

Kommuneplanens arealdel 2023-2034
Kommunestyrets høringsforslag 20.6.2022

1 Forord

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal angi hovedtrekkene i bruken av arealene innenfor kommunen.

Arealdelen gir rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene.

Arealdelen består av en planbeskrivelse, et plankart og bestemmelser. Arealkart og bestemmelser er juridisk bindende. Enkelte av bestemmelsene gjelder for all utbygging, selv om det også foreligger reguleringsplan.

Dersom det etter høringen ønskes vesentlige endringer av planforslag - eller dagens arealdel, må planen ut på ny høring før endelig vedtak. Alle forslag til nye byggeområder er vesentlige endringer.

Kommunens muligheter og utfordringer er omtalt i samfunnsdelen.



2 Arealstrategier

Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter en del arealstrategier. Disse følges opp gjennom kommuneplanens arealdel.

Vestby sentrum fortettes bymessig med høy kvalitet. Det legges til rette for liv i sentrum med attraktive møteplasser, gode bomiljøer, kultur og næringsliv.



Bærekraftige byer og
lokalsamfunn

Føringene i områdeplanen for Vestby sentrum videreføres.

Kommunen har tatt på seg arbeidet med å bygge opp infrastrukturen i sentrum som veier, vann, avløp, søppelsug og gatevarme. I tillegg blir det etablert fjernvarme i henhold til gitt konsesjon.

For å få til denne utviklingen kan det unntaksvis aksepteres at de generelle kravene til støy reduseres noe. Dette er fastsatt i en egen bestemmelse om avvikssone for støy.

Innenfor grønn grense rundt Vestby sentrum kan det bygges opp mot 8.500 nye boliger.

Boligreserver i Vestby sentrum		
Område	Boligreserve	Merknad
Wessel Park	101	Ferdigstillelse 2022
Gartneritaket	491	Ferdig regulert
S5 Hersleth	24	Avventer reguleringsforslag
S7 - S9	36	Detaljregulering har vært på høring
S11/S21 Grønnsakshandleren/Mølla	200	Avventer reguleringsforslag
S8 Vestby kommune	130	
B5 Gamle Vestby skole	175	
S24/BT1	600	
S12 JI-bygg	50	Avventer reguleringsforslag
S13 Bane NOR	200	
S22 Berntzen	45	
S1	70	
Sentrumsplan fase 1	2122	
S19	500	
S17/S18/S10 Coop	600	

Kommuneplanens arealdel 2023-2034

B/T2	40	
B1 JI-bygg	130	
S14 Fredensborg	150	
S16 Vestby kommune	110	
B6	510	
Sentrumsplan fase 2	2040	
S20	600	
B9 Vestby storsenter	180	
B8 Schau	425	
B10 Umi eiendom	450	
B11 Vestby kommune	150	
B13 Monter	600	
B12 Vestby stadioen	630	
B14 Grusbanen videregående skole	125	
Sentrumsplan fase 3	3160	
Vestbyhagen	180	
Randemjordet	8	
Randem/Støttumveien småhus	10	
Sole skog IV + B12 og B13	770	
Grøstad/Sole småhus	40	
Aettegård	150	
Andre områder innenfor grønn grense	1158	
Boligreserve innenfor sentrum totalt	8480	
<p>Boligreserve = Anslag fra en utbygger, eller i forhold til maksimal BRA og snitt på boliger på 80 m². Ved sentrumsformål 80 % boliger.</p>		

Inntil 20 % av kommunens boligbygging kan skje utenfor Vestby sentrum.



FNs bærekraftsmål 11-
Bærekraftige byer og
lokalsamfunn

Denne utbyggingen bør være med på å styrke tettsteder med nærhet til skole og god kollektivtrafikk. Det gjelder Pepperstad skog, Hølen, Son og Brevik.

I tillegg aksepteres det noe boligbygging i Hvitsten for å rydde opp i ulovlig beboelse av hytter og for å unngå at endringen fra dagens reguleringsplan skal bli for stor. Ved å innføre forbud mot deling, kun en bolig på hver tomt over 600 m², større begrensninger i strandsonen og fjerne noen enkelt-tomter vil boligreserven kunne reduseres fra 650 til ca. 180. Detaljer bør avklares gjennom en områderegulering.

I enkelte hytteområder med kort trafiksikker adkomst til skole og god kollektivdekning er det også åpnet for noe boligbygging.

Utenfor grønn grense rundt Vestby sentrum kan det bygges i overkant av 2.000 boliger.

Boligreserve utenfor sentrum					
	Total bolig-reserve	Ubebygde tomter	Omgjøring hytter	Sekundær-bolig	Merknad
Randem/Verpet/Åsveien	17	11	0	6	
Sorgenfri	45	29	1	15	
Bjerkeskaug	5	2	1	2	
<i>Vestby skolekrets utenfor grønn grense</i>	66	42	2	22	
Pepperstad nord	139	139	0	-	
Pepperstadkollen	118	118	0	-	
Krusebyen	35	23	0	12	

Kommuneplanens arealdel 2023-2034

Hvitsten	180	80	100		
Berg	119	67	12	40	
<i>Bjørlien skolekrets</i>	<i>590</i>	<i>427</i>	<i>112</i>	<i>12</i>	
Hølen	182	117	4	61	
Bruer/Brandstad	24	14	2	8	
Bruer/Brandstad	3	2		1	Uregulert
<i>Hølen skolekrets</i>	<i>209</i>	<i>133</i>	<i>6</i>	<i>70</i>	
Son indre	38	19	6	13	
Son ytre	105	48	22	35	
Kolås	155	85	70	-	Under regulering
Saltbuveien/Ørajordet	60	54	6	-	Under regulering
Alicenborg	35	35	-	-	Under regulering
Nordre Labo	8	5	-	3	
Labo	36	14	10	12	
Strømbråtenfeltet	6	3	1	2	
Skoglundkollen	89	45	14	30	
Brevikmyra	6	4	0	2	
Tønnesmarka	125	45	38	42	
<i>Son skolekrets</i>	<i>661</i>	<i>357</i>	<i>167</i>	<i>137</i>	
Furustubben	26	8	9	9	
Søndre Brevik m/båthavn	179	67	52	60	
Store Brevik	68	68	-	-	
Liaveien	9	5	1	3	

Gartnerveien/Eikeliveien	19	11	8	-	Uregulert
Damåsen	250		250		
<i>Brevik skolekrets</i>	<i>550</i>	<i>159</i>	<i>320</i>	<i>71</i>	
<i>Boligreserve utenfor sentrum totalt</i>	<i>2076</i>	<i>1118</i>	<i>607</i>	<i>311</i>	

Kolonnen "Ubebygde tomter" omfatter også deling og grensejusteringer. Kolonnen sekundærbolig forutsetter at 50 % av nye boliger velger å bygge en sekundærbolig hvis reguleringsplanen åpner for det.

Det legges ut nye areal for næringsutvikling



Slike nye areal for næringsutvikling er lagt inn ved denne rulleringen av arealdelen:

N1 Søndre Rød

N2 Klever

N3 Son teknologi- og næringspark

I tillegg til disse nye områdene er det fremdeles ledige areal for næringsutvikling i allerede regulerte næringsområder. I eksisterende mindre næringsområder kan det gjøres endringer med hjemmel i nye bestemmelser.

To større næringsområder er for tiden under regulering:

- Utvidelse av Vestby næringspark øst

- Sønsteby/Deli

Det etableres et nytt kryss på E6 for direkte tilknytning til Vestby næringspark og ny godsterminal



FNs bærekraftsmål 9 -
Industri, innovasjon og
infrastruktur

Forslag til nytt kryss legges inn i arealdelen. Detaljer som utforming, grunnforhold og tekniske løsninger må avklares gjennom en detaljregulering. Dette arbeidet må skje i nært samarbeid mellom Statens vegvesen og Vestby kommune.

Strandsonen langs sjø og vassdrag skal bevares. Natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser skal sikres.



FNs bærekraftsmål 15 - Livet
på land

Byggeforsbudsbeltet i strandsonen er i hovedsak 100 meter. Dette vil da sammenfalle med plan- og bygningslovens § 1-8. I enkelte områder skiller byggegrensen seg fra 100 meter. I denne sonen er det tillegg bestemmelser for å sikre naturmangfoldet ekstra. Det gjelder i hovedsak trær og naturtyper. Utenfor friområder langs strandsonen er det heller ikke tillatt å etablere tiltak for friluftslivet. Området er avsatt som bruk og vern av sjø og vassdrag. I tillegg er det egne friområder og foreslås nye friområder langs sjøen.

Det er unntak for eksisterende boliger utenfor regulerte friluftsområder. Der kan enkelte tiltak gjennomføres på bakgrunn i arealdelens bestemmelser

For hytter i strandsonen er det retningslinjer for gjennomføring av mindre tiltak.

Sonen med kantvegetasjon på 15 meter langs vassdrag skal bevares.

Framtidig trafikkvekst skal tas med gange, sykkel og kollektivtrafikk



Kommunal sykkelstrategi er vedtatt 8.4.2019. Fra denne planen er det tatt med to forslag til tiltak som ikke har ligget inne i kommuneplanen tidligere:

- Støttumveien – Tveter. Snarvei mellom Vestby sentrum og Ås sentrum. Krever noe opparbeidelse og avtaler med grunneiere.
- Pepperstad skog - Vestby næringspark. Snarvei gjennom skogen. Krever noe opparbeidelse og avtaler med grunneiere.

3 Plankart

Plankartet viser hovetrekke i kommunens bruk av areal. Den er juridisk bestemmende.

Arealformål

På plankartet er det skilt mellom nytt og eksisterende arealformål. Nytt arealformål er nye områder som er tatt med i denne rulleringen. Det gjelder både byggeområder som har fått faktisk annen bruk eller LNF-områder som endres til byggeområder. Disse får en litt mørkere farge på plankartet.

Det som tidligere var LNF med spredt bebyggelse er endret til byggeområder for henholdsvis bolig eller hytter. Da dette ikke er faktisk endret bruk er disse områdene vist som eksisterende arealformål.

Feltnavn

På plankartet er det enkelte steder satt feltnavn som for eksempel B1. Ett feltnavn kan omfatte flere areal på kartet. Dette er områder som det er knyttet spesielle bestemmelser til. Det gjelder §§ 1, 25 og 26. Feltnavnet går da igjen i disse bestemmelsene.

Nøyaktighet

Forslag til prinsipper for tegning av kommuneplankart – Ment for vanlige mennesker som del av tekstdelen i arealdelen.

Formålsgrenser i plankartet er tegnet mer nøyaktig enn i tidligere planer. Det er blant annet fulgt

- sikre eiendomsgrenser
- usikre eiendomsgrenser – Det er eldre eiendomsgrenser som ikke er blitt koordinatfestet i nyere tid. Disse kan på et senere tidspunkt bli fastsatt nøyaktig og da få en noe annen beliggenhet.
- grenser for sikringssoner rundt automatisk sikrede kulturminner – Disse baserer seg på tolkninger av kulturminner av kulturminnemyndigheten. En del av disse grensene har lav nøyaktighet.
- plangrenser langs regulerte veier – Der veiene ikke er bygget er det i tillegg tatt med 1,5 meter fra skulder eksisterende vei
- eiendomsgrenser langs uregulerte veier – Der det ikke er grenser langs veien legges plangrensen 1,5 meter fra skulder vei
- langs jernbanen er det fulgt regulert formålsgrænse eller eiendomsgrense for Bane NOR
- 100 metersbeltet langs sjø slik den er definert i PBL § 1-8
- grenser for dyrka mark fra det offentlige kartverket, eller etter tolkninger av flyfoto.
- skjønnsmessig fastsetting av plangrenser basert lokale forhold – Dette kan være ønske om å bevare natur, sikre adkomst for allmennheten, bevare dyrka og dyrkbar jord m.m.

3.1 Bebyggelse og anlegg

Under bebyggelse og anlegg er slike formål benyttet:

Boligbebyggelse

Dette formålet omfatter områder for boliger med tilhørende veier, stier, lekeplasser osv. For områder som er regulert framkommer den detaljerte arealbruken i reguleringsplanen. For noen uregulerte områder er det krav om regulering. For resten av de uregulerte områdene kan bygging skje på bakgrunn av kart og bestemmelser i arealdelen. Da framkommer det nøyaktige arealet av plankartet.

Hytter

De fleste hytteområdene i kommunen er uregulerte. En del av hyttebebyggelsen ligger i 100-meters beltet langs strandsonen - De kommer ikke under dette formålet, men under Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Sentrumsformål

For alle områder med sentrumsformål er det krav om regulering. Detaljer framkommer da av reguleringsplan.

Forretninger

For forretningsområder finnes det reguleringsplaner eller så er det krav om det.

Offentlig og privat tjenesteyting

Dette formålet benyttes på skoler, barnehager, renseanlegg osv. Også kirkegårder omfattes av dette formålet.

Råstoffutvinning

Kun Vestby pukkverk har dette formålet. Der foreligger det en detaljert reguleringsplan.

Massemottak

Det er i dag slike områder for mottak av rene masser i Vestby:

- Erikstadveien renmassemottak - Regulert og i drift
- Helgmyren renmassemottak - Regulert og i drift
- Sletta mellomagringsplass - Regulert - Uklar status
- Søndre Ålerød - Området fylles i dag etter eldre tillatelse om bakkeplanering
- Bylterud - Dette anlegget er fullt etter eldre tillatelse

I tillegg ligger disse områdene inne med krav om regulering før de kan benyttes:

- M1 Haugen
- M2 Galby
- M3 Ørebekk
- M4 Krokstrandveien
- M5 Gjølstad
- M6 Grimrud
- M7 Garderveien vest
- M8 Garderveien øst
- M9 Helgmyren sør
- M10 Sletta

Friområde

Denne arealkategorien blir benyttet både for friområder langs sjøen og for større friområdet knyttet til tettstedene.

Næring

Denne kategorien blir benyttet til industri, kontor, lager m.m. For større områder er det krav om regulering. For enkelte mindre næringsområder kan utbygging skje direkte etter bestemmelsene i arealdelen.

Idrettsanlegg

Denne arealkategorien blir benyttet til kommunale og private idrettsanlegg.

3.2 Samferdselsanlegg

Areal for offentlige veier og jernbane er vist som et areal på plankartet. Avgrensningen har en høy nøyaktighet. Disse følger i hovedsak reguleringsplaner eller eiendomsgrenser. Enkelte veier som ikke er verken er bygget eller planlagt i detalj er vist som linjer.

Gang- og sykkelveier og veier som ikke er bygget er ofte vist som linjer istedenfor areal.

Enkelte viktige turstier er også lagt inn i kartet som linjer. Det gjelder blant annet kyststien og en gjennomgående ridedsti fra sør til nord.

Gang- og sykkelveier

Plankartet åpner for at slike nye gang- og sykkelveier kan opparbeides. Dette kan være alt fra helårs gang- og sykkelveier med lys og asfalt til tilrettelegging av eksisterende stier og veier. Oversikten er ikke en prioriteringsliste:

- Støttumveien - Tvetter
- Til ny skole på Krom skog
- Innenfor sentrumsplanen
- Kroerveien til Mjølnerveien
- Innenfor Sole Skog IV
- Nordbyhagen - Vestby Arena
- Vestby kirke - Pepperstad skog (Hvitstenveien)
- Vestby kirke - Risilveien (Erikstadveien)
- Hvitsten torg - Thomas Olsens vei
- Bjørnstadveien - Hauerveien (snarvei til Emmerstadbukta)
- Berg - Pepperstad skog (Erikstadveien)
- Pepperstad skog - Vestby næringspark
- Osloveien ved Myraveien
- Osloveien - Smaalensbanen
- Brandstadveien - Såner (Osloveien)
- Såner - Gamle Hobølvei (Hobølveien)
- Store Strandgate

- Kjøvangveien - Mørk-krysset (Kolåsveien)
- Kolåsveien - Stamnestjern (Kjøvangveien)
- Storgata ved Kleiva - Skoleveien ved gamle Son skole
- Skoleveien - Storgata ved Thornegården
- Rundkjøringen Brevikveien - Tønnesveien
- Brevikveien - Brevikbukta (snarvei)
- Sletta - Store Brevik vei (Gjennom skogen)
- Store Brevik vei - Ishusveien (Brevikveien)
- Smørbekk - Kommunegrensen (Osloveien)

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder

I landbruks-, natur- og friluftsområder kan det oppføres bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk. Det vil si jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg vil enkle tiltak for allmennhetens utøvelse av friluftslivet være tillatt. Dette kan være for eksempel være en liten bru, bålplass eller en mindre gapahuk.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, samt grøntstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag er en egen arealkategori. Den omfatter både areal i sjøen og på land.

Byggeforbudssonen omfatter noe mer enn denne arealkategorien. Langs sjøen er byggegrense sjø vist på plankartet som en stiplet lys grå linje. Arealformålet innenfor byggeforbudssonen er enten «Bruk og vern av sjø og vassdrag», «Småbåthavn» eller «Friområde».

3.5 Hensynssoner

På plankartet er det vist en rekke hensynssoner. For disse hensynssonene er det enten

- egne bestemmelser i kommuneplanen
- bestemmelser i annet lovverk
- spesielle hensyn som skal ivaretas ved forvaltning av områdene - For eksempel ved behandling av dispensasjonssøknader

Slike hensynssoner er vist på kartet:

Faresone kvikkleire 1

Hensikten med faresonen er å forebygge områdeskred utløst av kvikkleire. Dette er områder hvor det er kartlagt kvikkleire. Her vet vi at det er kvikkleire. Det er derfor ekstra viktig å være forsiktig så områdeskred ikke blir utløst. Bestemmelsene i teknisk forskrift skal følges.

Faresone kvikkleire 2

Hensikten med faresonen er å forebygge områdeskred utløst av kvikkleire. Dette er områder hvor det kan være kvikkleire. Her er det mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Gjennom kartlegging er muligheten vurdert som middels stor, stor eller svært stor. Den omfatter også områder hvor marin leire ligger under andre avsetninger som elveavsetninger, myr eller lignende. Bestemmelsene i teknisk forskrift skal følges.

Det kan også være områder med marin leire utenfor disse fareområdene.

Faresone storulykke

Formålet med faresonen er å forebygge storulykker der farlige kjemikalier inngår og å begrense konsekvensene slike ulykker kan få for mennesker, miljø og materielle verdier. Tre områder kommer inn under bestemmelsene i [storulykkeforskriften](#). På plankartet er det avmerket en faresone rundt disse virksomhetene. I enkelte tilfeller kan det også være begrensninger på bruk av areal også utenfor disse faresonene.

Sikringsone tunnel

Hensikten med sikringssonen er å sikre at det ikke gjøres inngrep i terrenget over tunnelene som kan skade disse. Dette er en sone over Follotunnelen på E6 og over jernbanetunnelen samme sted. I arealdelen er det egne bestemmelser om byggeforbud i denne sonen.

Hensynssone naturverneområder

Hensikten med sonene er å bevare naturmiljøet. Disse områdene er fredet etter egne bestemmelser med hjemmel i naturmangfoldsloven.

Hensynssone natur 1

Hensikten med sonene er å bevare naturmangfold og allmenne interesser langs vassdrag. Den er lagt langs utvalgte vassdrag. I arealdelen er det egne bestemmelser om byggeforbud og bevaring av kantvegatasjonen i disse sonene.

Hensynssone natur 2

Hensikten med denne sonen er å bevare dammer. I arealdelen er det en bestemmelse om at dammene med sitt økosystem skal bevares. I veilederen er det forklart nærmere hva det betyr.

Hensynssone natur 3

Hensikten med denne sonen er å bevare naturtyper. I arealdelen er det en bestemmelse om at naturtypens økosystem skal bevares. I veilederen er det forklart nærmere om hva det betyr.

Hensynssone friluftsliv

Hensikten med denne sonen er å vise viktige kartlagte områder for friluftsliv. Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til sonen.

Hensynssone kulturlandskap

Hensikten med denne sonen er å vise viktige områder som er kartlagt som viktige kulturlandskap.

3.6 Nye tiltak og områder

Følgende nye områder er lagt inn ved denne rulleringen av kommuneplan:

B1 Aettegaard

Området skal reguleres til boliger med gjenbruk av historiske bygg. I feltet er det plass til ca. 150 eneboliger. Tidligere avsatt område for barnehage blir en del av området. Dyrka jord i området skal flyttes slik at den dyrka marken får en bedre arrondering. I den forbindelse kan det også tas imot rene masser. Er utredet i felles konsekvensutredning.

B2 Damåsen

Det er ca. 250 hytter på store tomter i området i dag. Det må utarbeides en kommunal områderegulering for hele område før enkelttomter omgjøres. Størrelse på tomter og omfanget av en slik utbygging må avklares. Dagens adkomstvei er bratt. Hvor ny eller nye adkomster skal legges må også

avklares. Adkomst via Kreklingfaret, Bringebærlia og Gartnerveien kan være aktuelt. Adkomstvei til så mange boliger bør være offentlig.

Stensli m.m.

Det er 12 hytter i området i dag. Rådmannen vurderer at utbygging av dette området bør kunne skje direkte etter foreslåtte bestemmelser for uregulerte områder. Adkomsten forutsettes å løses som privat vei.

I tillegg foreslås noen enkelthytter omgjort fra hytte til helårsbolig.

N1 Søndre Rød

Området skal reguleres til næringsbebyggelse for industri og handel. Er utredet i felles konsekvensutredning.

N2 Klever

Området skal reguleres til forretninger med plasskrevende varehandel. Er utredet i felles konsekvensutredning.

N3 Son teknologi- og næringspark

Området på ca. 50 daa skal reguleres til næringsbebyggelse for håndverksbedrifter, lager, kontor og plasskrevende varehandel. Er utredet i felles konsekvensutredning.

TJ2 Pepperstad skog barnehage

Området skal reguleres til barnehage. Er utredet i felles konsekvensutredning.

TJ4 Peterstiftelsen

Området skal reguleres til utvidelse av Solåsen Pilegrimsgård med blant annet flere overnattingsplasser og hospicevirksomhet. For å finansiere dette åpnes det for at deler av området kan reguleres til boligbebyggelse.

TJ5 Liabråten barnehage

Området skal reguleres til barnehage. Er utredet i felles konsekvensutredning.

V1 Avkjøring E6 Vestby næringspark

Kryss og trase skal reguleres som en ekstra adkomst mellom E6 til Vestby næringspark. Krysset vil lette adkomsten til næringsparken og vil avlaste E6-krysset Vestby syd. Er utredet i felles konsekvensutredning.

GS1 Bjørnstadveien-Hauerveien

Traseen reguleres til gang- og sykkelvei eller kun turvei. Traseen skal gi lettere adkomst mellom Vestby sentrum/Pepperstad skog og friluftsområdene ved Emmerstadbukta. Er utredet i felles konsekvensutredning.

GS2 Nordbyhagen-Vestby Arena

Traseen reguleres til gang- og sykkelvei. Traseen skal gi et bedre gang- og sykkeltilbud mellom Vestby sentrum og Vestby Arena. Er utredet i felles konsekvensutredning.

GS3 Berg - Pepperstad

Alternative traseer er lagt på begge sider av Erikstadveien. Traseen på østsiden av Erikstadveien har ligget inne i kommuneplanen tidligere. Traseene er under regulering.

Støttumveien - Tvester

Traseen skal gi bedre sykkelforbindelse mellom Vestby sentrum og Ås sentrum. Strekingen følger i hovedsak private veier. Det kan være behov for opprustning av enkelte strekninger. Det forutsettes avtaler med aktuelle grunneiere eller veilag.

Pepperstad - Vestby næringspark

Traseen skal gi bedre sykkelforbindelse mellom Pepperstad skog og Vestby næringspark. Strekingen følger i hovedsak private veier. Det kan være behov for opprustning av enkelte strekninger. Det forutsettes avtaler med aktuelle grunneiere eller veilag.

M7 Garderveien vest rennsemottak

Området skal reguleres til mottak av ca. 500.000 m³ rene masser. Etterbruken kan være dyrka mark eller skog. Er utredet i felles konsekvensutredning.

M8 Garderveien øst renmassemottak

Området skal reguleres til mottak av ca. 1.200.000 m³ rene masser. Etterbruken kan være dyrka mark eller skog. Er utredet i felles konsekvensutredning.

M9 Helgmyren syd renmassemottak

Området skal reguleres til mottak av ca. 1.000.000 m³ rene masser. Etterbruken kan være grasproduksjon og husdyrhold. Er utredet i felles konsekvensutredning.

M10 Sletta renmassemottak

Området skal reguleres til mottak av rene masser. I dag foreligger det en reguleringsplan for deler av området til midlertidig deponi. Er utredet i felles konsekvensutredning.

4 Bestemmelser

Bestemmelsene i arealdelen er juridisk bindende. Disse må leses sammen med plankartet og eventuelt reguleringsplaner.

4.1 Plankrav

§ 1 Plankrav

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før hver av disse områdene er regulert:

- B1 Aettegård
- B2 Damåsen
- B3 Kolås
- B4 Alicenborg
- B5 Grøstad
- B6 Liabråten - Ung i Son
- B7 Liabråten - Hovedfelt inklusiv friområde F1
- B8 Liabråten - Epleveien inklusiv friområdet F1
- N1 Søndre Rød
- N2 Klever
- N3 Son teknologi- og næringspark
- N4 Solåsen

- N5 Sønsteby/Dehli
- N6 Automatservice Sletta
- N7 Verket 135/19
- N8 Gamle Såner ungdomsskole 119/11
- N9 Skinnsalongen 117/2
- N10 Vintergarasjen 145/10
- TJ1 Barnehage Solerunden
- TJ2 Barnehage Pepperstad skog
- TJ4 Peterstiftelsen, tjenesteyting og boliger
- TJ5 Liabråten barnehage
- V1 E6 Avkjøring Vestby næringspark
- GS1 Bjørnstadveien - Hauerveien
- GS2 Nordbvyhagen - Vestby Arena
- FR1 Maritangen badeplass
- FR2 Rammestranda
- M1 – M10 alle områder for renmassemottak

Plankravet gjelder ikke for

- fasadeendring, riving, bygningstekniske installasjoner, innhegning mot vei, skilt og reklame og midlertidige tiltak
- tiltak som er unntatt søknadsplikt
- mindre tiltak
- midlertidige tiltak

4.2 Fellesbestemmelser

§ 2 Leke- og uteoppholdsareal

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller utvidelse gjelder følgende bestemmelser.

Krav til leke- og uteoppholdsareal i reguleringsplaner gjelder. Der minste uteoppholdsareal ikke er fastlagt er

- MUA=200 m² per boenhet i områder med småhusbebyggelse
- MUA=20 m² per boenhet i områder med blokkbebyggelse

Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser skal regnes med i uteoppholdsarealet med inntil 50 % av krevd MUA.

§ 3 Støy

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller utvidelse gjelder følgende bestemmelser.

Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 skal ikke overstiges. Når støyen kommer fra flere kilder, kan grenseverdiene økes med inntil 3 dB.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørt støyfølsom bebyggelse tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442/2021 for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid over 6 måneder. For driftstid under 6 måneder kan det på dagtid aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå enn det tabell 4 viser.

Krav om støy i reguleringsplaner utover bestemmelsene over gjelder.

§ 4 Utendørs belysning

Elektriske lyskilder skal skjermes slik at alle lysstråler går ned mot bakken. Fargetemperaturen skal være 2700 K eller varmere.

Lyskilder skal være avslått

- automatisk mellom kl. 2400 og kl. 0600. Bevegelsessensor for korte lysperioder tillates.
- en time etter avsluttet aktivitet
- en time før aktiviteten begynner

Bestemmelsene gjelder ikke for veibelysning langs offentlig vei.

§ 5 Naturmangfold

I områder som ikke er LNF skal eiketrær med en diameter over 40 cm eller omkrets over 125 cm bevares. Det tillates ikke tiltak nærmere dryppsonen til treet enn 1,0 meter.

Innenfor hensynssone NATUR 2 skal dammer med sitt økosystem bevares.

§ 6 Kulturminner

I kulturlandskap med stor eller svært stor verdi

- skal hovedtrekkene i kulturlandskap bevares
- skal bruer, bekkedrag, åkerholmer, steingjerder, rydningsrøyser og eldre kulturmarkstyper som havnehager, eikellunder, artsrike kanter, spredte grove edelløvtrær, hagemark og hagemarkskog bevares
- skal karakteristisk vegetasjon rundt kirkestedene opprettholdes
- er tiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse ikke tillatt

I bevaringsområder og eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse

- skal bygningenes og strøkets karakteristiske preg videreføres. Dette gjelder også elementer som gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer, pryd- og nyttehager og større edelløvtrær med brysthøydiameter over 20 cm
- skal alle nye tiltak gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bevaringsverdige bygningenes og området karakteristiske trekk som utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Planering og større områder med belegningsstein og asfalt skal unngås.

På eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse

- skal tiltak være i tråd med kommunens byggeskikkveileder «Ladestedene Son, Hvitsten og Hølen». Dette gjelder også eiendommer utenfor ladestedene
- er tilbakeføring av bygninger og anlegg tillatt dersom dette gjøres med utgangspunkt i historisk dokumentasjon og er i tråd med byggeskikkveilederen.

I bevaringsområder for svært viktige strøk og bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 1 (svært stor) skal alle bygg bevares og tillates ikke revet. I disse bevaringsområdene og på slike eiendommer tillates ikke noen utvendige tiltak uten at de inngår i en ny detaljreguleringsplan.

På bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 2 (stor) og 3 (middels) innenfor bevaringsområdene tillates kun mindre tiltak som er

- under 12 m² BRA og
- i samsvar med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan og
- som omfattes av PBL § 20-5

For eiendommer utenfor bevaringsområdene, med bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 2 og 3 (stor og middels), skal den bevaringsverdige bebyggelsen bevares og tillates ikke revet.

§ 7 Vann og avløp

Kommunen kan kreve at også hytter skal koble seg til offentlige ledninger for vann og avløp.

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller utvidelse gjelder følgende bestemmelser.

Bygninger og konstruksjoner skal ikke bygges nærmere enn 4 meter fra kommunale hovedledninger.

Overvann

Overvannshåndtering skal etableres etter tretrinnsstrategien.

Eksisterende vannveier ut av området skal opprettholdes og utbyggingen skal ikke forverre dagens situasjon. Det skal sikres trygge og åpne flomveier.

Overvann fra tette flater skal renses for forurensede stoffer.

Det stilles krav til en blågrønn faktor på minst

- 0,8 for boligområder
- 0,7 innenfor sentrumsplanen og i næringsområder
- 0,3 for offentlige veier og plasser

§ 8 Forbud mot bekkelukning

Bekker med årssikker vannføring tillates ikke lukket. Det tillates kulvert under vei – Det skal da tilrettelegges for fiskevandring.

§ 9 Parkering

Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller utvidelse gjelder følgende bestemmelser.

Bestemmelsene om parkeringsplasser for bil og sykkelparkeringsplasser gjelder ikke innenfor reguleringsplanene

- IKEA
- Norwegian Outlet
- sentrumsplanen med detaljreguleringer

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

Parkeringsplasser for bil

Absolutt antall parkeringsplasser:

Enebolig og tomannsbolig	2 plasser per boenhet
Sekundærleilighet under 70 m ²	1 plass per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse og blokk:	
1-2 rom	0,8 – 1 plass per boenhet*
3 rom og større	1,5 – 2 plasser per boenhet *

* I tillegg 0,2 plasser per boenhet til besøkparkering.

Maksimum antall parkeringsplasser:

Forretning/kontor/tjenesteyting	1,4 plasser per 100 m2 BRA
Industri/lager	1 plass per 100 m2 BRA
Skole	0,7 plasser per årsverk
Barnehage	1 plass per årsverk

Parkeringsanlegg for flere boenheter

- skal ha en fri høyde på minst 2,4 meter. Inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter
- skal opparbeides slik at plassene benyttes uavhengige av hverandre
- skal parkeringsrekker med mer enn 6 plasser på hver side ha gjennomkjøring dersom hver enkelt parkeringsplass ikke er reservert
- skal ha vegetasjon mellom parkeringsrekkene når de bygges i dagen
- kan inntil 3 % av plassene erstattes med MC-parkering
- private anlegg skal også følge kravene i veinormalen N100 av juni 2021

Sykkelparkering

Minimum antall sykkelparkeringsplasser:

Enebolig og tomannsbolig	3 plasser per boenhet
Sekundærleilighet under 70 m2	2 plasser per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse og blokk:	
1-2 rom	1,5 plasser
3 rom og større	2,5 plasser

Forretning/kontor/tjenesteyting	2 plasser per 100 m2 BRA
Industri/lager	0,5 plasser per årsverk
Skole	0,5 plasser per elev og årsverk
Barnehage	1 plass per årsverk

Sykkelparkering skal plasseres

- under tak
- nær inngangspartier eller heis

I fellesanlegg skal minst 50 % av plassene være innelåst og med tilgang til ladning og luft. Minst 10 % av disse plassene skal dimensjoneres for sykkelvogner, ekstra brede sykler, ekstra lange sykler, HC-scootere o.l.

Frikjøp av parkeringsplasser for bil

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for opparbeidelse av parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Beløp per manglende parkeringsplass innenfor sentrumsplanens opprinnelige avgrensning og reguleringsplanene IKEA, Son indre, Son havn nord og Kolåsveien/Båtbyggerveien skal være kr. 250.000,-. For resten av kommunen skal beløpet være kr. 50.000,-.

§ 10 Avkjørsler

Langs følgende veier tillates ikke nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler:

- Alle fylkesveier
- Store Brevik vei
- Deør vei
- Kongeveien
- Dronningveien
- Store Strandgate
- Gjølstadveien
- Hauerveien
- Strandveien
- Johan Hermann Wessels vei

Bestemmelsen gjelder ikke

- avkjørsel vist i reguleringsplan
- der reguleringsplan forutsetter utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

§ 11 Byggegrense mot vei

Der det ikke er regulert byggegrense tillates ikke utført tiltak nærmere enn

- 100 meter fra E6
- 15 meter fra fylkesveier
- 10 meter fra kommunale veier
- 4 meter fra felles privat vei
- 7 meter fra gang- og sykkelvei
- 50 meter fra trase for planlagt vei som ikke er regulert

Byggegrensen gjelder ikke for

- fasadeendring, rivning, bygningstekniske installasjoner, innhegning mot vei, skilt og reklame og midlertidige tiltak
- deling, arealoverføring og grensejustering
- tiltak som er unntatt fra søknadsplikt

Parkeringsplass, garasje, carport, uthus og lignende kan plasseres inntil 1,5 meter fra veigrunn for kommunal vei. I tillegg skal det være minst 5,0 meter utenfor veigrunn rett foran garasjeporten.

§ 12 Gesimshøyde

Der det tillates arker og takoppløft skal disse ikke regnes inn i gesimshøyden hvis de har en bredde mindre enn 1/3 av takflaten.

§ 13 Bruksareal under terreng

Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal bruksareal, ved beregning av grad av utnytting:

- ikke medregnes der himlingen ligger lavere enn 0,5 meter over terreng
- medregnes med 50 % der himlingen ligger mellom 0,5 og 1,5 meter over terreng
- medregnes med 100 % der himlingen ligger høyere enn 1,5 meter over terreng
- måles fra gjennomsnittlig planert terreng

§ 14 Skilt og reklame

Virksomhetsskilt og reklame skal plasseres på veggflate og ingen del skal stikke over gesims. Utforming, farge og plassering tilpasses og underordnes bygget. Reklame tillates kun som en underordnet del av et virksomhetsskilt.

For hver virksomhet tillates ett uthengsskilt eller skilt på markise og ett veggskilt. Antallet skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader mot gate.

Virksomhetsskilt og reklame kan sammen dekke en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer, maksimalt 1/4-del av bygningens fasadelengde, begrenset til 4 m. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 meter over trafikkareal.

Virksomhetsskilt for forskjellige virksomheter i samme bygg skal samles i en oppslagstavle. Denne kan stå på vegg eller frittstående. Fargesettingen skal være nøytral, neddempet og med samme fargetone som veggen. Alle virksomheter skal ha samme fargetone. Virksomheter med egen inngang kan isteden ha virksomhetsskilt plassert ved sin inngang.

Inntil to flaggstenger for reklame tillates per bygg. Flaggstengene skal stå ved hovedinngangen og skal ikke være høyere enn mønehøyden på bygget.

Henvisningsskilt til virksomhet tillates på frittstående stolpe. Det tillates ikke virksomhetsskilt eller henvisningsskilt på annet bygg enn der virksomheten holder til.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklame tillates ikke.

Lysskilt og lysreklame skal utformes med lukket front slik at bare teksten eller symbolene vises, og skal ikke ha blendende lys. Lysnivået skal ikke overstige 400 cd/m². Skjermer skal ikke benyttes til blinkende, bevegelige eller skiftende visninger. I landbruks-, natur- og friluftsområder, bevaringsområder, samt i og inn mot områder for boligbebyggelse tillates ikke lysskilt og lysreklame.

I landbruks-, natur- og friluftsområder og områder regulert til bevaring skal virksomhetsskilt og reklame ha en maksimal størrelse på 0,6 m² og skal være tilpasset bygget.

I områder for fritidsbebyggelse tillates ikke virksomhetsskilt og reklame.

4.3 Uregulerte områder

§ 15 Boliger

I uregulerte områder for boligbebyggelse kan det oppføres frittliggende eneboliger med maksimalt en boenhet. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %. Tillatt bruksareal BRA=400 m².

Deling av tomt eller oppdeling av bolig til flere bruksenheter tillates ikke.

§ 16 Hytter

I uregulerte områder for hytter kan eksisterende bebyggelse utvides. Maksimal gesimshøyde er 3 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter. Maksimal gesimshøyde ved flatt tak er 4 meter. Maksimal gesimshøyde ved pulttak er 4,5 meter.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %. Tillatt bruksareal BRA=80 m².

Deling av tomt eller oppdeling av hytte til flere bruksenheter tillates ikke.

§ 17 Næring

I uregulerte områder for næring kan det oppføres bebyggelse for næring. Kontor, bensinstasjon, hotell og bevertning tillates ikke. Der det er godkjent bensinstasjon, tillates denne utviklet videre. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %.

§ 18 Offentlig og privat tjenesteyting

I uregulerte områder for offentlig og privat tjenesteyting kan det oppføres bebyggelse for den virksomheten som i dag er lovlig etablert på eiendommen. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %.

§ 19 Friområder

I uregulerte friområder kan det oppføres bebyggelse og anlegg for allmennhetens utøvelse av idrett og friluftsliv.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder

§ 20 Landbruks-, natur- og friluftsområder - LNF

Tiltak skal plasseres slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktige områder for naturmangfold.

Antenneanlegg for mobilt kommunikasjonsnett, anlegg for navigasjonsmessig bruk og vann- og avløpsanlegg er tillatt.

På ubebygde tomter som ikke er landbrukseiendom tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder anleggsbrakker, campingvogner, båttopplag og lignende. Tiltak etter andre avsnitt er tillatt.

§ 21 Hensynssone - Sikring over tunell

Innenfor hensynssone sikring (H130) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget.

4.5 Bestemmelser for strandsonen og langs vassdrag

§ 22 Byggeforbud i strandsonen og langs vassdrag

Fra forbudsgrense sjø og ut i sjøen og innenfor hensynssone naturmiljø (langs vassdrag) tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, husbåter, bøyer, båttopplag, anleggsbrakker, campingvogner og lignende. Forbudet gjelder ikke innenfor områder avsatt til boligbebyggelse.

Sonen med kantvegetasjon på 15 meter mot vassdrag skal bevares.

Forbudene gjelder ikke tiltak i samsvar med regulerte småbåthavner i sjø og friluftsområder/badeplasser, rivning, mindre vesentlige fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven, anlegg for navigasjonsmessig bruk og vann- og avløpsanlegg. Slike tiltak må likevel ikke hindre ferdsel, være til skade for viktige eller svært viktige friluftsområder eller områder for kartlagt naturmangfold.

§ 23 Naturmangfold i strandsonen og vassdrag

Innenfor forbudsgrense sjø skal trær av alm, lind, spisslønn, ask, eik, bøk og svartor med en diameter over 40 cm eller omkrets over 125 cm bevares. I tillegg skal trær av selje med diameter over 20 cm og hasselbusker bevares. Det tillates ikke tiltak nærmere dryppsonen til slike trær enn 1,0 meter.

Innenfor hensynssone NATUR 3 skal naturtypenes økosystem bevares.

4.6 Særlige forhold

§ 24 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele Vestby kommune.

I de tilfeller der kommunen ønsker å stille krav om fortrinnsrett til å kjøpe til markedspris forutsettes utbyggingsavtaler inngått.

§ 25 Krav til reguleringsplan

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides

- rammeplan for vann-, avløp- og overvann for planer som forutsetter gjennomføring av tiltak
- massehåndteringsplan for planer som forutsetter gjennomføring av tiltak
- matjordplan for planer som berører dyrka eller dyrkbar mark
- geoteknisk rapport som dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot områdekred når planområdet berører faresone kvikkleire

Avvikssone støy

Innenfor sentrumsplanen kan det tillates støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone. Det er da krav om at det i forbindelse med detaljreguleringen

- utarbeides en støyutredning
- fastsettes bestemmelser om avbøtende tiltak

Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal det tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse. Nye reguleringsplaner skal kreve tilknytningsplikt for fjernvarme.

Reguleringsplan Kolås

I områderegulering for B3 Kolås skal bruksendringer fra fritidsboliger til helårsboliger og nybygging av boliger ikke skje før gang- og sykkelveg er på plass til skole og Son sentrum.

Reguleringsplan Alicenborg

I detaljregulering for B4 Alicenborg kan det ikke tilrettelegges for mer enn 35 boliger.

Utslippsfrie anleggsområder

Alle nye reguleringsplaner skal stille krav om at bygg- og anleggsplasser skal være fossil- og utslippsfrie.

§ 26 Offentlige områder

Alle friområder på plankartet skal være offentlige.

§ 27 Berg

Det tillates ikke etablert nye boenheter på B6 Berg før gang- og sykkelvei er ferdig opparbeidet mellom Berg og Pepperstad skog.

§ 28 Nydyrkingsfond

Det opprettes et nydyrkingsfond, der utbyggere innbetaler kr 30.000,- per mål som tas av dyrket mark ved utbygging. Dette må ikke være en måte og frikjøpe seg, men der hvor dette er nødvendig. Bøndene i Vestby kan søke i om midler til randsone- og nydyrking som erstatning for ned bygging av dyrket mark i Vestby.

5 Veileder til bestemmelsene

De juridiske bestemmelsene kan være litt vanskelig å forstå. Derfor har vi laget denne lille veilederen.

Veilederen er ikke juridisk bestemmende, men kan brukes som bakgrunn for å tolke bestemmelsene. Veilederen inneholder også enkelte «Retningslinjer». Kommunen kan gjøre endringer i veilederen ved behov, uavhengig av rullering av resten av kommuneplanen. Det kan for eksempel være når annet regelverk endres, eller nye veiledere blir publisert.

5.1 Definisjoner

Tiltak – Når det i bestemmelsene står «tiltak» menes dette tiltak slik de er beskrevet i PBL § 1-6. Det er viktig å merke seg at dette tiltaksbegrepet favner videre enn tiltaksbegrepet etter PBL § 20-1.

Sentrumsplanen – Områderegulering for Vestby sentrum – Planident 0216. Begrepet benyttes for hele arealet som denne planen omfatter da den ble vedtatt. Den gjelder altså også for detaljreguleringer som er vedtatt etter krav i områdereguleringen.

PBL – Plan- og bygningsloven av 2008.

TEK17 – [Byggteknisk forskrift av 2017](#).

RO – Resultatområde. Administrasjonen i Vestby kommune er delt opp i 10 resultatområder.

PBG – Resultatområde Plan, bygg og geodata i Vestby kommune.

Reguleringsplan – Detaljregulering og områderegulering etter PBL 2008 eller reguleringsplan etter tidligere lovverk.

Vei – Gjelder både kjørevei, gate, gang- og sykkelvei og felles eller privat vei.

Hytte – Det plan- og bygningsloven omtaler som fritidsbebyggelse.

5.2 «Ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller utvidelse»

Denne formuleringen går igjen i flere bestemmelser. Hovedinnholdet i formuleringen er hentet fra PBL 18-1.

Med ny bebyggelse menes bebyggelse av en ubebygget tomt eller en del av en eiendom som er egnet til fradeling. Det gjelder også hvis tomten kun er bebygget med uthus, garasje eller lignende.

Ved fradeling gjelder bestemmelsen alltid for de nye tomtene som opprettes. I noen tilfeller vil bestemmelsen også gjelde for den opprinnelige eiendommen. Det gjelder bestemmelsene om leke- og uteoppholdsareal, parkering og overvann. Dette er forhold som arealavhengige. Bestemmelsene om støy og også bestemmelsen i PBL § 18-1 gjelder ikke for den opprinnelige eiendommen. Bestemmelsen om støy er i utgangspunktet knyttet til bygget. Tilsvarende er opparbeidelsesplikten etter PBL § 18-1 i utgangspunktet ivaretatt når denne eiendommen ble fradelt eller bebygget. Ved grensejustering og arealoverføring gjelder også bestemmelsene dersom endringen medfører nye byggetomter eller mulighet for nye byggetomter.

Om et tiltak faller inn under «vesentlig endring eller utvidelse» må bero på en helhetsvurdering sett i forhold til hensikten med bestemmelsen. Ved vurdering av vesentlighet, både for endring og utvidelse, må det sees hen til formålet og innholdet i bestemmelsen. For tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter PBL § 20-5 vil tilhørende bestemmelse normalt ikke gjelde. Unntaksvis kan selv et lite tiltak bli vesentlig dersom det ødelegger for hensikten eller innholdet i bestemmelsen.

5.3 Andre bestemmende regler

Dette er ikke en komplett oversikt over aktuelle regler.

Opparbeidelsesplikt for vei, vann og avløp

PBL § 18-1 setter krav om opparbeidelse av offentlig veg, hovedavløpsledning og hovedvannledninger. Bestemmelsen gjelder ved ny bebyggelse, fradeling, vesentlig endring eller vesentlig utvidelse. Den gjelder kun i regulerte områder.

Det kan søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen når det gjelder opparbeidelse av vei. I Vestby kommune har vi praksis om å innvilge slik dispensasjon på visse vilkår. Det er da en forutsetning at tiltaket kan nås med eksisterende veianlegg. Adkomst for brannbil, ambulanse og renovasjonsbil må være tilfredsstillende. Det er også en forutsetning at tiltakshaver innbetaler sin andel av stipulerte kostnader for veiopparbeidelsen til et kommunalt veifond for den aktuelle veien. Kommunen vil da ta på seg ansvaret med opparbeidelse av veien når alle eiendommer knyttet til veien har betalt inn sin andel. I tillegg må tiltakshaver vederlagsfritt avgi grunn regulert til offentlig vei.

Dersom tiltakshaver ikke ønsker å benytte denne ordningen, eller at kommunen ikke aksepterer søknaden, må veien opparbeides etter PBL § 18-1. Før slike vei, vann og avløpsanlegg planlegges og omsøkes, må RO kommunalteknikk kontaktes for å avklare løsninger. Noen av kravene til disse tiltakene finnes i blant annet veinormalene og kommunens VA-norm. Før det fysiske arbeidet med slike tiltak starter opp må det både foreligge

- byggetillatelse og
- godkjenning av byggeplanene fra RO kommunalteknikk

Kvikkleire

Skred i kvikkleire kan ha stort omfang, medføre skader på bebyggelse og infrastruktur og være til fare for liv og helse. I store deler av kommunen er det marin leire. I den marine leiren kan det forekomme områder med kvikkleire. Hele kommunen ligger under marin grense.

I plankartet er det avmerket to forskjellige fareområder for kvikkleire:

Faresone kvikkleire 310_1

Dette er områder hvor det er kartlagt kvikkleire. Her vet vi at det er kvikkleire. Det er derfor ekstra viktig å være forsiktig så områdeskred ikke blir utløst.

Faresone kvikkleire 310_2

Dette er områder hvor det kan være kvikkleire. Her er det mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Gjennom kartlegging er muligheten vurdert som middels stor, stor eller svært stor. Den omfatter også områder hvor marin leire ligger under andre avsetninger som elveavsetninger, myr eller lignende.

Før tiltak gjennomføres i disse faresonene skal det foretas en vurdering av faren for kvikkleireskred i henhold til [byggteknisk forskrift TEK17 § 7-3](#) og [NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»](#). Dette gjelder for alle tiltak etter PBL, også mindre tiltak som for eksempel plassering av konstruksjoner, graving i grunnen, drenering, flytting av masser, og plassering av løsmasser. Også midlertidige tiltak og

tiltak i forbindelse med anleggsperioden omfattes. Ett lass subus plassert på feil sted kan være nok til å utløse et områdeskred.

Også i områder nær opp til fareområdene skal man være forsiktig. I tillegg kan det også være andre områder med marin leire utenfor disse fareområdene.

I områder hvor det er fare for kvikkleire tillates det ikke utført tiltak før tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred knyttet til tiltaket er dokumentert. Det er tiltakshaver eller ansvarlig søker som har ansvaret for slik vurdering og dokumentasjon. Bygningsavdelingen vil kontrollere at det foreligger slik dokumentasjon.

Mer informasjon finner du også på [kommunens hjemmeside om kvikkleire](#).

Veinormalene

Det finnes i dag et omfattende regelverk for planlegging og bygging av offentlige gater og veier.

Med hjemmel i forskrift om anlegg av offentlig veg her Vegdirektoratet og Samferdselsdepartementet blant annet godkjent slike [veinormaler](#). Disse gjelder i hovedsak for alle offentlige veier, også kommunale:

[N100 Veg- og gateutforming](#)

[N101 Trafikksikkert sideterreng og vegsikringsutstyr](#)

[N200 Vegoppbygging](#)

[N300 Trafikkskilt](#)

[N302 Vegoppmerkning](#)

Hvis kommunen ønsker å fravike skal-bestemmelser i veinormalene, er det i hovedsak kommunen selv som har fraviksmyndighet for kommunale veier. I forbindelse med dele- og byggesaker er det resultatområde PBG som er delegert fraviksmyndigheten. Ellers ligger fraviksmyndigheten hos resultatområde kommunalteknikk.

VA-norm

I [kommunen sin VA-norm](#) stilles det krav til utførelse arbeid og valg av løsninger, samt produktvalg, når det skal etableres kommunalt vann- og avløpsanlegg. Det er Resultatområdet kommunalteknikk som har myndigheten til å følge opp VA-normen.

Renovasjonsnormer

Kommunestyret har vedtatt [Renovasjonsteknisk avfallsnorm](#) i 2015. Den er ment som et verktøy for kommunen til å stille riktige funksjonskrav i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og behandling av byggesøknad for bolig eller fritidsbolig. Samtidig skal normen bidra til å sikre rasjonell og funksjonell drift av renovasjonsløsningene og effektivisere saksbehandlingen i kommunen.

Kommunestyret har i 2015 også vedtatt [Forskrift om håndtering av husholdningsavfall](#). Den sier blant annet noe om plassering av oppsamlingsenheter.

Friluftsløven

Ved vurdering av innmark/utmark etter friluftsløven er det ingen direkte sammenheng med arealformål etter kommuneplan og reguleringsplan. Likevel kan arealformål i planer være med på å tolke utfallet av en slik vurdering.

5.4 Virkning av planen

Ved motstrid mellom planer gjelder ny plan foran gammel plan. Ny plan kan bestemme at hele eller deler av gammel plan likevel skal gjelde.

Med planer menes det her juridiske kart og bestemmelser i arealplaner etter PBL. Det er kommuneplan, kommunedelplan, reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, regional planbestemmelse og statlig planbestemmelse. Etter 2008 er reguleringsplaner delt inn i områderegulering og detaljregulering.

Ny arealdel til kommuneplan setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolking av planene.

Det er viktig å få med seg at detaljerte bestemmelser i kommuneplanen gjelder for eldre planer selv om de har andre bestemmelser for samme forhold. Det gjelder for eksempel for krav til støy og parkering.

Når det i kommuneplankartet er vist et større område for boligbebyggelse vil alle «tilhørende anlegg» i en eldre reguleringsplan fortsatt være rettskraftig. Det kan gjelde interne veier, stier, fellesområder, uteoppholdsareal, friområder og lignende som er knyttet til boligområde.

5.5 Plankrav

§ 1 Plankrav – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 1

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at det gjennomføres en grundig planprosess før tiltak iverksettes. Planprosessen sikrer at

- konkrete detaljer og løsninger vurderes
- konsekvenser av valgene vurderes

- alle parter får muligheten til å komme med sine synspunkter minst to ganger
- rettssikkerheten ivaretas gjennom en offentlig prosess

Med «tiltak» i første avsnitt menes tiltak slik det er definert i PBL § 1-6.

For hvert område skal det utarbeides en reguleringsplan – Den skal omfatte minst hele området:

- B1 Aettegård – Nytt boligområde – Forutsetter privat detaljregulering som også omfatter park, jordbruk, nydyrking over rennsemottak.
- B2 Damåsen – Omgjøring fra hytter til bolig – Forutsetter kommunal områderegulering.
- B3 Kolås – Omgjøring fra hytter til bolig – Kommunal områderegulering er under utarbeidelse.
- B4 Alicenborg – Nytt boligområde – Privat detaljregulering er under utarbeidelse.
- B5 Grøstad – Boligbebyggelse nær Vestby sentrum – Uregulert område - Forutsetter en kommunal områderegulering som også vil resten av småhusbebyggelsen rundt Vestby sentrum.
- B6 Liabråten - Feltet "Ung i Son". Forutsetter en privat detaljregulering.
- B7 Liabråten - Hovedfeltet inklusiv friområdet F1. Forutsetter privat detaljregulering. Kan eventuelt også omfatte B8 og barnehage TJ5.
- B8 Liabråten - Epleveien inklusiv friområdet F1. Forutsetter privat detaljregulering. Kan eventuelt også omfatte B7 og barnehage TJ5.
- N1 Søndre Rød – Nytt næringsområde – Forutsetter privat detaljregulering.
- N2 Klever – Nytt næringsområde – Forutsetter privat detaljregulering.
- N3 Son teknologi- og næringspark – Nytt næringsområde – Forutsetter privat detaljregulering.
- N4 Solåsen – Næringsområde – Forutsetter privat detaljregulering.
- N5 Sønsteby/Dehli – Næringsområde og terminalområde – Privat detaljregulering er under utarbeidelse.
- N6 Automatservice Sletta - Næringsområde - Forutsetter privat detaljregulering.
- N7 Verket 135/19 - Forutsetter privat detaljregulering.
- N8 Gamle Såner ungdomsskole 119/11 – Næringsområde - Forutsetter privat detaljregulering.
- N9 Skinnsalongen 117/2 – Næringsområde - Forutsetter privat detaljregulering.
- N10 Vintergarasjen 145/10 – Næringsområde - Forutsetter privat detaljregulering.
- TJ1 Barnehage Solerunden. Forutsetter kommunal eller privat detaljregulering.
- TJ2 Barnehage Pepperstad skog. Forutsetter kommunal detaljregulering.
- TJ4 Peterstiftelsen, tjenesteyting og boliger. Forutsetter privat detaljregulering.
- TJ5 Liabråten barnehage. Forutsetter kommunal eller privat detaljregulering.
- V1 E6 Avkjøring Vestby næringspark – Forutsetter kommunal detaljregulering.
- GS1 Bjørnstadveien – Hauerveien – Forutsetter kommunal detaljregulering.
- GS2 Nordbyhagen - Vestby Arena – Forutsetter kommunal detaljregulering.
- FR1 Maritangen badeplass – Forutsetter kommunal detaljregulering.
- M1-M områder for masseinntak – Forutsetter private detaljreguleringer.

Andre avsnitt omfatter enkelte mindre tiltak som kan utføres uten reguleringsplan. Slike mindre tiltak må være i samsvar med arealformålet og bestemmelsene i arealdelen.

Med «fasadeendring, riving, bygningstekniske installasjoner, innhegning mot vei, skilt og reklame og midlertidige tiltak» menes tiltak etter PBL § 20-1 pkt. c, e, f, h, i og j.

Med «tiltak som er unntatt søknadsplikt» menes tiltak etter PBL §§ 20-5, 20-6, 20-7 og 20-8.

Med «mindre tiltak» menes tiltak etter PBL § 20-4 pkt. a og e – Mindre tiltak på bebygd eiendom og andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan foretas av tiltakshaver.

For områder hvor det gjennom reguleringsplan er krav om detaljregulering vil dette kravet fortsatt gjelde.

For større bygge- og anleggstiltak etter PBL § 12-1, 3. avsnitt er det alltid krav om reguleringsplan, uavhengig av arealdelens bestemmelser.

For anlegg for overføring, omforming og fordeling av elektrisk energi gjelder kun PBL kapittel 2 om stedfestet informasjon og kapittel 14 om konsekvensutredninger. I Vestby gjelder det både sentralnettet som driftes av Statnett og regionalnettet som driftes av Elvia. I tillegg har Elvia områdekonsesjon for fordelingsnettet ut til alle kommunens innbyggere. For disse anleggene er det derfor ikke krav om hverken kommuneplan, reguleringsplan eller byggesaksbehandling.

5.6 Fellesbestemmelser

I dette avsnittet har vi samlet de bestemmelsene som ofte er aktuelle i byggesaker – Både i regulerte og uregulerte områder. Ved motstrid mellom disse kommuneplanbestemmelsene og bestemmelser i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanen, er det disse kommuneplanbestemmelsene som gjelder. Det er når selve bestemmelsen ble vedtatt som er avgjørende. Er reguleringsbestemmelsen blitt endret etter kommuneplanens vedtak, er det den endrede reguleringsbestemmelsen som gjelder.

§ 2 Leke- og uteoppholdsareal - Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 4, 5 og 8

Hensikt med bestemmelsen er å sikre tilfredsstillende leke- og uteoppholdsareal for beboere i området.

Etter første avsnitt gjelder bestemmelsen blant annet ved «vesentlige endringer eller utvidelse». Ved vurdering av vesentlighet må det sees hen til formålet og innholdet i bestemmelsen. Selv et lite tiltak kan bli vesentlig dersom det ødelegger for hensikten eller innholdet i bestemmelsen. For eksempel vil oppsetting av en garasje i et areal egnet for uteopphold bli vesentlig hvis dagens krav til uteoppholdsareal ikke kan opprettholdes.

§ 3 Støy – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr.6

Hensikten med bestemmelsen er å fremme trivsel og bokvalitet, forebygge helsekonsekvenser av støy, samt ivareta og utvikle gode lydmiljøer og stille områder.

Bestemmelsene gjelder kun for støyfølsom bebyggelse – Det er bolig, helsebygg, fritidsbolig, skole og barnehage. Bestemmelsene gjelder for eksempel ikke for kontor, lager og industri.

Ved vurdering om et tiltak er «vesentlig endring eller utvidelse» må dette vurderes i forhold til hensikten med denne bestemmelsen. Selv et lite tiltak kan være vesentlig hvis det medfører økt støy på støyfølsom bebyggelse. For eksempel kan rivning av et bygg som har stått som en «støyskjerm» for en bolig være en vesentlig endring.

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#) er utgangspunktet for bestemmelsene til kommuneplan. Her defineres

- gul og rød støysone (tabell 1)
- stille side (pkt. 1.2.1)
- støytredning (pkt. 3.2.1.)

Dette er tabellene det vises til i første avsnitt:

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{5AF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{5AS} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{evening} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{5AF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

Dette er tabellen det vises til i andre avsnitt:

7.5 Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder

Grenseverdier for høyeste innendørs lydnivå i boliger fra utendørs lydkilder i de ulike lydklassene er gitt i Tabell 4, men med unntak av støy fra trafikk i kulverter og tunneler. For støy fra trafikk i kulverter og tunneler gjelder de samme grenseverdier for A-veid maksimalt lydtryknivå som for tekniske installasjoner i 7.4, men uten vurdering av spesielt forstyrrende lavfrekvente komponenter i støyen som er gitt i Tillegg A.

14

© Standard Norge 2019

NS 8175:2019

Grenseverdien for A-veid maksimalt lydtryknivå i Tabell 4 gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten. Kravet ansees overskredet når det forekommer ti hendelser eller flere med lydnivå over grenseverdien. Et kjøretøy, et tog eller et fly som passerer regnes som én hendelse. Målemetoder er angitt i de ulike målestandardene som det er henvist til i 5.4. Dersom varigheten av en hendelse er lang eller det er spesielt høyt lydnivå fra en hendelse, f.eks. for en togpassering, men antallet støyhendelser er mindre enn ti, bør man likevel vurdere om støyforholdene er tilfredsstillende.

Tabell 4 – Lydklasser for boliger – Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse A dB	Klasse B dB	Klasse C dB	Klasse D dB
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h} \leq$	20	25	30	35
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max} \leq$ natt, kl. 23-07	35	40	45	50

7.5 Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder

Grenseverdier for høyeste innendørs lydnivå i boliger fra utendørs lydkilder i de ulike lydklassene er gitt i Tabell 4, men med unntak av støy fra trafikk i kulverter og tunneler. For støy fra trafikk i kulverter og tunneler gjelder de samme grenseverdier for A-veid maksimalt lydtryknivå som for tekniske installasjoner i 7.4, men uten vurdering av spesielt forstyrrende lavfrekvente komponenter i støyen som er gitt i Tillegg A.

NS 8175:2019

Grenseverdien for A-veid maksimalt lydtryknivå i Tabell 4 gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten. Kravet ansees overskredet når det forekommer ti hendelser eller flere med lydnivå over grenseverdien. Et kjøretøy, et tog eller et fly som passerer regnes som én hendelse. Målemetoder er angitt i de ulike målestandardene som det er henvist til i 5.4. Dersom varigheten av en hendelse er lang eller det er spesielt høyt lydnivå fra en hendelse, f.eks. for en togpassering, men antallet støyhendelser er mindre enn ti, bør man likevel vurdere om støyforholdene er tilfredsstillende.

Tabell 4 – Lydklasser for boliger – Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse A dB	Klasse B dB	Klasse C dB	Klasse D dB
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h} \leq$	20	25	30	35
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max} \leq$ natt, kl. 23-07	35	40	45	50

Det er kun klasse C som er aktuell ifølge bestemmelsen.

Klasse C er definert slik på side 6 i NS 8175: Tilsvarende tilfredsstillende lydforhold for en stor andel av berørte personer. Undersøkelsen om opplevelse av lydforhold i boliger viser at mellom boenheter der grenseverdier for luftlydisolasjon i klasse C oppfylles, vil ca. 90 % være lite eller ikke plaget av luftlydoverføring. For trinnlyd vil tilsvarende andel være ca. 80 %.

Det er viktig å merke seg:

«Grenseverdien for A-veid maksimalt lydtryknivå i Tabell 4 gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten. Kravet ansees overskredet når det forekommer ti hendelser eller flere med lydnivå over grenseverdien. Et kjøretøy, et tog eller et fly som passerer regnes som én hendelse»

Det er altså ikke nok at det er noen tilfeller av overskridelse. I tillegg gjelder det utendørs aktivitet om natten – ikke dagen.

Dette er tabellen det vises til i tredje avsnitt:

Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

I følgende detaljreguleringer er det pr. 1.5.2022 angitt tilleggsbestemmelser om støy som fortsatt skal gjelde:

- Wessel park
- Gartnerikvartalet

§ 4 Utendørs belysning - Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 6

Hensikten med bestemmelsen er å redusere lysforurensning.

Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. Dette er sløsing av energi og kan også ha negative konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere:

- Innen astronomi gjør lysforurensning det vanskeligere å observere himmelen, ettersom lyset fra stjerner og galakser blir svakere sett i forhold til det kunstige lyset.
- Innen økologi kan kunstige lyskilder forvirre dyrs navigasjon og rytme. Lys påvirker også planters vekst.
- Kunstige lyskilder kan også påvirke menneskers helse gjennom å påvirke døgnrytmen.

Bestemmelsen gjelder for all oppsetting av privat og offentlig utendørs belysning, uavhengig om det er et nybygg eller ikke.

Armaturen skal være skjermet på en slik måte at lysstråler som sendes ut, enten direkte fra lampen eller indirekte fra armaturen, projiseres under et horisontalt plan gjennom det laveste punktet på armaturen. Ingen lysstråler skal gå oppover. Bestemmelsen gjelder ikke for veibelysning langs offentlig vei. Her gjelder detaljerte bestemmelser i veinormalen [N100 Veg- og gateutforming](#).

Bestemmelsen har ikke tilbakevirkende kraft. Utendørs belysning som var satt opp før bestemmelsen trådte i kraft kan beholdes.

§ 5 Naturmangfold – Veildening

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 6

Hensikten med første avsnitt er å ta vare på en viktig del av naturmangfoldet som disse trærne utgjør. Bestemmelsen gjelder ikke i LNF-områder.

Hensikten med andre avsnitt er å bevare og utvikle de naturlige bestandene av amfibier i dammene. Som amfibier regnes storsalamander, småsalamander, spissnutefrosk, buttsnutefrosk, damfrosk og nordpadde.

Fysiske tiltak i dammene er ikke tillat, med mindre de inngår i forvaltning av dammen som er positivt for bestandene av amfibier. Det er ikke tillat å fylle eller dumpe noen typer av masser i dammen eller i hensynsonen rundt. Tiltak som ikke forringer dammens økologiske funksjon er tillat. Det kan være tiltak for landbruksdrift som for eksempel vanning og hogst. Utslipp av miljøskadelige stoffer som for eksempel olje, sprøytemidler og kjemikalier er forbudt.

§ 6 Kulturminner – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 6 og 7

Hensikten med bestemmelsen er å ta vare på kulturminner og kulturlandskap. Eventuell ny bebyggelse og nye anlegg bør underordne seg kulturminnene og kulturlandskapet.

Kulturlandskap, bevaringsverdige bygg og bevaringsområder (Son, Hvitsten og Hølen) er konkret definert i kommunedelplan for kulturminner.

Til første avsnitt om kulturlandskap er eksempler på tiltak som kan forringe verdiene og hindre bevaring for eksempel være endring av

- terrengform
- tunformasjoner
- historiske veifar

Andre avsnitt omfatter alle bevaringsområder i kulturminneplanen samt eiendommer utenfor disse områdene hvor det i kulturminneplanen er bevaringsverdig bebyggelse.

Når det i fjerde avsnitt vises til «ny reguleringsplan» betyr det en reguleringsplan vedtatt etter at denne bestemmelsen ble vedtatt av kommunestyret første gang, altså 18.3.2019. I disse områdene vil vanlig skjøtsel og vedlikehold, samt nødvendig restaureringsarbeid for å hindre tap av kulturminnet være tillatt uten ny reguleringsplan.

I femte avsnittet er det opplistet vilkår for hva som kan gjennomføres av tiltak. Alle andre tiltak som riving, tilbygg, påbygg og annen ny bebyggelse er ikke tillatt. Når det i disse områdene blir laget ny reguleringsplan vil det bli konkret vurdert hvilke tiltak som blir tillatt i dette området.

Det er viktig å være klar over at enkelte reguleringsplaner har strengere bestemmelser, flere bevaringsverdige bygg og større bevaringsområder enn det som framkommer av kulturminneplanen. Disse bestemmelsene gjelder fortsatt, i tillegg til bestemmelsene i kommuneplanen. Ved senere endringer av reguleringsplaner bør kulturminneplanen i hovedsak legges til grunn.

§ 7 Vann og avløp – Veiledning

Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 30-6

Hensikt med bestemmelsene er å sikre hygienisk betryggende drikkevann, nok slukkevann, unngå forurensning og drifte kommunens vann- og avløpsnett på en effektiv måte. I tillegg skal negative konsekvenser av flom og overvann reduseres.

Tilknytning av hytter

Med hjemmel i PBL § 30 gjøres PBL § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd seg gjeldende også for hytter – Både eksisterende og nye hytter. Det betyr at kommunen kan kreve tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning på samme måte og etter samme regler som for boliger.

Denne bestemmelsen gjelder uavhengig om det er en byggesak eller ikke. RO kommunalteknikk har myndighet til å sende ut pålegg om tilknytning.

Ved byggesaksbehandling tilknyttet hytter som ikke er koblet seg til offentlig vann- og avløpsanlegg skal tilknytning av vann- og avløpsanlegg avklares. RO PBG kan kreve at eksisterende bebyggelse blir tilkoblet.

Etter andre avsnitt gjelder bestemmelsene i avsnittene etter blant annet ved «vesentlige endringer eller utvidelse». Ved vurdering av vesentlighet må det sees hen til formålet og innholdet i bestemmelsen. Selv et lite tiltak kan bli vesentlig dersom det ødelegger for hensikten eller innholdet i bestemmelsen. For eksempel kan hogging av trær bli vesentlig hvis tomtens krav til blågrønn faktor er avhengig av disse trærne.

Bebyggelse skal ikke legges nærmere kommunale hovedledninger enn 4 meter. Nøyaktig lokalisering av kommunale hovedledninger kan fåes ved henvendelse til RO kommunalteknikk.

Overvann

Overvann bør fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt for å opprettholde vannbalansen og tilrettelegge for en blågrønn struktur i nærområdet etter tre trinn:

1. Infiltrasjon og håndtering av små nedbørsmengder.
2. Fordrøyingstiltak for å hindre oversvømmelse ved større nedbørsmengder.
3. Tilrettelegging av sikre flomveier ved ekstreme nedbørsmengder.

Første avsnitt om overvann gjelder innenfor opprinnelig områderegeringsplan for Vestby sentrum og areal avsatt til næring i arealdelen.

For områder utenfor sentrumsplanen og næringsområder skal det benyttes blågrønn faktor for håndtering av overvann. Blågrønn faktor er et verktøy som stimulerer til bruk av åpne overvannsløsninger, uten at det stilles konkrete krav til dimensjonering. Bruk av blågrønn faktor bidrar til bruk av naturbaserte løsninger som kan gi sunnere omgivelser, mer biologisk mangfold og mer robust overvannshåndtering. Bevaring av vegetasjon, og da særlig trær og deres rotsone, er sentralt i dette. se [Veileder blågrønn faktor](#). Vestby kommune benytter Nasjonal standard for blågrønn faktor. Denne standarden må kjøpes. Der finnes det blant annet et regneark for enkelt beregne blågrønn faktor.

Det stilles krav til at overvann fra tette flater ikke er forurenset.

Påslipp av overvann til kommunens avløpsnett er søknadspliktig.

VA-norm

Kommunen har en egen norm for opparbeidelse av kommunens hovednett for vann og avløp. Før det bygges vann- og avløpsnett som kommunen skal overta etter PBL § 18-1 skal anlegget være godkjent av RO kommunalteknikk etter VA-normen. I tillegg skal det foreligge en byggetillatelse etter PBL.

Standard abonnementsvilkår for vann og avløp

Kommunestyret har vedtatt standard abonnementsvilkår for vann og avløp for å ivareta det gjensidige ansvarsforholdet mellom kommunen og den enkelte abonnent i forbindelse med tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg, og å sikre betryggende utførelse av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg. Bestemmelsene gis av kommunen som eier av hovedanleggene og leverandør av tjenestene innenfor vann og avløp.

Mindre avløpsanlegg

Kommunen har en egen [forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg](#). Denne forskriften gjelder for boliger, hytter og lignende som ikke er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Det er RO kommunalteknikk som gir tillatelser og pålegg etter denne forskriften. De gir også byggetillatelse etter PBL for slike anlegg.

§ 8 Forbud mot bekkelukninger

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 3 og 6

Hensikten med bestemmelsen er å ta vare på vannforekomstene og allmenne interesser knyttet til den. Lukking av vassdrag skal unngås av hensynet til biologisk mangfold og som ledd i kommunens arbeid med klimatilpasning.

Åpne bekker er viktig for naturmangfold, som landskapselement og som naturlig rensesystem. De er også viktige flomveier og bidrar til å håndtere overvann og dempe flom. Bekkelukninger kan føre til skade på infrastruktur og dyrket mark.

Åpning og lukking av bekker krever konsesjon fra NVE etter vannressursloven.

Eventuell legging av bekk i kulvert under ny vei bør avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 9 Parkering - Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 3 og 5 og § 28-7

Hensikt med bestemmelsen er todelt. For det første skal det sikres nok parkeringsplasser for boliger, slik at parkering av biler ikke skjer langs vei eller andre steder hvor det ikke er tilrettelagt. For det andre skal antallet parkeringsplasser begrenses mest mulig og med dette å begrense biltrafikken generelt.

Som generell hovedregel gjelder denne bestemmelsen foran bestemmelser i eldre reguleringsplaner dersom det er motstrid. Det er likevel fastsatt at avsnittene om parkeringsplasser for bil og sykkelparkeringsplasser ikke gjelder for enkelte konkrete reguleringsplaner. Blant annet gjelder disse bestemmelsene ikke innenfor detaljreguleringer innenfor opprinnelig utstrekning av sentrumsplanen. Bestemmelsene om frikjøp gjelder for hele kommunen.

Etter første avsnitt gjelder bestemmelsen blant annet ved «vesentlige endringer eller utvidelse». Ved vurdering av vesentlighet må det sees hen til formålet og innholdet i bestemmelsen. Selv et lite tiltak kan bli vesentlig dersom det ødelegger for hensikten eller innholdet i bestemmelsen. For eksempel vil et lite drivhus plassert på en parkeringsplass bli vesentlig hvis dagens krav til parkeringsplasser ikke kan tilfredsstilles.

Når parkeringskravet er knyttet til antall m² BRA skal arealet for hele bebyggelsen eller bruksenheten medregnes. Sekundærareal som for eksempel lager, garderober og tekniske rom skal medregnes. Areal under terreng skal medregnes fullt ut. Arealet til selve parkeringsanlegget og til fiktive etasjeplan i rom med stor høyde, skal ikke medregnes.

Med «årsverk» menes antall årsverk når anlegget drives med fullt belegg. Det forventes at ansvarlig søker beregner et realistisk nivå på antall årsverk som bygget planlegges for.

Med «elev» menes antall elever skolen er dimensjonert for.

Med barnehage menes både privat og offentlig barnehage og familiebarnehage.

[Veinormalen N100](#) har bestemmelser om størrelsen på parkeringsplasser på offentlig vei. Gjennom kommuneplanens bestemmelser blir disse også gjeldende for private parkeringsanlegg.

[Parkeringsforskriften](#) gjelder alle parkeringsplasser som er åpne for alminnelig ferdsel og hvor det samtidig er knyttet vilkår til parkeringen (betaling, tidsbegrensning, reservert forflyttingshemmede o.l.). Her settes det blant annet krav om antall og størrelse på parkeringsplasser for forflyttingshemmede. Kravet er at det i alminnelighet er ledig plass for forflyttingshemmede. For anlegg inntil 50 plasser skal minst 2 plasser reserveres. For anlegg over 50 plasser skal minst 4 % reserveres forflyttingshemmede. Statens vegvesen fører tilsyn med denne forskriften.

[Byggteknisk forskrift § 8-8](#) setter krav til parkeringsplasser for forflyttingshemmede. Det skal være tilstrekkelig antall slike plasser. I fellesanlegg i Vestby følger vi i utgangspunktet kravene i parkeringsforskriften. Hvem som kan parkere på parkeringsplasser reservert for forflyttingshemmede følger av [forskrift om parkeringstillatelse for forflyttingshemmede](#).

Utvendig areal til biloppstilling går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Ved beregning av grad av utnytting bruker vi i Vestby 18 m² per biloppstillingsplass. Dette gjelder ikke dersom felles parkeringsanlegg er avsatt som et eget reguleringsformål. Det gjelder heller ikke dersom ordningen med frikjøp av parkeringsplasser er benyttet.

Frikjøp av parkeringsplasser for bil

Hjemmelen for bestemmelsen ligger i [PBL § 28-7](#). Hver gang bestemmelsen benyttes må det fattes et enkeltvedtak om fravikelse av det ellers gjeldende kravet om parkeringsplasser for bil. Det må da vurderes om det er forsvarlig å benytte bestemmelsen og om det for eksempel finnes andre parkeringsplasser som kan benyttes.

De innbetalte midlene kan kun benyttes til utvidelse av eksisterende parkeringsanlegg eller opparbeidelse av nye parkeringsanlegg. Midlene kan ikke benyttes til drift og vedlikehold av eksisterende parkeringsanlegg.

I sentrumsplanen er hovedregelen at frikjøp skal benyttes. I bestemmelsene står det: «Dersom frikjøp ikke benyttes er det absolutte kravet til biloppstillingsplasser 120 % av frikjøpsnormene over.» Bakgrunnen for dette er at parkeringsplassene i et parkeringsanlegg som er åpent for allmenheten vil kunne brukes mer effektivt gjennom døgnet av forskjellige brukere. Samme plassen kan for eksempel kunne brukes av en boligeier om natten og av en kontorarbeider om dagen og en beøkende til kulturhuset om kvelden.

Når kun noen av plassene skal frikjøpes i Vestby sentrum beregnes det slik:

Ta utgangspunkt i antall plasser etter hovedregelen	Eksempel 25 plasser
Antall plasser som utbygger selv bygger x 120 %	23 x 120 % = 27,6 plasser
- Antall plasser som utbygger ikke bygger	25 - 23 = 2 plasser
= Totalt parkeringskrav	27,6 + 2 = 30 (Avrundes alltid opp)
I dette eksempelet må 7 plasser frikjøpes	30 - 23 = 7

§ 10 Avkjørsler – Veiledning

Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, miljøet på eiendommene langs veien og framkommelighet langs veien. Samtidig skal eiendommer langs veien sikres nødvendig adkomst hvis det er forsvarlig.

Avkjørsel er en kobling mellom en privat vei og en offentlig vei. Et kryss er derimot en kobling mellom to offentlige veier og omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Det er kommunen som behandler søknader om nye avkjørsler, permanente endringer av en avkjørsel og eventuelle dispensasjon fra denne bestemmelsen selv om det er staten eller fylkeskommunen som er veieier. Veieier skal uttale seg til søknader om avkjørsel. Søknad om midlertidig avkjørsel fra fylkesvei i forbindelse med arbeidsvarslingsplan behandles av fylkeskommunen.

[Forskrift om avkjørsler fra offentlig veg](#) gjelder for alle offentlige veier. Den har blant annet krav til frisikt og utforming av avkjørselen. Forskriften krever også at avkjørsler som regelmessig benyttes til bilkjøring skal ha snuplass utenfor veiarealet. Dette for å unngå rygging ut på og ut fra offentlig vei.

Bestemmelsene gjelder for avkjørsler til garasjer, forretning, driftsbygning eller lignende. Kommunen kan for kommunale veier bestemme unntak fra forskriften. For fylkesveier er det fylkeskommunen som har hjemmel for å bestemme unntak.

Veinormalen [N100 Veg- og gateutforming](#) gjelder for alle offentlige veier. Under kapittel 1.4.1 er det en del skal-bestemmelser. Det gjelder geometrisk utforming og siktkrav. Disse samsvarer med kravene i forskrift om avkjørsler fra offentlig vei. Se mer om veinormalen under det innledende kapitlet «Andre bestemmende regler» i denne veilederen.

§ 11 Byggegrense mot vei – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidige utbedringer og miljøet på eiendommene langs veien. Samtidig skal eiendommer langs veien kunne utnyttes hensiktsmessig og effektivt.

Byggegrensene gjelder både fra eksisterende vei som er i bruk og fra regulert vei. Avstanden i første avsnitt måles fra senterlinje i nærmeste kjørefelt eller gang- og sykkelvei – På samme måte som i [vegloven kap. V](#). For trase for planlagt vei som ikke er regulert, måles avstanden fra linjen som ligger i kommuneplankartet. Med felles privat vei menes vei som brukes som adkomst for flere eiendommer slik det er beskrevet i veglovens § 54.

Der det i reguleringsplan er fastlagt byggegrense, gjelder reguleringsplanens avstand foran avstanden i første avsnitt. Tredje og fjerde avsnitt gjelder likevel foran eventuelle andre bestemmelser i reguleringsplaner knyttet til byggegrenser.

Første kulepunkt tredje avsnitt viser til tiltak etter PBL § 20-1 pkt. c, e, f, h, i og j. Andre kulepunkt gjelder PBL § 20-1 m og matrikkelovens bestemmelser om grensejustering. Tredje kulepunkt gjelder tiltak etter PBL § 20-5.

Det er kommunen som behandler dispensasjon fra byggegrensene selv om det er staten eller fylkeskommunen som er veieier. Veieier skal uttale seg til søknader om dispensasjon. Kommunen kan ikke gi dispensasjon hvis veieier ikke fatter et eget vedtak etter veiloven § 30. Mer informasjon på [Statens vegvesen sine hjemmesider](#).

Med veigrunn i fjerde avsnitt skal forstås areal regulert til vei, inklusiv annen veigrunn (grøft/snøopplag). Der veien ikke er regulert må det skjønnsmessig vurderes hvilket areal som normalt ville blitt regulert til veiformål. Normalt kan man legge til grunn kant skulder vei + 1,5 meter til grønnt/snøopplag. Kant skulder vei er der grønnten begynner. Det er ikke alltid det samme som asfaltkant.

Formuleringen «I tillegg skal det være minst 5,0 meter utenfor veigrunn rett foran garasjeporten» gjelder kun der det er en fysisk garasjeport. Da skal bilen kunne kjøre helt av veien og stoppe foran garasjeporten før denne så åpnes. Det gjelder også hvis det er en fjernstyrt garasjeport.

Husk at det også kreves tillatelse til avkjørsel hvis bil skal kunne kjøre av veien. Da gjelder i tillegg bestemmelsene om avkjørsler.

§ 12 Gesimshøyde – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5

Gesimshøyden er satt for å regulere høyden på bygg slik den oppfattes, sett fra bakkenivå rundt bygget. Hensikten med bestemmelsen er å tillate mindre arker og takoppløft uten at bygget oppfattes høyere.

Bestemmelsen gjelder for hele kommunen, både i regulerte og uregulerte områder.

Bestemmelsen gir ingen tillatelse til å etablere arker og takoppløft. Bestemmelsen angir kun hvordan gesimshøyden skal beregnes. Det er andre bestemmelser som angir om arker og takoppløft kan bygges eller ikke.

Det skal tas utgangspunkt i hver enkelt takflate. Et enkelt vinkelbygg med saltak vil totalt ha fire takflater. Bredden på takflaten måles øverst på takflaten.

Se [Veileder for grad av utnyttning](#) og [TEK17 kapittel 6-2](#)

§ 13 Bruksareal under terreng – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5 og TEK17 § 5.4 andre ledd bokstav a

TEK17 setter krav om at det i plan skal fastsettes hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnyttning. Hensikten med bestemmelsen er å styre volumet av bebyggelsen over bakkenivå.

Bestemmelsen benyttes både der grad av utnyttning angis som bruksareal (BRA) (TEK17 § 5-4) eller prosent bruksareal (%-BRA) (TEK17 § 5-5). Den gjelder både for reguleringsplaner og for bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder også for eldre reguleringsplaner utarbeidet i samsvar med tidligere byggesaksbestemmelser enn TEK17, også når grad av utnyttning er angitt som T-BRA eller TU.

Bestemmelsen gjelder kun ved beregning av bruksareal i forbindelse med beregning av grad av utnyttning. Bestemmelsen gjelder for eksempel ikke ved beregning av bruksareal i forbindelse med utbyggingsavtaler om infrastrukturbidrag.

Se [Veileder for grad av utnyttning](#) og [TEK17 kapittel 5](#)

§ 14 Skilt og reklame – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5

PBL § 30-3 fastsetter at «Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen.» Hensikten med bestemmelsen er å konkretisere PBL's bestemmelse. Samtidig skal virksomheten på stedet kunne identifisere seg og få mulighet for å reklamere noe for sine produkter og tjenester.

Virksomhetsskilt – Utendørs innretninger som ved sin utførelse eller på annen måte annonserer for stedlig virksomhet, eller som er innrettet for montering eller oppklebing av folie eller annet medium for formidling av opplysning om stedlig virksomhet, herunder også logofarger og designelementer o.l., og som ikke inneholder reklamebudskap. Dette gjelder også samme type innendørs innretninger der budskapet er rettet mot utsiden.

Reklame – Utendørs innretninger som ved sin utførelse eller på annen måte annonserer for varer, tjenester eller arrangementer, eller som er innrettet for montering eller oppklebing av folie eller annet medium for formidling av reklamebudskap, herunder også logofarger og designelementer o.l. Dette gjelder også samme type innendørs innretninger der reklamebudskapet er rettet mot utsiden.

Lysskilt – Direkte eller indirekte belyst eller lysende skilt, lyskasser, fristilte symboler/bokstaver, bilder og andre innretninger.

Lysreklame – Direkte eller indirekte belyst eller lysende reklame, lyskasser, symboler, bilder og andre innretninger.

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig etter PBL § 20-1 pkt. i. Som grunnlag for søknad skal det utarbeides en helhetlig skiltplan for en bygning eller område. Skiltplanen skal vise plassering, utførelse, materialbruk, farger, belysning og maksimum størrelse. Endring av navn på virksomheter innenfor vedtatt skiltplan krever ikke særskilt søknad.

Bestemmelsene i § 4 om utendørs belysning gjelder også for lysskilt og lysreklame.

I en oppslagstavle for flere virksomheter kan utforming og skrifttyper for den enkelte virksomhet være forskjellig.

5.7 Uregulerte områder

Dette avsnittet gir bestemmelser for byggeområder som ikke er regulert. I tillegg gjelder de andre bestemmelsene til kommuneplan.

Tiltak i henhold til disse bestemmelsene kan altså gjennomføres uten at det utarbeides reguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke for områder med krav om regulering etter § 1.

I arealdelen er eiendommen der hovedbebyggelsen står, lagt inn som byggeområde. I enkelte tilfeller eier hjemmelshaver flere mindre eiendommer ved siden av hverandre som i praksis fungerer som en eiendom. Disse tilleggstomtene er som regel ikke lagt inn som byggeområde. Søknad om dispensasjon fra arealformålet om å bygge for eksempel en garasje på en slik tilleggstomt bør innvilges med vilkår om at eiendommene slås sammen. I slike tilfeller bør det likevel vurderes om andre allmenne forhold er til hinder for en slik bygging, for eksempel hindre ferdsel på en sti eller bygging på dyrkbar mark. Det skal ikke gis dispensasjon for bygging av flere bo- eller hytteenheter.

§ 15 Boliger – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5

Hensikten med bestemmelsen er å tillate endringer av eksisterende eneboliger i områder uten reguleringsplan. Også rivning og nybygg er tillatt. Det skal ikke etableres mer enn en boenhet per tomt. Etablering av hybel tillates ikke. Rives en bolig med hybel, tillates det kun satt opp en ny enebolig uten hybel.

§ 16 Hytter – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5

Hensikten med bestemmelsen er å tillate utvidelser av eksisterende hytter i områder uten reguleringsplan. Nye hytteenheter tillates ikke.

For å unngå at hytter blir brukt til helårsbebyggelse er det ikke ønskelig med en vesentlig standardheving. Derfor er det ikke tillatt å rive eksisterende hytter for å bygge en ny. Kun utvidelser og oppgradering av eksisterende hytter tillates.

§ 17 Næring – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5

Hensikten med bestemmelsen er å tillate endringer av eksisterende næringsbebyggelse i områder uten reguleringsplan. Også rivning og nybygg er tillatt.

§ 18 Offentlig og privat tjenesteyting – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5

Hensikten med bestemmelsen er å tillate endringer av eksisterende bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting i områder uten reguleringsplan. Også rivning og nybygg er tillatt.

§ 19 Friområder - Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 5

Hensikten med bestemmelsen er å tillate tiltak for allmennhetens utøvelse av idrett og friluftsliv i områder uten reguleringsplan.

5.8 Landbruks-, natur- og friluftsområder

Dette avsnittet gir bestemmelser for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF). I tillegg gjelder de andre bestemmelsene til kommuneplanen.

§ 20 Landbruks-, natur- og friluftsområder – Veiledning

Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 1 og 2

Hensikten med bestemmelsen er å regulere forholdet mellom landbruk, natur og friluftinteressene så langt som PBL åpner for. Forholdet mellom landbruk, natur og friluftsliv vil i stor grad styres av landbrukslovgivningen, naturmangfoldloven, friluftslovgivningen og andre aktuelle lover.

I området kan det oppføres bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk. Det vil si jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I veileder H-2401 [Garden som ressurs](#) avklares det nærmere hva som ligger innenfor LNF-begrepet.

I tillegg vil enkle tiltak for allmennhetens utøvelse av friluftslivet være tillatt. Dette kan være for eksempel være en liten bru, bål plass eller en mindre gapahuk.

Første avsnitt gjelder for alle tiltak innenfor formålsområdet, både tiltak innenfor formålet og også tilleggene som er listet opp i andre avsnitt.

Vann- og avløpsanlegg er tillatt. Dette gjelder

- mindre avløpsanlegg for bebyggelse innenfor eller nær formålsområde. Se [forskrift om mindre avløpsanlegg i Vestby kommune](#)
- offentlige og private vann- og avløpsledninger

Annen bebyggelse som boliger, hytter og næring er ikke tillatt.

Det er viktig å være oppmerksom på at også § 6 om kulturminner og kulturlandskap gjelder for store deler av dette området.

§ 21 Hensynssone sikring over tunell – Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-8 andre ledd bokstav a

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at det ikke gjennomføres tiltak som kan skade vei- eller jernbanetunneler.

Alle typer tiltak som det er vist til i bestemmelsen vil være tiltak etter PBL § 1-6. Søknader om dispensasjon må forelegges Statens vegvesen og/eller Bane NOR før behandling.

5.9 Bestemmelser for strandsonen og langs vassdrag

§ 22 Byggeforbud i strandsonen og langs vassdrag – Veiledning

Hjemmel: PBL §§ 1-8 tredje, fjerde og femte ledd og 11-9 nr. 5 og 6

Hensikten med bestemmelsen er å sikre tilgjengelighet, friluftsinnteresser, naturmiljø, kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser langs sjø og vassdrag.

Langs sjøen er byggegrense sjø vist på plankartet som en stiplet lys grå linje. Arealformålet innenfor virkeområdet for bestemmelsen er enten «Bruk og vern av sjø og vassdrag», «Småbåthavn» eller «Friområde». Langs vassdrag er virkeområde for bestemmelsen vist som hensynssone naturmiljø (H560).

Bestemmelsen gjelder ikke for areal avsatt til «Boligbebyggelse» selv om noen slike områder ligger innenfor byggegrense sjø.

«Fasadeendringer» er tiltak etter PBL § 20-5 bokstav f.

I områder med «Bruk og vern av sjø og vassdrag» som grenser til LNF, er alltid byggegrense sjø minst 100 meter fra strandlinjen.

I områder med «Bruk og vern av sjø og vassdrag» som grenser opp til bebyggelse, er byggegrensen noen steder lagt nærmere sjøen enn 100 meter. Det er viktig å være klar over at PBL § 1-8 første avsnitt gjelder for alle områder langs sjøen, uavhengig av arealformål eller byggegrense sjø – «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Det er også viktig å være klar over at mange reguleringsplaner langs sjøen ikke er oppdatert etter kommuneplanens nye byggegrenser sjø. Det er her ekstra viktig å både se på kommuneplan og reguleringsplan. Er det motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplaner går nyeste plan foran eldre plan.

Det foreligger [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#).

I tredje avsnitt står det opplistet en del tiltak som likevel kan tillates. I siste setning står det at slike tiltak ikke må hindre ferdsel, være til skade for viktige og svært viktige friluftsområder eller viktige eller svært viktige områder for naturmangfold. Viktige og svært viktige friluftsområder framkommer av kartlagt Friluftsliv – Verdi, i kommunens kartportal. Områder for kartlagt naturmangfold framkommer av kartlagt Natur (DOK) – «Naturtyper etter DN's håndbok» og «Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks». Det må bero på et konkret skjønn i hver enkelt sak om tiltaket er til hinder for ferdsel eller til skade for friluftsinnteresser eller naturmangfold.

Retningslinje:

For mindre hytter som ligger innenfor byggegrense sjø kan det gis dispensasjon for et mindre tilbygg for bad i forbindelse med tilknytning til nytt avløpsanlegg. Tilbygget skal plasseres lengst bort fra sjøen og ha en størrelse på inntil 6 m². Det gis ikke dispensasjon dersom hytta allerede har et bad. Det

gis heller ikke dispensasjon dersom hytta har en størrelse og planløsning hvor et bad kan etableres uten vesentlige konsekvenser for eksisterende bruk av hytta.

Spesielt for andre avsnitt:

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 6 og vannressurslovens § 11

Hensikten med avsnittet er å opprettholde et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Kantvegetasjon motvirke negative effekter av jordbruk, skogbruk, avrenning av harde flater og andre menneskeskapt påvirkninger. Naturbaserte løsninger som bevaring av vegetasjon langs vassdrag gir økt robusthet mot naturfarer som flom, avrenning og skredhendelser.

Naturmiljøet i kantvegetasjon og flomskogsmark er de mest verdifulle for hekkende fugler og mest artsrike. Organismer knyttet til både vannmiljø og landmiljø vil finne egnede levesteder i dette miljøet.

Det er flere regelverk som styrer kantsonen langs vassdrag. Statsforvalteren har [presisert dette regelverket](#).

Vannressursloven § 11 fastsetter at «Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.» NVE har utarbeidet en [veileder til vannressursloven](#).

Kommuneplanbestemmelsen fastsetter bredden på beltet til 15 meter. Hva som er tillatt og forbudt følger av vannressurslovens § 11.

Det er viktig å merke seg at vannressursloven § 11 gjelder for alle vassdrag med årssikker vannføring – Vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt. Vannressursloven § 11 gjelder altså for flere vassdrag enn de som er vist med hensynssone på kommuneplankartet. Her er ikke den nøyaktige bredden på beltet fastlagt.

Vannressursloven § 11 presiserer at det i kantsonen skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte. Planting av produksjonsskog er dermed ikke tillatt. Uttak av ustabil granskog er tillatt.

Dyrka mark som drives innenfor hensynssonen i dag blir ikke berørt av bestemmelsen. Det er likevel ønskelig at det opprettes et belte med kantvegetasjon også på dyrka mark. Nydyrking vil ikke være tillatt.

Den naturlig lauvsuksesjon skal bevares. Hogst kan kun foregå ved forsiktig uttak av enkeltrær på en slik måte at nye stedegne trær vokser opp. En andel livsløpstrær skal settes igjen som leveområder for vedboende insekter og nedbrytere i liggende og stående død ved. Livsløpstre er et tre som av miljøhensyn skal stå igjen ved all skogbehandling, og som skal bli liggende igjen i skogen når det dør. Ved hogging av ustabil granskog skal lauvtrær og bartrær med godt rotfeste settes igjen

§ 24 Naturmangfold i strandsonen – Veiledning

Hjemmel PBL § 11-9 nr. 6

Hensikten med første avsnitt er å ta vare på edelløvtrær med tilhørende biologisk mangfold i strandsonen. Denne bestemmelsen gjelder innenfor alle arealformål, også bolig, friområder og småbåthavner.

Edelløvsskog er en varmekjær og stormsterk skog som er godt tilpasset fremtidens klima. Som edelløvtrær regnes alm, lind, spisslønn, ask, eik, bøk, svartor og hassel.

Gammel edelløvsskog kan være et viktig karbonlager. Områder med edelløvsskog har stor verdi for rekreasjon og friluftsliv.

Selje og hassel utgjør de viktigste matkildene for pollinerende insekter som humler og ville bier tidlig på våren når ingen andre planter blomstrer. Selje og hassel er avgjørende for utviklingen av de ville bestandene av pollinatorer.

Enkeltgrener av hassel kan beskjæres. Minst 10 av de største grenene fra bakken skal tas vare på. De minste buskene som står mindre enn 5 meter fra andre busker kan fjernes.

Skjøtsel til beste for treet er tillatt. Slik skjøtsel må planlegges av arborist.

Retningslinje

Det kan gis dispensasjon fra § 24 dersom det er fare for skade på person eller materielle verdier. Slik fare må dokumenteres av arborist. Det skal kun gis dispensasjon for å begrense den aktuelle faren. Lysinnslipp, løvnedfall og utsikt er ikke grunn til å gi dispensasjon.

Hensikten med andre avsnitt er å bevare og utvikle naturtypene som er registrert i området.

Dette er naturtyper som er kartlagt etter Direktoratet for naturforvaltnings [håndbok 13](#) og [håndbok 19](#) og Natur i Norge (NiN). Alle områdene ligger innenfor arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag. Naturtypene favner fra ålegrasenger i sjø til skogtyper på land.

Naturtypene er beskrevet i Miljødirektoratets kartdatabase [Naturbase](#).

Noen naturtyper bevares og utvikles av langvarig menneskelig aktivitet. Disse krever forskjellige grad av skjøtsel. På slåttemark vil det for eksempel være positivt å fjerne trær og busker. Andre naturtyper må stå helt i fred for å bevares. I edelløvsskog og gammel barskog er det ikke tillatt å hogge trær som er en del av naturtypen.

Fysiske tiltak i strandsonen er ikke tillatt, med mindre de inngår i forvaltning av naturtypen. Det er heller ikke tillatt å skade eller fjerne deler av naturtypene. Utslipp av miljøskadelige stoffer som for eksempel olje, sprøytemidler og kjemikalier er forbudt.

5.10 Særlige forhold

§ 24 Utbyggingsavtale – Veiledning

Hjemmel: PBL §§ 11-9 nr. 2, 17-2 og 17-3

Hensikten med bestemmelsens første avsnitt er å klargjøre for utbyggere at Vestby kommune kan ha en forventning om at det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplaner. Dette er kommunens forutsigbarhetsvedtak.

Hensikten med tredje avsnitt er å klargjøre mer detaljert om kommunens forventninger til en utbyggingsavtale om utbyggingen innenfor reguleringsplanen for IKEA.

§ 25 Krav til reguleringsplan - Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 3 og 8 og 27-5

Hensikten med bestemmelsen er å klargjøre enkelte viktige forhold som skal utredes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner. Mer detaljerte krav om hva et forslag til reguleringsplan skal inneholde er beskrevet i [kommunens veiledning om reguleringsplaner](#). Endelige krav og bestemmelser fastsettes i reguleringsplanen.

Rammeplanen for vann-, avløp- og overvann skal vise

- sikring av tilgang til rent og tilstrekkelig drikkevann og slokkevann
- bortledning av avløpsvann
- åpen og lokal fordrøying av overvann med vekt på tilrettelegging av lokal blågrønn struktur
- flomveier oppstrøms, gjennom planområdet og ut i vassdrag med tilstrekkelig kapasitet
- gjenåpning av bekker som er lagt i rør

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Det er hovedsakelig prinsipper og overordnede løsninger som skal vises. Det kan være behov for dimensjonering for å synliggjøre arealbehov eller omfanget.

Massehåndteringsplanen skal vise reduksjon, gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av overskuddsmasser.

Matjordplanen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for å sikre kvalitet på gjennomføringen.

Avvikssone for støy

Hensikten med avvikssonen er å sikre den bymessige utvikling som sentrumsplanen legger opp til.

Vestby sentrum er avsatt som prioritert lokal by i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det legges opp til en vesentlig fortetting med opptil 6.500 nye boliger i Vestby sentrum. For å klare en slik fortetting må det aksepteres at enkelte av de vanlige kravene i forhold til støy reduseres noe.

Bestemmelsen vil kun ha virkning ved utarbeidelse av detaljregulering. Hvordan støyutredningen skal utarbeides er beskrevet i [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#). Avbøtende tiltak kan for eksempel være tiltak på fasade, inneklima eller stille side. Normalt bør det settes krav om at alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom mot stille side.

Når detaljreguleringen er vedtatt er det bestemmelsene der som gjelder ved byggesaksbehandlingen.

Fjernvarme

Vestby kommune har konsesjon for fjernvarmeanlegget i kommunen. Konsesjonen er tidligere holdt av Vestby Fjernvarme AS - med forskjellige eiere. Konsesjonen er revidert flere ganger, og ble overført til kommunen i vedtak av 28.09.2017.

Fjernvarmeanlegget skal i hovedsak være ferdigstilt i henhold til konsesjonen innen 1.1.2020.

Det er vedtatt en [lokal forskrift i 2009 om tilknytning til fjernvarmeanlegget](#). Den fastsetter at kommunen kan kreve tilknytning til fjernvarmeanlegget.

NVE har utarbeidet en veileder for [Rammer for utbygging og drift av fjernvarme](#).

Bestemmelsen i kommuneplanen setter krav om at det i nye reguleringsplaner skal vedtas tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget.

Når det gjennom reguleringsplan vedtas tilknytningsplikt for fjernvarme vil konsesjonæren få leveringsplikt til bebyggelsen. Hvis området ennå ikke er tilknyttet fjernvarmeanlegget må konsesjonæren sørge for midlertidig forsyning når bygget tas i bruk.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. Eksisterende bygg kan knytte seg til etter avtale mellom konsesjonær og byggeier

Det er ikke søknadsplikt for fjernvarmeanlegg i samsvar med konsesjon.

§ 26 Offentlige områder - Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-10 nr. 3

Hensikten med denne bestemmelsen er å ha et hjemmelsgrunnlag for ekspropriasjon av friområder langs sjøen.

§ 27 Berg - Veiledning

Hjemmel: PBL § 11-9 nr. 4

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at det ikke blir etablert nye boenheter på Berg før trafikksikkerheten er tilfredsstillende med ny gang- og sykkelvei mellom Berg og Pepperstad skog.