*Vestby kommune*

**Hølen - Reguleringsbestemmelser**

Egengodkjent av kommunestyret 2.2.2004. Mindre vesentlig endring (1) av planutgvalget 30.8.2004 (Byggehøyde Bf5). Mindre vesentlig endring (2) av planutvalget 30.8.2004 (Bestemmelser om fortidsminner). Endret (3) av kommunestyret ved klagebehandling 13.9.2004 (Arealbruk ved 143/102). Mindre vesentlig endring (4) av plansjefen 14.12.2006 (Retting av mindre tekniske feil på kartet). Mindre vesentlig endring (5) av plansjefen 29.1.2007 (Justering av felles avkjørsel, gang- og sykkelvei ved Lille Strandgate. Mindre vesentlig endring (6) av plansjefen 15.6.2007 (Retting av mindre tekniske feil på kartet). Mindre vesentlig endring (7) av plansjefen 15.1.2008 (Felles avkjørsel FA13 utgår). Mindre vesentlig endring (8) av plansjefen 16.1.2008

(Justert stegning av Bruerveien og justert felles avkjørsel, busslommer m.m. i nedre del av Steinbruddveien). Mindre vesentlig endring (9) av plansjefen 19.2.2008 (Justert stegning av Bruerveien). Mindre vesentlig endring (10) av plansjefen 22.2.2008(Retting av mindre tekniske feil på kartet). Mindre vesentlig endring (11) av plansjefen 5.9.2008 (Justering av gangveg). Mindre endring (12) av plansjefen 5.4.2011 (teknisk retting av rekkefølgebestemmelse F7). Mindre endring (13) av plansjefen 8.12.2011 (Del av FA4 endres til boligformål). Mindre endring (14) av plansjefen 22.3.2012 (økt utnyttelse for deler, og endring i høydebegrensning garasje, uthus og lignende for deler). Mindre endring (15) av plansjefen 08.04.2014 (omlegging av Molvikveien). Mindre endring (16) av plansjefen 15.07.2014 (flytting av busslomme på plankart). Mindre endring (17) av plansjefen 5.9.2014 (endring av tomteavgrensninger i Molvika, og bestemmelse om opparbeidelse av sti). Mindre endring (18) av plansjefen 15.6.2015 (frigitt kulturminne tatt ut, justering av hensynssone for to kulturminner, endret plassering av lekeplass til område F3, regulert inn fordrøyningsbasseng G1 og sti T1, justering av bestemmelser og ny § 14). Mindre endring (19) av plansjefen 12.6.2017 (inntegning av snuhammer ved felt F1). Mindre endring (20) av plansjefen 3.1.2018 (justering av formålsgrense – felt Bb10 og Bb11). Mindre endring (21) av plan- og miljøutvalget 14.1.2019 (justering av trasé for g/s-vei, nye atkomster m.m). Mindre endring (22) av plansjefen 5.9.2019 (hensynssone bevaring naturmiljø). Mindre endring (23) av plansjefen 20.4.2021 (faresone – henssynsone kvikkleire).

**§ 1 Fellesbestemmelser**

**Søknad og melding**

Sammen med søknader og meldinger skal det innsendes en situasjonsplan som viser eksisterende bygninger, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplass. Alle større trær med brysthøydediameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes på situasjonsplanen.

Sammen med søknad om tillatelse til deling skal situasjonsplanen i tillegg vise byggemuligheter.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak og melding om arbeid, skal situasjonsplanen i tillegg vise omsøkt bebyggelse, uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder m.m. Om nødvendig skal det innsendes beregninger av veitrafikkstøy og plan for støybeskyttelsestiltak. Det skal vises hvordan større trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares og gjøre rede for hvordan sikring skal skje i byggeperioden.

**Utforming**

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

**Plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet når ikke annet er bestemt (Jf §2 om garasjer).

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart.

I områder hvor bygninger er plassert i en planmessig orden i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretninger og lignende, skal det legges vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Ved plassering av og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og verdifull vegetasjon.

**Vassdrag**

Åpne strekninger av bekker, elver, vann og dammer skal opprettholdes.

**Kabler**

Alle nye kabler (lavspentanlegg, telenett, TV o.l.) skal legges i bakken.

**Rekkefølge**

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende betingelser er oppfylt i de angitte byggeområder nedenfor:

• Vei 1 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente detaljplaner før boligområdene Bb 1-3, 4 (den del som har atkomst til Bruerveien), 5-7, 8-11 (de deler som har atkomst til Bruerveien) 29 og 34-39 tillates utbygget. Det samme gjelder for offentlig område Bo4 samt industri-/lagerområdene BI 1.

• Vei 2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente detaljplaner før boligområdene Bb 34-39 samt offentlig område Bo2 tillates utbygget.

• Flomsikring av Såna på strekningen Kulpa til innløp fossen i samsvar med godkjent detaljplan utarbeidet av Norges Vassdrags- og Energidirektorat, skal være gjennomført før boligområdene Bb 13, 18 og 19 tillates utbygget.

• Friområde F 7 skal være ferdig opparbeidet parkmessig med lekeapparater etter godkjent detaljplan før boligområdene Bb 7 tillates utbygget. Tilsvarende skal lekeplass F4 være opparbeidet før boligområdene Bb 34-39 tillates utbygget.

• Innenfor Bo1 skal ballbinge være anlagt nord for o\_V6a og parkeringsplass være anlagt sør for o\_V6a.

Det skal ikke gis tillatelse til igangsetting av boliger i boligområdene Bb34-Bb38 før Hølen skole er ferdig utbygget med nye skoleanlegg som gir kapasitet til å motta nye elever.

Det skal ikke gis byggetillatelse for den sørvestligste tomta i Bb35 før ny trase av T1 er opparbeidet.

**§ 2 Byggeområde for boliger**

**Flomsikring**

Innenfor byggeområdene Bb 13, 17, 18, 19 og 21 tillates ikke ny bebyggelse plassert lavere enn côte 21,5. Kjeller under dette nivå tillates ikke og ferdig planert terreng minst 4 meter ut fra husvegg skal også som minimum ligge på dette nivået.

**Type bebyggelse**

I områder for frittliggende boligbebyggelse kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. En sekundærleilighet på inntil 70 m² kan tillates til hver enebolig. Innenfor definisjonen av frittliggende boligbebyggelse, tillates også oppført vertikaldelt eller horisontaldelt tomannsbolig.

Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av eneboligen dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

I områder for konsentrert småhusbebyggelse, område Bb36, skal det oppføres boliger i rekke, kjede, atrium eller lignende bygningstyper. I boligområdet Bb10 kan det oppføres

konsentrert småhusbebyggelse eller åpen villamessig bebyggelse, som i så fall følger bestemmelsene for denne bebyggelsesformen. I boligområde Bb8 skal det oppføres terrassert bebyggelse.

**Krav til samlet situasjonsplan i enkelte strøk**

Før deling tillates i boligområdene, skal det framlegges en samlet situasjonsplan for tomten som viser tomtedeling, felles- og private avkjørsler og i nødvendig grad felles lekearealer. Det skal også framlegges samlet detaljplan for vann- og avløpsløsninger som viser hvordan tomtene sammen med naturlig tilgrensende boligareal kan tilknyttes offentlig ledningsnett.

**Utforming og plassering**

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 45° og møne i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal i skrånende terreng plasseres etter terrengets hovedretning. For atriumsbebyggelse, terrassert bebyggelse og lignende bygningstyper, tillates flatt tak.

Garasje, uthus o.l. kan tillates med et samlet bruksareal på inntil 50 m2. Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det være plass til en garasje. Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal det være minst 5 meter mellom garasje og regulert veigrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1,5 meter fra regulert veigrunn.

**Tomteareal**

Minste netto regulerte tomteareal for eneboliger er 700 m2.

**Grad av utnytting**

Tillatt bebygd areal %-BYA = 20 % for områder regulert til eneboliger innenfor bevaringsområdet, 25 % for området regulert til eneboliger utenfor bevaringsområdet, og

30% for områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Bruksareal under terreng skal ikke medtas når høydeforskjellen mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er lavere enn 0,6 meter. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 18 m2 bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass.

**Høyde**

For alle boligområder unntatt Bb8 er maksimal gesimshøyde 4,5 meter og maksimal mønehøyde 7,0 meter for bebyggelse plassert i skrånende terreng tilpasset underetasje. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter for bebyggelse plassert i flatt terreng uten underetasje.

Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For boligområde Bb8 skal bebyggelsen trappes opp fra ferdig planert terreng côte 33-34. Byggehøyden skal ikke overstige côte 46.

**Parkering**

Til hver bolig kreves det 2 biloppstillingsplasser. I tillegg kreves det 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet i enebolig. Biloppstillingsplassene skal ferdigstilles samtidig med boenhetene.

**§ 3 Områder for industri/lager**

Det tillates oppført bygninger for lett industri, lager og / eller håndverksbedrifter med

tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller flatt tak og innenfor en maksimal byggehøyde på 9 meter. Byggehøyden regnes fra ferdig planert framtidig terreng. Tillatt bebygd areal BYA er 60% i Bi 1 og 3, 80% i Bi 2.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt. Heller ikke tillates etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder, ved støy, forurensninger eller trafikk. Med unntak av vaktmesterleilighet o.l., tillates ikke etablert eller oppført boliger.

Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring eller oppføring av midlertidige skur, haller m.v.

Det skal etableres parkbelte som vist på planen, ferdigstillet samtidig med bebyggelsen.

**§ 4 Områder for offentlige formål**

Det tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for skole i Bo 1 og 2 og til

forsamlingslokale i Bo 3.

Bebyggelsen i Bo 1 og 2 kan oppføres med flatt tak eller saltak og innenfor en maksimal byggehøyde på 9 meter. Tillatt bebygd areal BYA er 60% i Bo 1 og 2.

Bebyggelsen i Bo 3 kan oppføres med saltak og innenfor en maksimal byggehøyde på 9 meter. Byggehøyden regnes fra ferdig planert framtidig terreng. Tillatt bebygd areal BYA er

10% i Bo 3.

**§ 5 Områder for kombinert byggeformål**

For områdene regulert til kombinert byggeformål Bf 1- 4, tillates det boliger i kombinasjon

med forretning/service, offentlige og allmennyttige formål. Med forretnings- og servicevirksomhet menes detaljhandel, service- og kontorvirksomhet som naturlig hører hjemme i et sentrumsområde, og som passer i kombinasjon med boliger.

Bebyggelsen i Bf 1-4 skal oppføres med saltak, innenfor en maksimal gesimshøyde på 6 meter og en maksimal mønehøyde på 9 meter. Tillatt bebygd areal BYA er 60%. Bebyggelsen i Bf5 skal oppføres med flatt tak og en maksimal byggehøyde på 7 meter. Tilbaketrukket bebyggelse, minst 4 meter fra ytterfasadene, tillates med en maksimal gesimshøyde og mønehøyde på 9 meter.

Byggehøyden regnes i forhold til ferdig planert framtidig terreng

Bygninger skal plasseres parallelt med eller vinkelrett på tilstøtende vei og med veggliv i byggegrensen som vist på planen.

**§ 6 Område for kommunalteknisk virksomhet**

Det tillates oppført pumpestasjon for kloakk.

**§ 7 Offentlig trafikkområde**

Kjørevei, fortau og gang- og sykkelveier skal anlegges som vist på plankartet og i samsvar

med detaljplaner godkjent av kommunen.

o\_V6b skal være et sambruksareal og fungere både som atkomstvei til gnr. 144 bnr. 33 og som krysningspunkt og del av skolegården for elever ved Hølen skole. o\_V6b skal opparbeides på en slik måte at det oppnås lav fart. Bruk av fysisk separering skal begrenses. Området skal belyses for å bedre sikkerheten når det er mørkt, f. eks. ved bruk av effekt- belysning.

Langs traseen for gang- og sykkelvei på gammel jernbanegrunn skal det tas spesielle hensyn til flg. elementer:

1. Hølen holdeplass. Ved oppføring av plattform og venteskur skal det tas utgangspunkt i plassens tidligere karakter. Rekonstruksjon vurderes dersom dokumentasjon finnes.

2. Tekniske installasjoner

Som prinsipp skal eksisterende master beholdes der de finnes for feste til belysning. Det skal være luftstrekk mellom stolpene langs tidligere jernbantrasé.

3. Området under Hølenviadukten er regulert til trafikkformål.

4. Hølenviadukten. Jernbanebrua skal istandsettes og vedlikeholdes med vekt på bevaring av brua som jernbanehistorisk og teknisk kulturminne. Planer og tiltak vedrørende brua skal på forhånd forelegges antikvariske myndigheter v/ fylkeskultursjef og Norsk jernbanemuseum til uttalelse.

**§ 8 Friområde - Park/Lekeplass**

Områdene skal brukes som park for allmennheten eller lekeplass. Trafokiosker i tilknytning til

boligområdets strømforsyning kan tillates. Parkområder skal beholdes i naturlig tilstand med vegetasjon bevart. Lekeplasser skal være planert, beplantet og tilsådd, med lekeapparater etablert. Det skal utarbeides og innsendes detaljplaner for det enkelte friområde for godkjenning.

**§ 9 Spesialområde - Bevaring - Byggeområde**

1. Eksisterende bevaringsverdige bygninger, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges,

men det forutsettes at husenes målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter. Bevaringsverdige bygninger er alle merkede bygninger på plankartet samt andre bygninger innenfor bevarings-området som etter en konkret vurdering framstår som bevaringsverdige. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

2. Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal oppføres etter bestemmelsene i byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel.

3. Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan kommunen gi pålegg om at den nye

bygning må ha samme côtehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter. Bevaringsverdige hus som på grunn av skader må erstattes med nybygg, skal gis samme plassering som det opprinnelige bygg.

4. Før et nybygg eller en større fasadeendring behandles, kan kommunen forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen, og så mye av den tilstøtende bebyggelse som ansees nødvendig for å vurdere søknaden.

5. Før byggesaker innenfor bevaringsområdet behandles i kommunen, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven. For fredede bygninger innenfor bevaringsområdet gjelder for øvrig bestemmelsene i lov om kulturminner.

6. Forstøtningsmurer mot gate og gjerder skal ved valg av materialer og høyde harmonere med miljøet. Oppsetting eller endring av gjerder og forstøtningsmurer, skal forelegges kommunen for godkjennelse.

7. For friområde F11 og det tilgrensende trafikkområdet i krysset Dronningveien x Kongeveien x Store Strandgate, skal det før tiltak igangsettes, foreligge en samlet detaljplan godkjent av kommunen. Detaljplanen skal vise trafikkløsninger for alle trafikkantgrupper, beplantning, møblering og materialbruk

**§ 10 Spesialområde - Bevaring fortidsminner**

Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven tillates ikke oppført innenfor bevaringsområde

kulturminner, vist på plankartet. Forbudet mot tiltak omfatter ikke tomtedeling.

Før tiltak etter plan- og bygningsloven tillates innenfor byggeområde Bb6, skal det foretas arkeologisk utgraving av steinalderlokaliteten R2, vist på plankartet.

I tilknytning til anleggsarbeid i byggeområde Bb7, som kan berøre gravrøysa R10 i spesialområde SPb3, skal tiltakshaver i samarbeid med Akershus fylkeskommune sørge for at gravrøysa blir tilstrekkelig sikret.

Spesialområder for fortidsminner omfatter steinalderlokaliteter fra Nøstvettiden. Innenfor spesialområdene er det ikke lov å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje. Eksisterende hage kan fortsatt benyttes forutsatt at det ikke gjøres inngrep som ikke er i samsvar med ovennevnte. Ingen tiltak i marken kan gjennomføres uten tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene.

**§ 11 Spesialområde - Frisiktsone**

Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at terrenget inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i

nivå med tilstøtende veier. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander, herunder parkering, som stikker høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom midtlinjen til de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

**§ 12 Spesialområde - naturvernområde på land og i vassdrag**

1. I naturvernområdet, forbi fossen, tillates etablert fisketrapp etter detaljplaner godkjent av

kommunen.

2. I naturvernområdet, fra fossen og nedover langs vassdraget, tillates kulturminner fra tidligere historisk næringsvirksomhet utbedret og istandsatt etter detaljplaner godkjent av kommunen.

3. I naturvernområdet tillates etablert flomsikringstiltak etter detaljplaner godkjent av kommunen.

4. Tiltak som iverksettes innenfor naturvernområdet skal på forhånd forelegges kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven til uttalelse.

5. Bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder vesentlige terrenginngrep og anlegg av veier, som rammes av plan- og bygningsloven ut over tiltak etter pkt 1-4, tillates ikke.

6. Eksisterende vegetasjonsbelte i kantsonen lang vassdraget skal bestå. Hogst kan kun tillates etter godkjenning fra kommunen.

**§ 13 Fellesområde - Felles avkjørsel**

Arealet skal utnyttes til felles avkjørsel for eiendommer slik det framgår av plankartet.

**§ 14 Grønnstruktur – fordrøyningsbasseng**

I område G1 skal det opparbeides fordrøyningsbasseng for overvann. Bassenget skal ha grønt

dekke og fremstå med et naturlig preg.

Fordrøyningsbassenget skal dimensjoneres slik at avrenningen fra områdene rundt ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet.

**§ 15 Hensynssone bevaring naturmiljø – naturtype store gamle trær**

Formålet med hensynssonen er å ta vare på en gammel spisslønn. I området kan det ikke foretas inngrep som kan føre til ulempe eller skade for treet med tilhørende rotsystem. Eksisterende adkomstveier kan fortsatt benyttes.

**§ 16 Hensynssone – faresone kvikkleire H310\_4 og H310\_1**

Formålet med hensynssonen er å ivareta samfunnssikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.

Innenfor grensene av Hensynssone – faresone kvikkleire skal alle tiltak meldes til kommunen, selv om tiltaket i utgangspunktet ikke er meldepliktig. Kommunens vurdering skal foreligge før tiltak iverksettes. Som tiltak regnes oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep, flytting og henlegging av masser og virke, opprettelse og endring av eiendom, pleie av kantvegetasjon, grøfting, drenering, hogst og andre landbrukstiltak. Listen er ikke uttømmende.