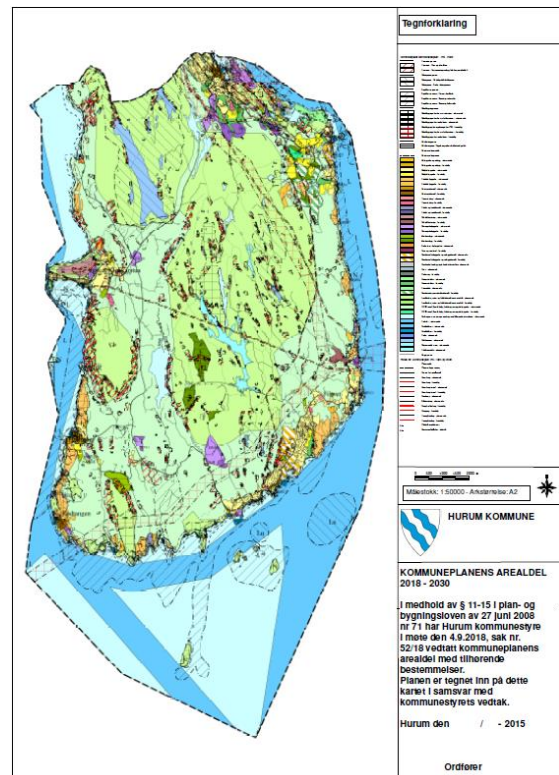


# HURUM KOMMUNE KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

## Planbestemmelser og opplysninger



## Innhold

|                                                                                 |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.0 – Generelle bestemmelser .....                                              | 2               |
| 2.0 – Bebyggelse og anlegg .....                                                | 7               |
| 3.0 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....                          | 11              |
| 4.0 - Grøntstruktur .....                                                       | 12              |
| 5.0 - Landbruks-, natur- og friluftformål .....                                 | 12              |
| 6.0 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....          | 14              |
| 7.0 - Hensynssoner (§11-8) .....                                                | 16              |
| Utdypende opplysning til enkelte planbestemmelser .....                         | 19              |
| Pkt 1.2 om adkomstforhold .....                                                 | 19              |
| Pkt 1.6 om lekearealer – nærlekeplass .....                                     | 19              |
| Pkt 1.8 om parkering for biler og sykler .....                                  | 19              |
| Pkt 1.9 om prinsippene rundt byggegrense mot sjø .....                          | 20              |
| Pkt 1.9 om plassering av tiltak og terrenginngrep .....                         | 21              |
| Vedlegg 1 - Utbyggingsavtaler .....                                             | 22              |
| Vedlegg 2 – Verneverdige enkeltbygg og anlegg .....                             | Se eget vedlegg |
| Vedlegg 3 – Eksisterende reguleringsplaner hvor det innarbeides endringer ..... | 23              |

## HURUM KOMMUNE - KOMMUNEPLANENS AREALDEL

### Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030

#### 1.0 – Generelle bestemmelser

##### 1.1 – Plankrav

I områder avsatt til:

- bebyggelse og anlegg,
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,
- småbåthavner under områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,

tillates ikke tiltak som nevnt i lovens § 20-1 før området inngår i reguleringsplan. Unntak fra dette plankravet framgår av bestemmelsene for de enkelte formål.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 1**

Hurum kommune krever samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:

- Sentrumsutvikling (lokalsenter og nærsenter),
- Bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming)
- Grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer)
- Sosial infrastruktur (barnehager, grendehus)
- Kulturmiljøer
- Klimatilpasninger
- Overvannshåndtering

Slike helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

**Jfr. PBL § 11-9, pkt 1**

##### OPPLYSNINGER

*Private forslag til reguleringsplaner skal være utarbeidet i tråd med Hurum kommunes planmal. Malen er tilgjengelig på [kommunens nettside](#).*

*Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som fastlegger bruk, flerbruk og vern i bestemte områder, og som gir grunnlag for avklaring av hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i planområdet.*

*Der det fremmes forslag til reguleringsplan skal områdets utviklingspotensial og rammevilkår for utvikling synliggjøres. Behandling av planforslaget vil sikre avveining av områdets utviklingspotensial i forhold til berørte private og offentlige interesseområder.*

*Det følger av pkt. 1.1 (krav om regulering før tiltak som nevnt i PBL § 20-1 kan tillates) at jordlovens §§ 8 – 12 om vern av dyrka og dyrkbar mark gjelder i byggeområder, mv fram til reguleringsplan er vedtatt og at § 8 gjelder fram til byggetillatelse er gitt.*

##### 1.2 – Rekkefølgebestemmelser, mv

Det tillates ikke utbygging i områder før tilfredsstillende elektrisitetsforsyning, renovasjons-, vann- og avløpsløsning (jf. hovedplan for vann og avløp, VA-norm) er sikret.

Før utbygging av områder tillates skal det være sikret gjennomført tilfredsstillende adkomstforhold, herunder gangforbindelser til kollektivtransport og areal av betydning for barn og unge.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 3**

I reguleringsplan og før tiltak kan tillates skal det være avklart konsekvenser på kort og lang sikt m h t samfunnssikkerhet, utbyggingsrekkefølge, infrastruktur (sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur), natur- og miljøforhold (herunder ras og skred, flom, erosjon, stormflo, støy og elektromagnetisk stråling).

Nødvendige avbøtende tiltak skal være sikret.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 4 og 8**

Utbygging skal ikke føre til at allmennhetens tilgang til rekreasjonsområder, turstier, mv hindres eller på annen måte vanskeliggjøres.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 6 og 8**

#### OPPLYSNINGER

*I Hurum er det flere områder med løsmasser under marin grense hvor det er potensiell fare for kvikkleireskred. I disse områdene må grunnforholdene undersøkes og fare for kvikkleireskred avklares.*

*I tilknytting til regulering kan det kreves vurdert bruk av alternative energikilder for oppvarming og alternative avløpsløsninger.*

*Nedbygging av matjord tillates ikke uten at det dokumenteres etablert eller nydyrket tilsvarende et tilsvarende areal (jfr temaplan for energi og klima.)*

#### 1.3 – Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve avtale om utbygging når dette er nødvendig for gjennomføring av planens intensjoner. Kommunens rammer for inngåelse av utbyggingsavtaler følger av vedlegg 1.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 2**

#### 1.4 – Universell utforming

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg, jfr Kommunedelplan for universell utforming.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 5**

#### 1.5 – Utforming og estetikk

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det tas hensyn til byggeskikk m h t tilpassing av nye tiltak til eksisterende bygningsmiljø, terreng, landskap og vegetasjon.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 6**

#### OPPLYSNINGER

*I alle plan- og byggesaker kan det kreves en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. Det kan kreves utarbeidet særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke.*

*Bebyggelsen skal tilpasses stedlig bygningsmiljø og landskap.*

#### 1.6 – Lekearealer, mv

Utbygging av boliger tillates ikke før nødvendig areal for lekearealer, mv er sikret.

Nærlekeplass skal være opparbeidet før boliger tillates tatt i bruk.

Det skal avsettes plass til min. 100 m<sup>2</sup> felles nærlekeplass slik at hver bolig i en boliggate/-gruppe har max. 50 m gangavstand. Kvartalslekeplass på min. 2 da. skal etableres i max. 200 m avstand fra enhver bolig.

Ballplass på min. 1 da. skal etableres i max. 400 m avstand fra enhver bolig.

Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av lekearealer, mv.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 5.**

### **1.7 – Uteoppholdsareal**

I områder hvor det tillates boliger og/eller fritidsbebyggelse skal hver enhet ha et uteoppholdsareal på minimum 100 m<sup>2</sup>, på bakken. Der det tillates integrert en mindre boenhet (hybelleilighet, mv maks 65 m<sup>2</sup>) kan kravet til uteoppholdsareal for denne boenheten reduseres til 50 m<sup>2</sup>. Der det tillates oppført tomannsboliger skal de to enhetene ha et uteoppholdsareal på minimum 150 m<sup>2</sup>. Arealkravet gjelder både for nye enheter og eksisterende som skal bli stående.

Areal for uteopphold skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig (jf. rundskriv T-1442 om støy). Uteoppholdsareal skal ha gode sol- og lysforhold, samt være skjermet for innsyn.

Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 5.**

### **1.8 – Parkering for biler og sykler**

I områder avsatt for boliger og fritidsbebyggelse skal hver bruksenhet dokumentere tilfredsstillende parkeringsforhold for min 2 biler pr bruksenhet på egen grunn.

I boligbebyggelse hvor det tillates integrert en mindre boenhet (hybelleilighet, mv maks 65 m<sup>2</sup>) kan parkeringskravet for den mindre boenheten reduseres til 1 biloppstillingsplass.

I områder hvor det tillates konsentrert bebyggelse skal det i tillegg avsettes plass for 2 sykler pr bruksenhet (for mindre enheter kan kravet reduseres til en plass).

For hver bruksenhet skal det regnes med 18 m<sup>2</sup> BYA pr biloppstillingsplass.

I områder avsatt for senterområder, næringsvirksomhet som tilrettelegges for forretning, kontor, mv skal det avsettes plass for 2 biler og 2 sykler pr 100 m<sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen.

Der det i senterområder tillates integrert boliger gjelder avsnittet over om parkering i boligområder.

I områder for næringsvirksomhet som tilrettelegges for industri, lagerbebyggelse, mv skal det avsettes plass for min 1 bil og 0,5 sykkel pr 100 m<sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen.

I områder for offentlig og privat tjenesteyting skal det avsettes plass for min 0,5 bil pr årsverk og 1 sykkel pr 100 m<sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen.

I områder for småbåthavner skal det avsettes plass for min 0,3 parkeringsplass pr båtplass og min 0,1 sykkelparkering pr båtplass.

Der bilpoolordninger eller liknende etableres kan det vurderes reduserte krav til bilparkering (jfr temaplan for energi og klima).

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 5.**

### **1.9 – Plassering av tiltak og terrenginngrep**

Kommunen skal godkjenne plassering av tiltak og terrenginngrep.

Tiltak som nevnt i lovens § 20-1 tillates ikke plassert i strid med byggelinje mot sjø og/eller bestemmelser om avstand til vassdrag uten at dette følger av reguleringsplan eller disse bestemmelser i pkt. 2.3.1, 2.3.2, 2.4 og 5.2.

Mindre tiltak på bolig- og fritidseiendommer, herunder også bygning med maks 20 m<sup>2</sup> BRA /20 m<sup>2</sup> BYA, kan tillates på eiendommer som berøres av byggelinje mot sjø og/eller krav til avstand fra vassdrag slik det framgår av bestemmelsene i pkt. 2.3.1, 2.3.2 og 5.2. Slik tillatelse forutsetter at tiltaket plasseres i tilknytting til hovedbygning med retning bort fra sjø/vassdrag. Mindre plattinger /terrasser med areal maks 12 m<sup>2</sup> og høyde maks 0,5 m over naturlig terreng, kan tillates plassert i tilknytting til hovedbygningens øvrige fasader når dette følger av utsikt-/sol-/skyggeforhold på eiendommen.

Nedbygging av matjord tillates ikke uten at det dokumenteres etablert eller nydyrket tilsvarende et tilsvarende areal (jfr temaplan for energi og klima).

Mindre tilbygg på inntil 8 m<sup>2</sup> for sanitæranlegg kan tillates på eiendommens hovedbygning som ligger i strid med avstandskravene til sjø/vassdrag etter bestemmelsene i pkt. 2.3.1, 2.3.2 og 5.2 når det er dokumentert at:

- Sanitæranlegget ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse.
- Tiltaket er i samsvar med godkjent vann- og avløpsplan for området.
- At utvidelsen ikke kommer nærmere strandlinje/vassdrag eller viktige natur-/friluftsområder enn før.

Nærområdets bebyggelse/landskap/terreng skal være førende ved plassering av ny bebyggelse og tiltak. Det skal legges vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke uten at dette følger av reguleringsplan. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Der det foreligger nabosamtykke kan kommunen tillate slik høydeforandring opp til 1,5 meter.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

Innenfor byggeområdene tillates ikke bygninger oppført nærmere private og offentlige adkomstveier/gang- og sykkelvei enn 5 m målt fra veikant uten at dette følger av reguleringsplan.

Anlegg under bakken på bolig- og fritidseiendommer skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Garasje på bolig- og fritidseiendommer med maks 50 m<sup>2</sup> BRA og maks 50 m<sup>2</sup> BYA kan plasseres 1,0 m fra nabogrense.

Bebyggelse kan plasseres i nabogrense dersom det foreligger skriftlig samtykke fra nabo.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 5.**

#### OPPLYSNINGER

*Det skal tas hensyn til at konsekvensene av tiltak blir akseptable for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal.*

*Ved plassering av tiltak nær verneverdig kulturminne/-miljø skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering. Utbygging kan ikke gjennomføres slik at allmennhetens tilgang til strand- og sjøområder hindres eller på annen måte vanskeliggjør bruk av rekreasjonsområder, turstier, mv.*

*Vesentlige grøntdrag skal opprettholdes.*

*Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret.*

#### OPPLYSNINGER

*Adkomst til tomt skal være mest mulig trafiksikker.*

*I byggeområder for bolig- og fritidsbebyggelse kan parkering/garasje med utkjøring vinkelrett på vegen plasseres 5m fra regulert vegkant, jf. også vegloven. Med utkjøring parallelt med vegen kan den plasseres 1m fra regulert vegkant. Nødvendig manøverareal for bil, mv skal ivaretas på egen tomt.*

#### **1.10 - Verneverdige enkeltbygg og anlegg, jf. liste vedlegg 2.**

Opplistede enkeltbygg og anlegg etter vedlegg 2 skal bevares. For disse gjelder:

- Rivning av bebyggelse etter liste herunder konstruksjoner og anlegg er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 7.**

#### **OPPLYSNINGER**

*Tilbygg/påbygg skal underordnes og tilpasses det verneverdige enkeltbygget/anlegget m h t volum, form, fasadeutforming og materialbruk.*

*Tilbyggets/påbyggets vegger skal ha overflate av høvlet trepanel med malt – ikke beiset – overflate. Vinduer skal plasseres, dimensjoneres og detaljeres med særlig tanke på samspill med de vernede bygningene. Store sammenhengende vindusflater kan bare unntaksvis tillates.*

*Tilbyggets/påbyggets tak skal med hensyn til fallretning, helling og hovedformer ta utgangspunkt i nabobebyggelsen når denne er av eldre dato. Taktekningsmateriale skal så langt mulig tilpasses det stedegne.*

*Til søknad om byggetillatelse skal eksisterende bebyggelse og vegetasjon være innmålt og vist på kart. For bevaringsverdig bebyggelse skal det foreligge fasadeoppriss og/eller fotomontasje. Vegetasjon som skal bevares og planlagt ny vegetasjon skal fremgå av situasjonsplanen.*

*Alle søknader som innebærer eksteriørmessige endringer av verneverdig bebyggelse etter liste (kfr vedlegg 2) skal forelegges fylkeskommunen før byggetillatelse kan gis. Arbeidene skal utføres i samråd med fylkeskommunen.*

#### **OPPLYSNINGER OM DISPENSASJON**

*Søknader om hovedombygging/rivning av verneverdig bebyggelse kan i særlige tilfeller godkjennes av kommunen på følgende vilkår:*

- *Søknad om rammetillatelse for ny bygning må foreligge eller være godkjent av kommunen. Ved påstand om dårlig teknisk stand som bakgrunn for rivesøknad må søker legge fram fagmessig holdbar dokumentasjon.*
- *I særlige tilfeller kan kommunen godkjenne andre løsninger enn nybygg som erstatning for det miljømessige /estetiske tapet som oppstår om bygningen rives, for eksempel ved gjerder, beplantning og lignende.*
- *Saken må forelegges fylkeskommunen før kommunen kan fatte vedtak i saken. Eventuelt vedtak om rivning skal normalt være godkjent av fylkeskommunen, før kommunen fatter vedtak i saken.*

#### **1.11 - Forholdet til eksisterende reguleringsplaner**

Tidligere vedtatte reguleringsplaner opprettholdes.

Endringer som går foran bestemmelser, mv i gjeldende planer framgår av vedlegg 3.

#### **OPPLYSNINGER:**

*I den utstrekning arealdelens bestemmelser ikke er i strid med vedtatte reguleringsplaner som opprettholdes gjelder arealdelens bestemmelser ved siden av bestemmelsene til reguleringen.*

## 2.0 – Bebyggelse og anlegg

### 2.1 – Framtidig boligbebyggelse

I disse områdene kan tiltak som nevnt i lovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

**Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

I boligområdene B8, B11, B14, B15 og B18 kan det tillates tiltak etter lovens § 20-1 når kommunen finner at

- Tiltaket gjelder maks 4 boenheter med tilhørende anlegg.
- Tiltaket er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Tiltaket ikke fører til at bebyggelse/tiltak er til hinder for allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen eller andre viktige natur-/friluftsområder.
- Tiltaket oppfyller betingelsene etter disse bestemmelsene (jf. relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser, pkt. 2.2 – nåværende boligbebyggelse og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

**Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

### 2.2 – Framtidig fritidsbebyggelse

I disse områdene kan tiltak som nevnt i lovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

**Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

### 2.3 – Fellesbestemmelser for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse

Tiltak etter lovens § 20-1 kan tillates på eiendommer avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse slik det framgår av bestemmelsene her, jf. relevante bestemmelser under:

- pkt. 1.0 - generelle bestemmelser
- pkt. 2.3.1 – nåværende boligbebyggelse
- pkt. 2.3.2 – nåværende fritidsbebyggelse
- pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves situasjonsplan/-kart. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

I områdene kan kommunen tillate tiltak samt fradeling til slike formål når:

- Tiltaket har et omfang som ligger innenfor rammen av disse bestemmelsene.
- Kommunen finner at forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Byggetomten er over 650 m<sup>2</sup>.

Samlet bygningsmasse skal ikke være over 25 % BYA av netto tomt.

Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse og ligger i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnytting max 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m<sup>2</sup> BYA.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

#### 2.3.1 – Nåværende boligbebyggelse

I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:

- Tiltaket gjelder en bygning, med maksimalt to boenheter.
- Tiltak skjer på nåværende tomt (jf. regelverket i Plan- og bygningsloven) mer enn 30 m fra

strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.

- Fradeling/etablering av ny byggetomt skjer mer enn 50 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.

Følgende høyder tillates:

- For bebyggelse med saltak tillates høyeste gesims inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset, maks mønehøyde 5 m.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m<sup>2</sup> BRA / 20 m<sup>2</sup> BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag/vassdrag.

I områder med nåværende boliger tillates integrert mindre strøkstilpasset næringsvirksomhet. Forutsetning for etablering av slike virksomheter, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke:

- Forringer bruken av tiliggende arealer/eiendommer.
- Påfører nærområde og veinett uakseptable trafikkbelastninger.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 5 og 6**

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 50 m<sup>2</sup> BRA / 50 m<sup>2</sup> BYA, kan tillates på eksisterende fritidsbolig i nåværende boligområder dersom samlet bygningsmasse ikke overstiger 20 % BYA av netto tomt.

Forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter skal være avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.

**Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

#### OPPLYSNINGER:

Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætre vassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjørret.

| Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje |           |               | Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag |           |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| Tiltak                                                                          | Fradeling | Mindre tiltak | Tiltak                                                                                        | Fradeling | Mindre tiltak |
| 30 m                                                                            | 50        | 20 m          | 30 m/20 m                                                                                     | 50m/20 m  | 20 m          |

#### 2.3.2 – Nåværende fritidsbebyggelse

I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:

- Tiltaket gjelder en boenhet.
- Tiltak skjer på nåværende tomt (jf. regelverket i Plan- og bygningsloven) mer enn 50 m fra strandlinje, 30 m fra viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.
- Fradeling/etablering av ny byggetomt skjer mer enn 100 m fra strandlinje/vassdrag og mer enn 50 m fra vassdrag.

Følgende høyder tillates:

- For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 5,5 meter, laveste gesims inntil 4,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 5,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset, maks mønehøyde 5 m.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m<sup>2</sup> BRA/20 m<sup>2</sup> BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 30 m fra strandlinjen, mer enn 20 m fra viktige vassdrag /vassdrag.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 5 og 6.**

#### OPPLYSNINGER:

Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjørret.

Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag

| Områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje |           |               | Områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag |           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| Tiltak                                                                            | Fradeling | Mindre tiltak | Tiltak                                                                                          | Fradeling | Mindre tiltak |
| 50 m                                                                              | 100       | 30 m          | 30 m/20 m                                                                                       | 100m/50 m | 20 m          |

#### 2.4 – Områder avsatt til sentrumsformål

I disse områdene kan tiltak som nevnt i lovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

**Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

#### OPPLYSNINGER TIL OMRÅDER AVSATT TIL SENTRUMSFØRMÅL:

Innenfor områder avsatt til sentrumsformål tillates handels- og servicetilbud samt andre fellesfunksjoner.

Nye funksjoner skal bidra til å støtte opp under eksisterende handels- og servicetilbud.

I områdene skal det sikres god tilgjengelighet til handel og servicetilbud. Atkomst skal sikres fra omkringliggende gater. Rammer og vilkår for effektiv varelevering skal ivaretas.

Forutsetning for etablering av forretningsvirksomhet, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke påfører nærområdet og veinettet uakseptable trafikkbelastninger.

Boliger tillates når dette styrker områdets utvikling. Der det integreres boliger i områder avsatt til sentrumsformål skal det tas hensyn til at konsekvensene av tiltak blir akseptable for boligene med tilhørende uteoppholdsareal.

Plasskrevende handel tillates ikke etablert i senterområder, men kan tillates lokalisert til næringsområder i tilknytting til hovedveinettet.

Bebyggelsen skal forholde seg til gate- og kvartalsstruktur. Innelukkede fasader mot omkringliggende gater er ikke tillatt.

I områdene skal det være sikret trygghet og trafiksikkerhet, korte gangavstander og gode krysningspunkter og attraktive gater og plasser med universell utforming. Ferdsel skal skje på fotgjengernes premisser, gater utformes for lav fart.

Områdene skal tilrettelegges med korttidsparkering.

Det skal sikres areal for kollektivtrafikk. Holdeplasser, mv skal tilrettelegges med gode adkomstforhold for alle brukergrupper. Parkering for bil og sykkel skal etableres der dette er hensiktsmessig for sentrumsutviklingen.

Ved tiltak nær verneverdig kulturminne/-miljø skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.

#### 2.5 – Områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting

I disse områdene kan tiltak som nevnt i lovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

**Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

I områder avsatt til tjenesteyting (offentlig/privat) med eksisterende bebyggelse (oppført i h t regelverket i Plan- og bygningsloven og avmerket på digital kartbase) tillates mindre tiltak, maks 300 m<sup>2</sup> BYA, når kommunen finner at:

- Samlet bygningsmasse er maks 70 % BYA av netto tomt.
- Er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Ikke fører til at bebyggelse/tiltak er til hinder for allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen eller andre viktige natur-/friluftsområder.
- Oppfyller betingelser etter disse bestemmelsene (jf. relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

## **2.6 – Områder avsatt til næringsbebyggelse**

I disse områdene kan tiltak som nevnt i lovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

### **Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

I området BN11 avsatt til næringsbebyggelse med eksisterende bebyggelse (oppført i h t regelverket i Plan- og bygningsloven og avmerket på digital kartbase) tillates mindre tiltak, maks 300 m<sup>2</sup> BYA, når kommunen finner at:

- Samlet bygningsmasse er maks 70 % BYA av netto tomt.
- Er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Ikke fører til at bebyggelse/tiltak er til hinder for allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen eller andre viktige natur-/friluftsområder.
- Oppfyller betingelser etter disse bestemmelsene (jf. relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

### **Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

I området BN7 (Halvorshavn) avsatt til næringsbebyggelse med eksisterende bebyggelse (oppført i h t regelverket i Plan- og bygningsloven og avmerket på digital kartbase) tillates tiltak, herunder også bygning med maks 300 m<sup>2</sup> BYA, til pågående bruk når tiltaket ligger mer enn 80 m fra strandlinjen/viktige vassdrag og mer enn 30 m fra vassdrag.

I området BN7 (Halvorshavn) tillates mindre tiltak, herunder også bygning med maks 50 m<sup>2</sup> BYA, til pågående bruk når tiltaket ligger mer enn 50 m fra strandlinjen/viktige vassdrag og mer enn 30 m fra vassdrag.

Tillatelse til tiltak er betinget av:

- Tiltaket er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Tiltaket ikke fører til at bebyggelse/tiltak er til hinder for allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen eller andre viktige natur-/friluftsområder.
- Tiltaket oppfyller betingelser etter disse bestemmelsene (jf. relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

### **Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

#### **OPPLYSNINGER TIL OMRÅDER AVSATT TIL SENTRUMSFORMÅL OG NÆRINGSBEBYGGELSE:**

*Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål og områder for næringsvirksomhet/erverv skal sikre videreutvikling av små og mellomstore bedrifter samt ivareta næringsutvikling innen reiseliv, velvære – helse, maritimt relaterte næringer, kulturbasert næring og kunnskapsbaserte næringer – IKT.*

*Nye funksjoner skal bidra til å støtte opp under eksisterende bruk.*

*Plasskrevende handel skal primært lokaliseres til næringsområder i tilknytting til hovedveinettet.*

*Områder som ligger til sjø og kan tilrettelegges med havn skal primært tilrettelegges for virksomheter hvor dette er et konkurransefortrinn.*

*I områdene skal det sikres god tilgjengelighet. Atkomst og parkering skal være sikret. Rammer og vilkår for effektiv varelevering skal ivaretas.*

*Der det er mulig skal områdene tilrettelegges for betjening med kollektivtrafikkbetjening. Områdene skal så langt mulig tilrettelegges for adkomst ved gange og sykkel.*

*Forutsetning for områdebruken er at det kan dokumenteres at etableringen ikke forringer bruk av omkringliggende områder og veinettet ikke får uakseptable trafikkbelastninger.*

*I ny bebyggelse skal det vurderes bruk av miljø- og energivennlige byggematerialer.*

*I garasjeanlegg, ol skal tilrettelegging og etablering av bilpoolordninger vurderes. Kommunen kan redusere disse bestemmelsers krav til parkeringsdekning der delebilordninger etableres.*

*All skilting og reklame skal være tilpasset bebyggelse, strøk og miljø. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av tiltaket.*

*I områdene skal det tas hensyn til bruk og eventuelt vern av tilstøtende områder og om nødvendig etableres*

*skjermbelter, mv.*

*Utbygging kan ikke gjennomføres slik at allmennhetens tilgang til strand- og sjøområder hindres eller på annen måte vanskeliggjør bruk av rekreasjonsområder, turstier, mv.*

*Vesentlige grøntdrag skal opprettholdes.*

*Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret*

## **2.5 – Allmenntilgjengelig formål, lokalhistorisk museum**

I området BAB1 kan det tillates tiltak etter lovens § 20-1 når kommunen finner at

- Tiltaket hører til og styrker anleggets funksjon som lokalhistorisk museum.
- Samlet bygningsmasse er maks 40 % BYA av netto museumsareal.
- Tiltaket er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Tiltaket oppfyller betingelsene etter disse bestemmelsene (jfr relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser, pkt. 2.2 – nåværende boligbebyggelse og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

**Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

## **2.6 – Idrettsanlegg**

I eksisterende anlegg kan det tillates opparbeiding og tilrettelegging av anlegg samt mindre byggetiltak, maks 50 m<sup>2</sup> BRA og maks 50 m<sup>2</sup> BYA, når kommunen finner at tiltaket

- Er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Oppfyller betingelser etter disse bestemmelsene (jfr relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

**Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

## **2.7 – Grav og urnelunder**

I eksisterende anlegg kan det tillates mindre tiltak, maks 50 m<sup>2</sup> BRA og maks 50 m<sup>2</sup> BYA, når kommunen finner at tiltaket

- Er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Oppfyller betingelser etter disse bestemmelsene (jfr relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

**Jf. PBL § 11-10, pkt. 1**

# **3.0 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**

## **3.1 – Havner**

Havnene SHA1 (Filtvet havn) og SHA2 (Holmsbu havn) er statlige fiskerihavner. Tiltak skal godkjennes av Kystverket. Eventuell videreutvikling av havneområdene med annen bruk, som f eks småbåthavn, skal ikke fortrenge bruken som fiskerihavn.

**Jf. PBL § 11-10, pkt. 2**

## **3.2 – Farled**

I områder avsatt til F er det ikke tillat med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for eller kommer i konflikt med bruken som farled. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

**Jf. pbl § 11-11, pkt. 2.**

### **3.3 – Teknisk infrastruktur**

All bebyggelse, herunder også eksisterende og ny fritidsbebyggelse, skal være knyttet til offentlig vann- og avløpsnett.

Det kan gjøres unntak fra dette kravet kun dersom det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier det.

**Jf. pbl § 11-9, pkt. 3.**

#### **OPPLYSNINGER**

*Godkjent vann og avløpsanlegg fremgår av hovedplan for vann og avløp med tilhørende retningslinjer for håndtering av spredt avløp i Hurum kommune. I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private vann- og avløpsanlegg innen 5 år, vil det ikke bli gitt utslippstillatelser eller tillatt etablert små vannforsyningsanlegg.*

*Ved etablering av separat avløpsanlegg foretrekkes utslipp av rensset vann til grunnen framfor utslipp til vannresipient eller tett tank.*

## **4.0 - Grøntstruktur**

### **4.1 – Turdrag, friområder, mv**

I områdene kan det tillates tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når tiltaket styrker og/eller tilrettelegger for områdebruken.

Der tiltak berøres av hensynssoner kan kommunen tillate tiltaket når kommunen finner at forholdet til berørte myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 1**

### **4.2 – Kombinerte grønntstrukturformål**

I områdene kan det tillates parsellhager, mv. Kommunen kan tillate området opparbeides med nødvendig teknisk infrastruktur, mindre boder for redskap, mv når tiltaket tilrettelegger for områdebruken.

Kommunens tillatelse forutsetter at:

- Tiltaket er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Tiltaket oppfyller betingelsene etter disse bestemmelsene (jfr relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser, pkt. 2.2 – nåværende boligbebyggelse og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 1**

## **5.0 - Landbruks-, natur- og friluftformål.**

### **5.1 – LNF-områder**

Kommunen kan tillate enkle tilretteleggingstiltak som bedrer områdets friluftsbruk og framkommelighet for allmennheten når kommunen finner at forholdet til berørte myndigheter og parter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.

**Jf. PBL § 11-11, pkt. 2**

I området LNF – A1 vil det normalt kunne gis dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom

stedbunden næring i tilknytning til gardstunet når følgende betingelser er oppfylt:

- Tiltaket gir ikke negative virkninger i forhold til naturvern- og kulturminneinteresser, landskapsmessige interesser, trafikale forhold, jord- og skogsdrift, reindrift, støy, forurensning og drikkevann.
- Tiltaket gir ikke negative virkninger for naboskap.
- Tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg, eller ved ny- eller tilbygg med maks 150 m<sup>2</sup> BYA, til pågående bruk når tiltaket ligger mer enn 30 m fra vassdrag. Bygg og tiltak skal være tilpasset gardstunets størrelse, volum og byggeskikk.
- Fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, har hatt anledning til å uttale seg og har ikke merknader til at dispensasjon gis.

**Jf. PBL § 11-11, pkt. 2**

## **5.2 - LNF i kombinasjon med næring**

Området LNF – A2 er avsatt til kombinert bruk - LNF/næring.

I området tillates ikke tiltak som nevnt i lovens § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

Reguleringen skal avklare omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg til landbruk og næring.

**Jf. PBL § 11-11, pkt. 1 og 2**

## **5.3 – LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse**

I LNF-områdene tillates ikke fradeling til annet enn landbruksformål.

I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:

- Tiltaket gjelder byggetiltak på tomter med eksisterende bebyggelse (oppført i h t regelverket i Plan- og bygningsloven og avmerket på digital kartbase).
- Bestemmelsene her er oppfylt (Jf. relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

Kommunen kan tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når dette skjer mer enn 100 m fra strandlinjen og mer enn 30 m fra viktige vassdrag eller mer enn 20 m fra vassdrag.

For tomter med eksisterende bebyggelse gjelder at samlet bygningsmasse ikke skal overstige 25 % BYA av netto tomt. Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnytting maks 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m<sup>2</sup> BYA.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter lovens § 20-1 kreves situasjonsplan/-kart. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

**Jf. PBL § 11-11, pkt. 2**

## **5.4 - LNF med eksisterende bebygde bolig- og ervervstomter.**

For bebyggelse med saltak gjelder tillatt gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter.

For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

I eksisterende boliger kan det etter søknad tillates integrert en mindre hybelleilighet (maks 65 m<sup>2</sup>), forutsatt at bestemmelsene her er oppfylt.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m<sup>2</sup> BRA / 20 m<sup>2</sup> BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag/vassdrag.

**Jf. PBL § 11-11, pkt. 2**

På tomter med eksisterende boligbebyggelse tillates integrert mindre næringsvirksomhet. Forutsetning for etablering av slike virksomheter, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke:

- Forringer bruken av tilliggende arealer/eiendommer.
- Påfører nærområde og veinett uakseptable trafikkbelastninger.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 5 og 6**

*Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag*

| LNF med nåværende erverv- og boligbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje |               | LNF med nåværende erverv- og boligbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Tiltak                                                                          | Mindre tiltak | Tiltak                                                                                        | Mindre tiltak |
| 100 m (byggelinje)                                                              | 20 m          | 30 m/20 m                                                                                     | 20 m          |

### **5.5 - LNF med eksisterende bebygde fritidstomter.**

For bebyggelse med saltak gjelder tillatt gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter.

For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 5,5 meter, laveste gesims inntil 4,5 meter.

For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 5,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m<sup>2</sup> BRA / 20 m<sup>2</sup> BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 30 m fra strandlinjen/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.

**Jf. PBL § 11-11, pkt. 2**

*Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag*

| LNF med nåværende fritidsbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje |               | LNF med nåværende fritidsbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag |               |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Tiltak                                                                 | Mindre tiltak | Tiltak                                                                               | Mindre tiltak |
| 100 m (byggelinje)                                                     | 30 m          | 30 m/20 m                                                                            | 20 m          |

#### **OPPLYSNING:**

Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret.

Innenfor LNF-områdene er nye boliger, fritidsbebyggelse, ervervsbebyggelse samt fradeling til slike formål ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke bygg og anlegg som er tilknyttet landbruk.

Eventuelle kårboliger skal oppføres i tilknytting til gårdsbebyggelse.

Nye landbruksbygg skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende bebyggelse.

Ved tiltak i LNF-områder med eksisterende bebyggelse skal det tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for bruk av tilliggende eiendommer.

## **6.0 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

For områder langs vassdrag som ikke inngår i byggeområder i kommuneplanen, i en sone på 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å dele fra grunn eller sette i verk tiltak som nevnt i lovens § 20-1.

Forbudet gjelder også bygninger og anlegg for landbruket.

Mindre tiltak etter disse bestemmelsers pkt 5.2 om LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse tillates.

Mindre tiltak under 50 m<sup>2</sup> BRA og maks 50 m<sup>2</sup> BYA, som tilrettelegger for allmenn ferdsel i utmark, mindre tiltak knyttet til eksisterende landbruksbebyggelse og –drift kan tillates, dersom tiltaket ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen.

Kommunen kan tillate enkle tilretteleggingstiltak som bedrer områdets friluftbruk og framkommelighet for allmennheten når kommunen finner at forholdet til berørte parter og myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

Baner og andre anlegg for idrett til treningsbruk, mv kan etableres når disse ikke hindrer allmennhetens friluftbruk, er konfliktfylt i forhold til andre hensyn (jfr viste hensynssoner) og avklart i forhold til berørte myndigheter.

**Jf. PBL § 11-11, pkt 2**

#### OPPLYSNINGER

*Det er innført lokal fartsbegrensning langs land i Hurum kommune.*

*Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætre vassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjørret.*

*Utvikling av muligheter for allment friluftsliv i strandsonen går foran utvikling av private fritidseiendommer.*

*Verdifulle kultur- og naturmiljøer går foran friluftsliv og båtferdsel med tilhørende anlegg.*

*De viktigste lokaliteter for fisket går foran båtferdsel med tilhørende anlegg og innretninger samt anlegg knyttet til fritidseiendommer.*

*Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner, jf. PBL § 1-6, 1. ledd, 2. pkt.*

#### **6.1 - Områder avsatt til småbåthavn**

I detaljplan for områder avsatt til småbåthavn skal det redegjøres for hvordan lokalsamfunnets behov for båtplasser ivaretas, hvordan etableringen kan medvirke til utvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tiliggende områder (strekninger) og hvordan havneutbyggingen kan gi økt tilgjengeligheten til strandsonen i disse områdene.

I detaljplan for større tettstednære småbåthavner skal det avklares om det kan etableres sambruk med sjøidretter (roing/padling, seiling, brettseiling, dykking, mv) dersom dette ikke kommer i konflikt med sikkerhet og framkommelighet i området. Der dette er naturlig skal det sikres areal og rom for sambruken. Eventuelle treningsbaner og -områder som er nødvendig for aktiviteten skal avklares gjennom reguleringen. Detaljplanen skal avklare rammer for etablering av felles areal/møtested i havneanlegget for brukere og allmennhet.

I detaljplan for områder avsatt til småbåthavn skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende elektrisitetsforsyning, renovasjons-, vann- og avløpsløsning etableres og sikres.

I detaljplan for områder avsatt til småbåthavn skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende gangforbindelse til kollektivtransport etableres og sikres.

I detaljplan for områdene SHA1 (Filtvet) og SHA2 (Holmsbu) som er avsatt til småbåthavn skal det i regulering avklares rammer for utvikling av småbåthavn og gjestehavn i forhold til bruk av fiskerihavnene samt sikres led til fiskerihavnene.

Nødvendige tiltak/forutsetninger skal sikres.

Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 8**

I alle småbåthavner skal det avsettes båtplasser for gjester, min 10 % av havnens kapasitet skal være gjesteplasser.

Båtslipp skal tilrettelegges i alle småbåthavner der dette er mulig. Slippene skal være tilgjengelig for og holdes åpen for allmenn bruk.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 5**

I eksisterende småbåthavner (oppført i h t regelverket i Plan- og bygningsloven og avmerket på digital kartbase) kan mindre tiltak under 50 m<sup>2</sup> BRA og maks 50 m<sup>2</sup> BYA, kan tillates uten detaljplan, dersom kommunen finner at forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.

**Jf. PBL § 11-9, pkt. 1**

#### OPPLYSNINGER

*Småbåthavnene skal utvikles slik at de medvirker til en bedre tilgjengelighet i strandsonen. Havnene skal være et alternativ til og tilrettelegge for avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tilstøtende områder.*

*Større tettstednære småbåthavnene skal betjene tettstedets behov for faste båtplasser, kunne motta begrenset turistbåttrafikk og ha et tilstrekkelig gjestehavntilbud.*

*Min 10 % av plassene i småbåthavnene skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser.*

*Utfyllinger i sjø for anlegg av småbåthavner, moloer, mv skal i størst mulig grad unngås.*

## 7.0 - Hensynssoner (§11-8)

Arbeid og tiltak kan tillates når dette er i samsvar med regulering hvor forholdet til rett myndighet er avklart.

### 7.1 – Farleder (F)

I områder avsatt til F er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for eller kommer i konflikt med bruken som farled.

**Jf. PBL § 11-8, bokstav c.**

### 7.2 – Nødhavn (Ln)

I områder avsatt til Ln det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for eller kommer i konflikt med bruken som nødhavn.

**Jf. PBL § 11-8, bokstav c.**

### 7.3 - Kulturmiljø (K)

I områder som omfattes av hensynssone K skal stedets egenart og særpregede kulturmiljø opprettholdes.

I områdene gjelder tillatt arealbruk som vist på plankartet, innenfor rammen av disse bestemmelser.

For arbeid og tiltak som er tillatt etter plankartet skal det i søknad om tillatelse dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til det verneverdige kulturminne/-miljøet.

Deling av eiendommer skal normalt ikke godkjennes, da eiendomsstrukturen er en del av strøkets egenart. Det samme gjelder sammenføring av eiendommer.

**Jf. PBL § 11-8, bokstav c.**

Området K1 er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner (jf. også områderegulering etter pkt. 7.7 – hensynssone U).

I hensynssone K1 (området Engene gamle dynamittfabrikk) pågår arbeid med fredning etter kulturminneloven og området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak som kan innvirke på området må godkjennes av Buskerud fylkeskommune.

**Jf. PBL § 11-8, bokstav d.**

Hensynssone K2 (området Engene – Kongsdelene) har stor verneverdi og alle bolighus (arbeiderboliger, mv) med tilhørende uthus bør bevares. Alle tiltak innenfor hensynssonen bør ta tilbørlig hensyn til den fredede dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og den listeførte kirken (Kongsdelene kirke).

Framtidig bruk av arealet som omfattes av hensynssone K2 og formålet til de enkelte bygningene vil bli avklart gjennom områderegulering, jf. båndlegging etter pkt. 7.7 – hensynssone U.

**Jf. PBL § 11-8, bokstav c.**

#### **7.4 - Naturmiljø (N)**

I områder som omfattes av hensynssone N kan det ikke gjøres inngrep som skader vegetasjon og levevilkår for plante- og dyreliv i sjø og vassdrag med tilhørende strandlinje.

**Jf. PBL § 11-8, bokstav c.**

#### **7.5 - Landbruk - fiske (F)**

I områder med hensynssone F er det ikke tillat med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør utøvelse av yrkesfisket.

Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

**Jf. PBL § 11-8, bokstav c.**

#### **7.6 - Fare (R)**

I områder med naturfare skal det utarbeides ROS-analyse tilpasset tiltakets art og omfang som avklarer fare for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred er før det tillates tiltak etter PBL § 1-6.

Tiltak som gjelder oppretting og endring av eiendom til uendret bruk unntas fra krav om ROS-analyse, så langt endringen ikke er i strid med gjeldende forskrifter.

I områder med faresone – høyspenningsanlegg tillates ikke igangsatt tiltak etter § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

**Jf. PBL § 11-8, bokstav a.**

*OPPLYSNINGER: For områder hvor det gjelder plankrav etter disse bestemmelser pkt. 1.1 skal naturfare være avklart m h t konsekvenser på kort og lang sikt slik det framgår av pkt. 1.2. For tiltak som er unntatt fra plankravet i pkt. 1.1 skal naturfare avklares i samsvar med gjeldende forskrifter.*

#### **7.7 - Båndlegging (U)**

I hensynssone U båndlegges arealene i påvente av felles områderegulering for eiendommene.

Områdereguleringen skal avklare omdanning av landbruksareal til annen bruk samt gi forutsetninger, rammer og betingelser for å utvikle området med:

- Sentrumstilknyttet bebyggelse for næring, kontor, service og boliger
- Industrihistorisk museum - Engene gamle dynamittfabrikk
- Næring - videreføring/-utvikling av dagens næringer
- Boliger
- Arealer for skole og kirke, idrettsanlegg samt areal for annen rekreasjon
- Havn tilrettelagt for hurtigbåtanløp med tilhørende parkering
- Småbåthavn i sjø med tilhørende anlegg og opplag på land.

Hensynet til kulturverdier i området (jf. pkt. 7.3 – hensynssonene K1 og K2) og sikkerhetssoner i området etter lov om brann- og eksplosjonsvern (jf. pkt. 7.8 – hensynssone S) skal være avklart senest i forbindelse med at områdereguleringen vedtas.

Innenfor hensynssone U tillates ikke oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter PBL § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre arbeidet med områderegulering.

**Jf. PBL § 11-8, bokstav d og e.**

#### **7.8 - Båndlegging (S)**

I hensynssone S er arealene berørt av sikkerhetssoner som er lagt til grunn for Direktoratet for samfunnssikkerhets og beredskaps godkjenning av Dynea AS og Chemring Nobel AS virksomheter på Sætre. Området er båndlagt i påvente av en avklaring av hensynssone fare etter Brann- og eksplosjonsvernloven (jf. også områderegulering etter pkt. 7.7 – hensynssone U).

Innenfor hensynssone S tillates ikke nye tiltak uten at dette er avklart gjennom regulering og/eller egen ROS-analyse tilpasset tiltakets art og omfang.

**Jf. PBL § 11-8, bokstav d**

### **Kommuneplan for Hurum kommune**

I medhold av § 11-15 i plan- og bygningsloven har Hurum kommunestyre i møte den **4.9.2018**, sak nr. **52/18**, vedtatt kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på plankartet i samsvar med planutvalgets og kommunestyrets vedtak.

Hurum den     /     - **2018**

---

Ordfører

## Utdypende opplysning til enkelte planbestemmelser

### Pkt 1.2 om adkomstforhold

*«Før utbygging av områder tillates skal det være sikret tilfredsstillende adkomstforhold, herunder gangforbindelser til kollektivtransport og areal av betydning for barn og unge.»*

Med tilfredsstillende adkomstforhold forstås normalt at boligområdet er tilrettelagt med adkomstvei og belyst fortau/gang- og sykkelvei langs denne. Ved mindre felt på inntil 10 boenheter kan det tillates at adkomstveien har blandet funksjon (kjørende og gående).

Avkjørsel til tomt skal ha godkjente stigningsforhold og frsikt (jfr vegnormalene).

Det skal normalt være sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse mellom boligen(e) og sentrum, kollektivtransport, skole, barnehage, lekearealer (nær- og kvartalslekeplass, idrettsbane), rekreasjonsområder i marka/langs sjøen, mv.

Stier, turveier, mv kan erstatte for gang- og sykkelvei der rett til bruk, drift og vedlikehold er sikret gjennom regulering og/eller avtale. Det forutsettes at alternativløsningen er tilrettelagt for helårlig bruk og at traseen har en akseptabel standard og tilrettelegging.

### Pkt 1.6 om lekearealer – nærlekeplass

*Utbygging av boliger tillates ikke før nødvendig areal for lekearealer, mv er sikret.*

*Nærlekeplass skal være opparbeidet før boliger tillates tatt i bruk.*

*Det skal avsettes plass til min 50 m<sup>2</sup> felles nærlekeplass slik at hver bolig i en boliggate/-gruppe har maks 50 m gangavstand. Kvartalslekeplass på min 2 daa skal etableres i maks 150 m avstand fra enhver bolig.*

*Ballplass på min 1 daa skal etableres i maks 400 m avstand fra enhver bolig.*

Nærlekeplass og kvartalslekeplass vil normalt være private fellesarealer.

Ansvar for større aktivitetsarealer kan være lagt til kommunen, foreninger og lag.

Ved fortetting i uregulerte områder avsatt til nåværende boligbebyggelse skal søker redegjøre for lekearealer (nåværende situasjon). Kravet etter 1.6 vil normalt kreves oppfylt, men dersom kommunen finner at behovet for lekeareal er tilfredsstillende ivaretatt ved avvikende løsninger så kan kommunen gi dispensasjon. Rammer for å gi dispensasjon vil normalt være:

- Arealkravet skal ikke avvike med mer enn 10 %, men dette forutsetter at det dokumenteres rett til bruk av plassen og at plassen er opparbeidet med særlig trygg og god kvalitet.
- Avstandskravet kan fravikes der det dokumenteres rett til bruk av en opparbeidet nærlekeplass i maks 100 m avstand eller 200 m til kvartalslekeplass.
- I uregulerte områder hvor det ikke kan dokumenteres rett til bruk av lekeareal, tilfredsstillende arealkrav eller avstand kan det gis dispensasjon betinget av at det tinglyses at eiendommen vil medvirke til etablering av en framtidig regulert løsning.

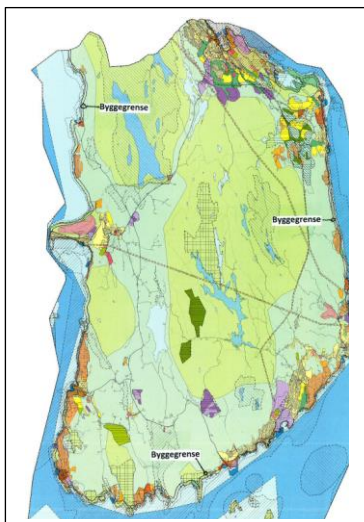
### Pkt 1.8 om parkering for biler og sykler

*I områder avsatt for boliger og fritidsbebyggelse skal hver bruksenhet dokumentere tilfredsstillende parkeringsforhold for min 2 biler pr bruksenhet på egen grunn.*

*I boligbebyggelse hvor det tillates integrert en mindre boenhet (hybelleilighet, mv maks 65 m<sup>2</sup>) kan parkeringskravet for den mindre boenheten reduseres til 1 biloppstillingsplass.*

*I områder hvor det tillates konsentrert bebyggelse skal det i tillegg avsettes plass for 2 sykler pr bruksenhet (for mindre enheter kan kravet reduseres til en plass).*

## Pkt 1.9 om prinsippene rundt byggegrense mot sjø



Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Retningslinjene definerer 4 områdekategorier; byggeområder, åpne områder, strandsoner og sjøområder.

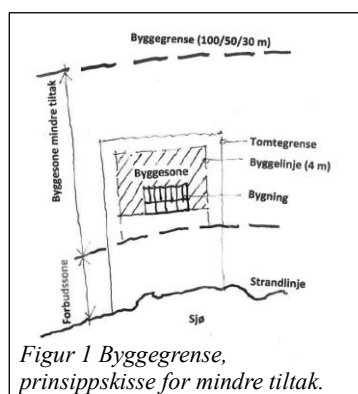
I Kommuneplanens arealdel framgår "byggeområder", kategorien "åpne områder" er å forstå som områder avsatt til LNF, mens "strandsoner" og "sjøområder" framgår direkte av plankartet.

Arealdelen tilrettelegger for samfunnsdelens mål om utvikling av tettsteder med tilhørende byggeområder.

I byggeområdene for bolig- og fritidsbebyggelse kan videreutvikling tillates innenfor rammene av planbestemmelsene. Flere av disse områdene ligger til kystsonen og berøres av føringene i statlige planretningslinjer.

Det er innarbeidet en byggegrense i disse byggeområdene på bakgrunn av Kommunestyrets føringer om videreutvikling av byggeområdene og

planretningslinjenes føringer om å ivareta allmenne interesser og å unngå nedbygging langs sjøen. Planbestemmelsene bygger videre opp under kommunens avveiinger i forhold til områdebruken.

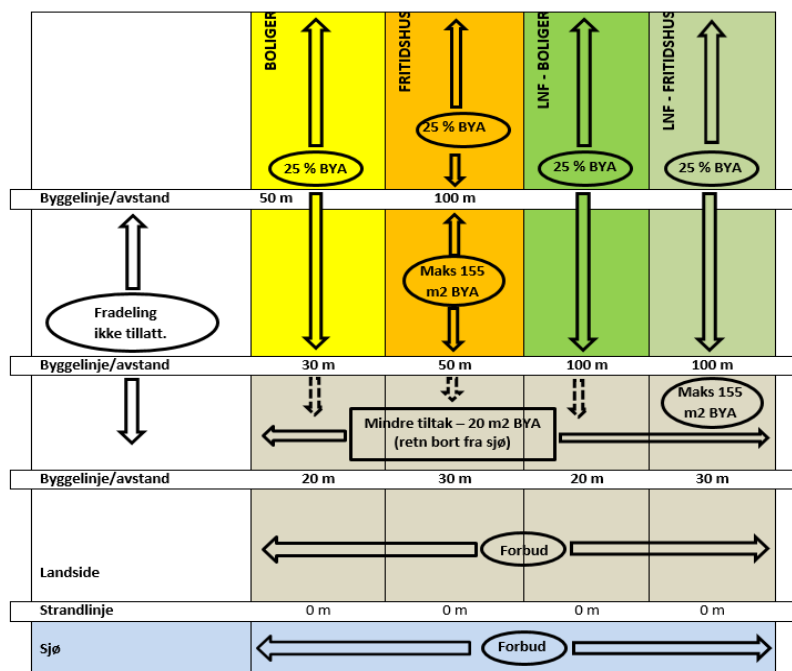


Figur 1 Byggegrense, prinsippskisse for mindre tiltak.

Tiltak utenfor byggegrensen kan tillates innenfor rammene i planbestemmelsene. Her gjelder bl a maks tillatt BYA: 25 % for bolig- og fritidsbebyggelse. For fritidsbebyggelse i 100-m-beltet gjelder imidlertid maks 25 % BYA og maks 155 m<sup>2</sup> BYA. Det opplyses at beregningen av BYA skal følge Norsk Standard, dvs biloppstillingsplasser, overdekte arealer, mv inngår i beregning av BYA.

Innenfor området som avgrenses av strandlinje/byggegrense gjelder unntaksbestemmelser om mindre tiltak. Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m<sup>2</sup> BYA, tillates ikke plassert slik at bebyggelse kommer nærmere strandlinje/vassdrag eller viktige natur-/friluftsområder enn tidligere. For boligtomter kan det tillates at mindre tiltak plasseres mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag, mens det for tomter med

fritidshus gjelder et krav om minst 30 m fra strandlinje og 20 m fra viktige vassdrag.



Videre gjelder kommuneplanens generelle bestemmelser i pkt 1.5 om utforming og estetikk og pkt 1.9 om plassering av tiltak og terrenginngrep. Det framgår her at tiltak skal skje i tilknytting til hovedbygning og i retning bort fra sjø/vassdrag. Eksisterende situasjon skal være førende for plassering av nye tiltak. Samlet vil bestemmelsene sikre at nye tiltak ikke plasseres slik at innmark/privat sone på eiendommen endres spesielt.

Det framgår av planbestemmelsene at det kan tillates fradeling i byggeområdene, forutsatt bl a at gammel og ny tomt oppfyller kommuneplanens krav til

tomtekvalitet.

Det opplyses at en tomt ikke vil kunne deles slik at det skjer fortetting i området mellom strandlinje og byggegrense. Dersom den nye tomten skal være bebyggbar må bebyggelse plasseres utenfor byggegrensen.

### Pkt 1.9 om plassering av tiltak og terrenginngrep

Terrenginngrep kan være sprenging, graving, masseuttak, skjæring, fylling eller planering av terreng. Terrenginngrep skal vises på utomhusplanen og være del av byggesøknaden og behandlingen av denne. Nødvendige terrenginngrep i forbindelse med plassering av tiltaket på tomten skal alltid vurderes og bør begrenses.

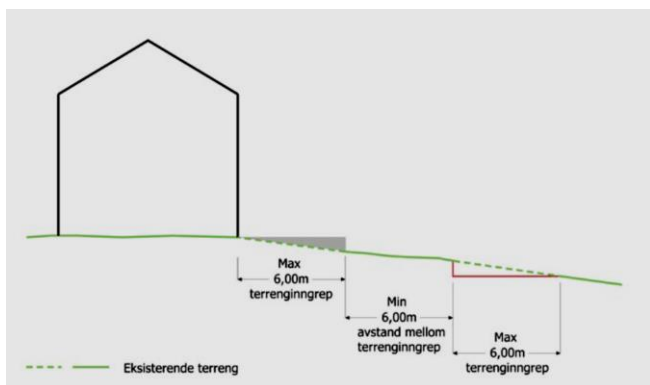
Terrenginngrep skal være moderate både når det gjelder plassering av ny bebyggelse, etablering av uteoppholdsareal, biloppstillingsplass og atkomst. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås. Pkt 1.9 setter begrensninger for høyde på terrenginngrep som støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ut fra fall på tomten:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Tomtens helling måles som det gjennomsnittlige fallet på eiendommen. På eiendommer med store terrengvariasjoner kan man beregne hellingsgrad innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres, men ikke for svært begrensede deler av tomten.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde over 0,5 meter tillates ikke nærmere nabogrensen enn 4 meter uten nabo-samtykke. Der det foreligger nabosamtykke kan kommunen tillate slik høydeforandring opp til 1,5 meter. Ved vurdering av eventuelle dispensasjoner fra reglene skal økt bokvalitet, økt kvalitet på utomhusarealer, tilgjengelighet og tilpasning til terreng være avgjørende for vurderingen.

Mindre avvik fra pkt 1.9 for atkomst, avkjørsel og parkering kan tillates uten at det kreves dispensasjonssøknad. Hva som er et mindre avvik vil være en helhetlig vurdering på den enkelte eiendom og avhenger bl a tomtens topografi og utforming. Terrenginngrepets høyde og utstrekning må i så fall vurderes i forhold til nødvendigheten av inngrepet og om foreslåtte løsning er den mest skånsomme. Mindre avvik omfatter også skjæring/støttemur for kjelleratkomst og atkomst fra boligen til uteoppholdsareal. Det forutsettes at inngrepet begrenser seg til det som er nødvendig for at inngangen kan etableres.



Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke uten at dette følger av reguleringsplan. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

Ved terrassering av terrenginngrep skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

## Vedlegg 1 - Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve avtale om utbygging når dette er nødvendig for gjennomføring av planens intensjoner.

**Jfr. PBL § 11-9, pkt 2**

Kommunens rammer for inngåelse av utbyggingsavtaler er:

### **Generelt:**

- Det kan forhandles om- og inngås utbyggingsavtale for ethvert tiltak i hele kommunen.
- Det skal kun forhandles om tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte både tiltak innenfor og utenfor planområdets begrensning.
- En avtale kan gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av et planvedtak.
- Bidraget fra utbygger til tiltaket må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad denne helt eller delvis utløser behovet for tiltaket.

### **I forhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel vil Hurum kommune kunne kreve at det forhandles om:**

- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur.
- Opparbeidelse av grønn infrastruktur, sikring og tilrettelegging av arealer til lek og fritidsaktiviteter
- Trafikksikker adkomst for alle brukergrupper, kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere - herunder utførelse av snøsmelteanlegg i fortau.

Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet - spesielt skolevei.

### **I forhold til den arealbruk som er anvist i kommunens overordnede planer (kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner) og det utbyggingsområdet avtalen knyttes opp til, vil Hurum kommune kunne kreve at det forhandles om:**

- Overdragelse-, kjøp- og makeskifte av grunnareal.

### **Avtalen vil også kunne regulere:**

- Antallet boliger i et område
- Største og minste boligstørrelse
- Nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig.
- At kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
- Organisatoriske tiltak (etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)
- Avbøtende tiltak i forhold til natur, kulturvern, flom, ras, ulykker m.v.
- Universell utforming av bygg, anlegg og uteareal.

### Vedlegg 3 – Eksisterende reguleringsplaner hvor det innarbeides endringer.

| Reguleringsplan (id-nummer og navn) |                                     | Vedtatt dato:   | Endring:                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2000</b>                         | <b>Reguleringsplaner SÆTRE</b>      |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                     |                                     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2010</b>                         | <b>Grytnesfeltet</b>                | <b>25.06.68</b> | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.                                                                                                                                                                        |
| <b>2011</b>                         | <b>Hammerborg</b>                   | <b>26.06.01</b> | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                                                            |
| <b>2020</b>                         | <b>Skatvedt, Syd- Østre del</b>     | <b>18.03.71</b> | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser med unntak av kommuneplanens krav om parkering.<br>Boligområder med u = 0,15, 0,17, 0,18 og 0,19 endres til 25 % BYA.<br>Boligområder med u = 0,23 endres til 30 % BYA. |
| <b>2030</b>                         | <b>Skatvedt, del 3</b>              | <b>29.05.74</b> | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser med unntak av kommuneplanens krav om parkering.<br>Boligområder med u = 0,18 endres til 25 % BYA.<br>Boligområder med u = 0,24 endres til 30 % BYA.                     |
| <b>2040</b>                         | <b>Petterstua og del av Grytnes</b> | <b>30.06.81</b> | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.                                                                                                                                                                        |
| <b>2050</b>                         | <b>Åsveien industriområde</b>       | <b>30.06.81</b> | Byggeområder avsatt til «industri» endres til byggeområde for «næring».<br>Næringstomter med tillatt utnytting u = 0,5 endres til BYA = 70 %.                                                                                                                                       |

|      |                                           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2060 | Gunnaråsen, Langsethdammen vest           | 28.08.84   | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.                                                                                                                                                    |
| 2070 | Sætre Sentrum                             | 18.03.86   | Boligområder med tillatt utnytting = 0,15 endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                                                |
| 2080 | Damstua 2                                 | 27.10.87   | Boligområder med u = 0,1 – 0,15 og u = 0,1 – 0,4 endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                           |
| 2100 | Gunnaråsen, del av og Endring av 14.11.06 | 05.02.91   | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.                                                                                                                                                    |
| 2110 | Åsveien næringsområde og parkbelte        | 05.02.1991 | Næringstomter med tillatt utnytting BYA = 28 % endres til BYA = 70 %.                                                                                                                                                                                           |
| 2131 | Sætre nord - Plassområdet                 | 27.08.91   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                                                      |
| 2133 | Bratterud                                 | 29.05.07   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                                                      |
| 2134 | Nedre Ekhaugen                            | 21.10.10   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 28 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                                        |
| 2135 | Øvre Røykåsen                             | 12.02.08   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                                                      |
| 2150 | Nedredammen                               | 30.08.94   | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.<br>Boligområder med opprinnelig tillatt BYA = 9 % endres til BYA = 20 %.<br>Boligområder med opprinnelig tillatt BYA = 12 % endres til BYA = 25 %. |
| 2160 | Toieåsen                                  | 20.09.94   | Boligområder med tillatt BYA = 12 % endres til BYA = 20 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 18 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                        |
| 2190 | Verpen                                    | 20.01.98   | Boligområder med tillatt BYA = 12 % endres til BYA = 20 %.                                                                                                                                                                                                      |
| 2200 | Slingrebekk                               | 25.05.99   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                                        |
| 2202 | Øvre Gunnaråsen 45                        | 12.04.05   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                                        |

|             |                               |                 |                                                                                                                          |
|-------------|-------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2220</b> | <b>Slingrebekk, delfelt 1</b> | <b>12.08.99</b> | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %. |
| <b>2221</b> | <b>Gunnaråsen, Solvang</b>    | <b>01.03.06</b> | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %. |

|             |                                   |                 |                                                                                                                                                                   |
|-------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3000</b> | <b>Reguleringsplaner STORSAND</b> |                 |                                                                                                                                                                   |
| <b>3011</b> | <b>Teigen hyttefelt</b>           | <b>14.12.04</b> | Byggeområder med tillatt utnyttning h h v BYA = 80 m <sup>2</sup> og 90 m <sup>2</sup> endres utnyttning for begge til BYA = 25 % og maks 155 m <sup>2</sup> BYA. |
| <b>3040</b> | <b>Freyborg</b>                   | <b>29.10.85</b> | Boligområder med u = 0,15 endres til 25 % BYA.                                                                                                                    |
| <b>3050</b> | <b>Bjerkelia, Solbakkenfeltet</b> | <b>12.12.95</b> | Boligområder med BYA = 15 % endres til 25 % BYA.                                                                                                                  |
| <b>3060</b> | <b>Velheim</b>                    | <b>22.06.10</b> | Boligområder med BYA = 20 % og inntil 200 m <sup>2</sup> BYA endres tillatt grad av utnyttning til 25 % BYA.                                                      |

|             |                                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4000</b> | <b>Reguleringsplaner FILTVET</b> |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4010</b> | <b>Kaltenbakk</b>                | <b>25.10.88</b> | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.<br>Boligområder med tillatt utnyttning u = 0,12, 0,15 og 0,2 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt utnyttning u = 0,25 % endres til BYA = 30 %. |
| <b>4011</b> | <b>Kaltenbakk felt C1 og C2</b>  | <b>16.08.01</b> | Boligområder med BYA = 18 % endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>4012</b> | <b>Kaltenbakk felt C3</b>        | <b>18.04.06</b> | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                                                    |
| <b>4013</b> | <b>Kaltenbakk felt D og D2</b>   | <b>10.06.10</b> | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 23 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                                                    |
| <b>4020</b> | <b>Filtvet sentrum, del av</b>   | <b>07.05.91</b> | Boligområder med tillatt BYA = 18 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                                                    |

|             |                                                                    |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4021</b> | <b>Fjeldstad</b>                                                   | <b>27.06.06</b> | Boligtomter i felt B1 - 3 med tillatt utbygging av eneboliger med BYA = 20 % og maks 200 m <sup>2</sup> BYA endres til BYA = 25 %.<br>Boligtomter i felt B1 - 3 med tillatt utbygging av tomannsboliger og rekkehus med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %. |
| <b>4031</b> | <b>Halvorshavn hyttefelt, Svingen</b>                              | <b>06.09.11</b> | Fritidsbebyggelse med BYA = 20 % og inntil 200 m <sup>2</sup> BYA endres tillatt grad av utnyttning til 25 % BYA.                                                                                                                                                 |
| <b>4040</b> | <b>Filtvet sentrum, Ekern Østre.<br/>Endring vedtatt 30.08.11.</b> | <b>04.11.97</b> | Boligtomter med tillatt utbygging og BYA = 15 %, 18 % og 22 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                              |
| <b>4060</b> | <b>Hermannsbråten</b>                                              | <b>09.03.04</b> | For områder avsatt til fritidsbebyggelse gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.                                                                                                                                          |
| <b>4070</b> | <b>Reguleringsplan for hytter, Eltorn nord</b>                     | <b>16.12.08</b> | Fritidsbebyggelse med tillatt BYA = maks 155 m <sup>2</sup> BYA endres til tillatt grad av utnyttning = 25 % BYA.                                                                                                                                                 |

|             |                                |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5000</b> | <b>Reguleringsplaner TOFTE</b> |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>5010</b> | <b>Tofte</b>                   | <b>07.02.48</b> | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.                                                                                                                                                           |
| <b>5011</b> | <b>Skoledalen 77</b>           | <b>27.11.07</b> | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                                                             |
| <b>5021</b> | <b>Brinkeli sør-vest</b>       | <b>30.03.82</b> | Boligtomter med tillatt utnyttning u = 0,15 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligtomter med tillatt utnyttning u = 0,25 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                           |
| <b>5030</b> | <b>Sagene</b>                  | <b>10.04.69</b> | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.                                                                                                                                                           |
| <b>5040</b> | <b>Rødefeltet</b>              | <b>13.11.75</b> | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.<br>Boligtomter med tillatt oppføring av eneboligbebyggelse endres til BYA = 25 %.<br>Boligtomter med tillatt oppføring av rekkehus endres til BYA = 30 %. |
| <b>5041</b> | <b>Brinkeli og Rødefeltet</b>  | <b>13.09.90</b> | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                                                             |

|             |                                      |                   |                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5070</b> | <b>Sagene, del av</b>                | <b>27.03.90</b>   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                  |
| <b>5080</b> | <b>Tofte, del 1</b>                  | <b>27.03.90</b>   | Boligområder med tillatt tba = 20 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                  |
| <b>5081</b> | <b>Tofte sentrum</b>                 | <b>17.04.07</b>   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med byggelinje mot strandlinjen endres fra 50 m til 30 m.<br>Områder for allmennyttig bebyggelse med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 35 %.   |
| <b>5090</b> | <b>Sagene, vest for Morskogveien</b> | <b>26.06.90</b>   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                  |
| <b>5100</b> | <b>Fuglebakkjordet</b>               | <b>28.08.90</b>   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                  |
| <b>5120</b> | <b>Ekelund</b>                       | <b>30.10.90</b>   | Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.                                                                                                                                                                  |
| <b>5130</b> | <b>Vestre Rød, del av</b>            | <b>22.06.99</b>   | Byggeområder med tillatt opprinnelig utnytting BYA = 80 m <sup>2</sup> endres utnytting til BYA = 25 %.                                                                                                                     |
| <b>5131</b> | <b>Østre Strandvei 78 B</b>          | <b>11.10.01</b>   | Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                                                                  |
| <b>5132</b> | <b>Tofte Gård</b>                    | <b>28.05.85</b>   | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.<br>For boligtomter med tillatt oppføring av rekkehus endres tillatt grad av utnytting u = 0,35 til BYA = 35 %. |
| <b>5134</b> | <b>Vestre Rød II</b>                 | <b>02.11.2010</b> | Fritidsbebyggelse med BYA = 20 % og inntil 155 m <sup>2</sup> BYA endres til 25 % BYA.                                                                                                                                      |

|             |                                      |                   |                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6000</b> | <b>Reguleringsplaner HOLMSBU</b>     |                   |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>6009</b> | <b>Reg.plan for del av Folkestad</b> | <b>04.03.2012</b> | Boligbebyggelse med BYA = 20 % og inntil 200 m <sup>2</sup> BYA endres til 25 % BYA                                                                                                                 |
| <b>6010</b> | <b>Industriområde Kana</b>           | <b>03.08.77</b>   | Byggeområder avsatt til «trelast» og til «industri» endres til byggeområde for «næring».<br>For byggeområdet næring gjøres kommuneplanens pkt. 2.4 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser. |

|             |                                                             |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6020</b> | <b>Holmsbu sentrum</b>                                      | <b>22.03.88</b>   | Byggelinje mot strandlinjen som vist i planen (jf. bestemmelsene pkt. 8.6) endres fra 50 m til 30 m. Mindre tiltak på boligeiendom, under 20 m <sup>2</sup> BRA og maks 20 m <sup>2</sup> BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen.                                         |
| <b>6023</b> | <b>Schulerudhagen</b>                                       | <b>09.10.07</b>   | Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligtomter med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                                                                                    |
| <b>6050</b> | <b>Knatvold og Rødsteigen og Mindre endring av 17.10.06</b> | <b>20.06.95</b>   | For områder avsatt til fritidsbebyggelse gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.                                                                                                                                                                               |
| <b>6061</b> | <b>Reg.plan for del av Knatvold gnr/bnr 30/3 og 31/1</b>    | <b>23.09.08</b>   | Fritidsbebyggelse med BYA = 20 % og inntil 155 m <sup>2</sup> BYA endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>6062</b> | <b>Torgrimsåsen hytteområde, Kana</b>                       | <b>15.12.09</b>   | Boligtomter med tillatt BYA = maks 200 m <sup>2</sup> endres til BYA = 25 %. I områdene avsatt til fritidsbebyggelse tillates også oppføring av boliger, når disse oppføres innenfor rammene som gis i pkt 2.3 og 2.3.1 i bestemmelsene til arealdelen.                                                |
| <b>6070</b> | <b>Holmsåsen, del av gnr 23 bnr 38</b>                      | <b>06.03.01</b>   | Fritidsbebyggelse med BYA = 8 % og inntil 120 m <sup>2</sup> BYA endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>6071</b> | <b>Holmsåsen 2</b>                                          | <b>06.09.05</b>   | Byggelinje mot strandlinjen settes til 50 m. For bebyggelse som ligger mellom 50 og 100-m fra sjø gjelder maks 25 % BYA og maks 155 m <sup>2</sup> . For bebyggelse utenfor 100-m-beltet gjelder maks 25 % BYA. For bebyggelse nærmere sjø en 50 m videreføres regulerings bestemmelser, kfr pkt. 4.2. |
| <b>6075</b> | <b>Aas hytteområde</b>                                      | <b>08.02.05.</b>  | Byggelinje mot strandlinjen settes til 50 m. For bebyggelse som ligger mellom 50 og 100-m fra sjø gjelder maks 25 % BYA og maks 155 m <sup>2</sup> . For bebyggelse utenfor 100-m-beltet gjelder maks 25 % BYA. For bebyggelse nærmere sjø en 50 m videreføres regulerings bestemmelser, kfr pkt. 4.   |
| <b>6078</b> | <b>Aasskogstubben</b>                                       | <b>21.05.2013</b> | Fritidsbebyggelse med BYA = 20 % og inntil 155 m <sup>2</sup> BYA endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                                                 |

|             |                                  |                   |                                                                                      |
|-------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6083</b> | <b>Berglibakken, del av 26/9</b> | <b>24.04.2012</b> | Fritidsbebyggelse med BYA = 20 % og maks 155 m <sup>2</sup> BYA endres til 25 % BYA. |
| <b>6090</b> | <b>Schjøttelvik</b>              | <b>02.11.99</b>   | Fritidsbebyggelse med maks BRA = 110 m <sup>2</sup> endres til 25 % BYA              |

|             |                                                 |                   |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7000</b> | <b>Reguleringsplaner KLOKKARSTUA</b>            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>7011</b> | <b>Granli</b>                                   | <b>14.02.06</b>   | Fritidsbebyggelse med med BYA = 10 % endres til 25 % BYA og maks BYA = 155 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                 |
| <b>7012</b> | <b>Langbråten</b>                               | <b>14.02.06</b>   | Fritidsbebyggelse med BYA = 15 % og maks 115 m <sup>2</sup> BYA endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                        |
| <b>7020</b> | <b>Hovtun Vest</b>                              | <b>21.02.84</b>   | For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.<br>Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.                    |
| <b>7040</b> | <b>Hovtun Vest, forretningstomt, 9/1 f. 176</b> | <b>26.06.90</b>   | Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>7050</b> | <b>Klokkarstuåsen øst</b>                       | <b>25.09.90</b>   | Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>7060</b> | <b>Bogenstranda</b>                             | <b>27.08. 91</b>  | Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>7070</b> | <b>Solbo og Åsen</b>                            | <b>26.11.96</b>   | Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>7081</b> | <b>Bakkeløkka og Verket</b>                     | <b>28.11.00</b>   | Boligtomter i områdene B1 - 5 med tillatt BYA = 16 % endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                   |
| <b>7082</b> | <b>Hovtun Vest II</b>                           | <b>26.06.01</b>   | Boligområde B1 med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.<br>Boligområde B2 med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.                                                                                                                                |
| <b>7083</b> | <b>Gml. Kirkevei, 9/159</b>                     | <b>01.04.03</b>   | Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til 25 % BYA.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>7084</b> | <b>Nedre Ugstad</b>                             | <b>14.02.2012</b> | I område B avsatt til industri/kontor tillates oppført dagligvarebutikk.<br>Tiltaket (dagligvarebutikk) tillates ikke tatt i bruk før det er etablert tilfredsstillende gang- og sykkelveiforbindelse fra bebyggelsen på Klokkarstua fram til byggeområdet. |