

# Kommuneplan for Frogn 2023-2035

## Planbestemmelser og retningslinjer

---

Vedtatt av Frogn kommunestyre : .....

### Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til gjeldende arealplaner (pbl § 1-5).....	3
§ 2 Folkehelse (pbl § 1-1) .....	3
§ 3 Universell utforming (pbl §§ 1-1 og 11-9 nr. 5).....	3
§ 4 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 pkt. 1).....	3
§ 5 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 pkt. 2 og 17-2).....	4
§ 6 Krav til tekniske løsninger (pbl §§ 11-9 pkt. 3 og 18-1).....	5
§ 7 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 pkt. 4) .....	6
§ 8 Byggegrenser (pbl § 11-9 pkt. 5).....	6
§ 9 Lekeplasser (pbl § 11-9 pkt. 5).....	8
§ 10 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9 pkt. 5).....	10
§ 11 Arkitektur, landskap, utemiljø (pbl § 11-9 pkt. 6) .....	11
§ 12 Skilt, reklame og belysning (pbl § 11-9 pkt. 5) .....	11
§ 13 Naturmiljø og naturmangfold (pbl § 11-9 pkt. 6).....	12
§ 14 Grønnstruktur (pbl § 11-9 pkt. 6).....	12
§ 15 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 pkt. 7) .....	13
§ 16 Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 11-9 nr 5) .....	13
§ 17 Handel (pbl § 11-7 nr 1) .....	16
§ 18 Næringsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1). § 11-7 nr. 1,).....	16
§ 19 Støy (pbl § 11-9 pkt. 6).....	16
§ 20 Luftkvalitet (pbl § 11-9 pkt. 6).....	19
§ 21 Høyspent (pbl § 11-9 pkt. 6).....	19
§ 22 Klima og energi (pbl § 1-1 og §3-1 § 11-9. nr. 3, 6 og 8) .....	19
§ 23 Samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8).....	20
§ 24 Rammeplan for avkjørsler (pbl §§ 11-10 nr 4 og vegloven § 40) .....	21

### Bestemmelser til arealformål

§ 25 Bebyggelse og anlegg (pbl §§ 11-10 og 11-11) .....	24
§ 26 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr3) .....	25
§ 27 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-7 nr 5).....	26
§ 28 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6) .....	27

### Bestemmelser til hensynssoner

§ 29 Sikringssoner (pbl § 11-8 a).....	28
§ 30 Støysoner (pbl § 11-8 a) .....	28
§ 31 Faresone (pbl § 11-8 a).....	28
§ 32 Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b).....	29

§ 33 Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d) .....	29
<b>Retningslinjer til hensynssoner</b>	
§ 34 Soner med særlige hensyn (pbl § 11-8 c) – retningslinjer .....	31
<b>Bestemmelsesområder</b>	
§ 35 Bestemmelsesområder (PBL §§ 11-9 og 11-10).....	34

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjer er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Ytterligere føringer for kommunens saksbehandling fremgår av kommuneplanens planbeskrivelse og arealstrategi.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggeteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Kommuneplanens arealkart finnes digitalt på internett under <https://apps.geocortex.com/webviewer/?app=3cfccaa83dc042f8a3514e551104c058> og som nedlastbar pdf-fil på kommunens hjemmeside.

---

# Generelle bestemmelser

---

## § 1 Forholdet til gjeldende arealplaner (pbl § 1-5)

1. Ved motstrid gjelder reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for forhold listet opp i § 1-2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen supplere gjeldende reguleringsplaner.
2. Eldre arealplaner gjelder foran kommuneplan, med følgende unntak;
  - Bestemmelsen § 17 om utnyttelsesgrad, samt møne- og gesimshøyder gjelder for regulert areal, der eldre plan ikke omhandler utnyttelsesgrad og byggehøyder eller der dette ikke er fastsatt iht. gjeldende teknisk forskrift og standard.
  - Bestemmelse § 17-2 nr. 1-4 for fritidsbebyggelse utenfor byggeforbudssonen langs sjøen.
  - Bestemmelser om unntak fra støyforskriften for støyfølsom bebyggelse i sentrumsområder.
  - Bestemmelser om skilt og reklame gjelder også i regulerte områder.
3. Kommunedelplan for Nordre Frogn gjelder foran kommuneplanen, med følgende unntak;
  - Arealstrategi
  - Bestemmelse § 17-2 nr. 1-4 for fritidsbebyggelse utenfor byggeforbudssonen langs sjøen.
  - Hensynssone H310 Områdestabilitet
  - Hensynssone friluftsliv, H530\_1 Grense for Frogmarka
  - Hensynssone friluftsliv, H530\_9 Brevik strand
  - Hensynssone H220 - Gul sone, § 30
  - Hensynssone H570\_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jfr. område 15 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H570\_7 Haslumtangen-Blylaget (jfr. område 16 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H570\_8 Garder-Glenne Øvre (jfr. område 17 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H570\_9 Glenne nedre (jfr. område 18 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H570\_10 Nydalen ferieforening, Åsebukta (jfr. område 19 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H570\_11 Brevik (jfr. område 20 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H570\_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jfr. område 21 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H570\_13 Øvre Dal/Tusse (jfr. område 22 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H550\_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jfr. område 10 i Kulturmiljøplanen)
  - # 3 KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jfr. område 11 i Kulturmiljøplanen)

## § 2 Folkehelse (pbl § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet.

## § 3 Universell utforming (pbl §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

I forslag til reguleringsplaner og i byggesøknader etter PBL § 20-1 og 20-2 skal det redegjøres for hvordan universell utforming blir ivaretatt. Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og ved småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

## § 4 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 pkt. 1)

1. Det kan ikke iverksettes tiltak eller arbeid som beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-1 om oppføring av nye brygger, småbåtanlegg, større terrenginngrep, parkerings- eller veianlegg, ny helårsbolig og/eller nytt næringsbygg, samt fradeling til slike formål i hht. § 20-1 pkt m, før

området inngår i en godkjent reguleringsplan. Reguleringskravet gjelder også bruksendring til helårsbolig eller næringsbygg.

#### **Bestemmelsen gjelder ikke for:**

- Oppføring av ny helårsbolig med samme antall boenheter til erstatning for eksisterende godkjent helårsbolig.
- Gjenoppføring av godkjente tiltak som har vært utsatt for brann/naturskade e.l., under forutsetning av at tiltaket for øvrig er i tråd med plan, og gjenoppføring skjer maksimalt 3 år etter at skade på opprinnelig tiltak har skjedd. Brygger tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.
- Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjons-innretninger i sjøområder.
- Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområdene og grønnstrukturen.
- Tomtedeling, bruksendring til og/eller oppføring av helårsboliger der:
  - arealbruk er avsatt til boligformål.
  - plassering er utenfor hensynssone fareområde for ras- og skredfare H310, H310\_1 og H310\_2 (områdestabilitet) eller der områdestabilitet er avklart i tråd med NVEs gjeldende veileder for områdestabilitet ved siste plannivå.
  - utrykningskjøretøy er sikret tilstrekkelig atkomst fra nærmeste offentlige vei i samsvar med Søndre Follo Brannvesens veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.»
  - ny boenhet vil få støynivå under Lden 55dB i tråd med § 11.
  - det er maks. 500 m gangavstand langs trafikksikker forbindelse til bussholdeplass med hyppige avganger.
  - ny bolig ligger i inntil 2 km gangavstand fra skole.

Med følgende begrensing:

- Det kan fradeles inntil 2 tomter med én boenhet pr. tomt, eventuelt én tomt for tomannsbolig.
- Det kan i tillegg tillates inntil 2 sekundærleiligheter på minimum 35 m<sup>2</sup> BRA og maksimum 75 m<sup>2</sup> BRA pr. enebolig eller tomannsbolig.
- Minste tomtestørrelse ved fradeling og seksjonering skal være:
  - 800 m<sup>2</sup> per enebolig etter deling og seksjonering
  - 1200 m<sup>2</sup> per tomannsbolig etter deling og seksjonering

**Det er en forutsetning for alle unntak fra krav om reguleringsplan at tiltaket er i tråd med øvrige kommuneplanbestemmelser.**

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at relevante krav er ivaretatt.

2. Det er ikke tillatt å fradele eiendom til fritidsbebyggelse før dette er hjemlet i reguleringsplan.
3. Kommuneplanbestemmelsene og føringene i kommuneplanen skal være retningsgivende ved regulering, og private forslag til reguleringsplan må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer.

## **§ 5 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 pkt. 2 og 17-2)**

### **1. Når utbyggingsavtaler kan inngås**

Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk på forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område. Avtalen skal gjelde gjennomføring av en arealplan.

### **2. Geografisk område**

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele Frogn kommune.

Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger, bl.a. innenfor områdene omtalt i § 24 «Infrastruktursoner».

### **3. Det kan avtales om:**

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, overvann, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- tiltakets arkitektur og estetikk
- antall enheter, største og minste boligstørrelse, samt boligtype
- livsløpsstandard og universell utforming
- miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- økonomiske bidrag

For områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 24) forutsettes det at utbyggingsavtaler omfatter minimum tiltakene og forholdene omtalt under § 24 for det enkelte område.

#### 4. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Det forutsettes at utbyggere innenfor et utbyggingsområde i hovedregelen selv bærer alle kostnader med tilrettelegging og etablering av nødvendig infrastruktur.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføringen av arealplan.

## § 6 Krav til tekniske løsninger (pbl §§ 11-9 pkt. 3 og 18-1)

### § 6-1 Vann og avløp (VA) (pbl §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter til kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

Nye vannledninger som skal overtas må være minimum 150 mm innvendig, som vil si 180 mm med SDR 11 for PE for å sikre brannvann.

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning. Minste dimensjon for kommunal avløpsledning i selvføll skal være 160 mm.

Den til enhver tid gjeldende VA-norm eller dokumenter som erstatter denne, brannvannsveileder og overvannsnorm skal følges.

### § 6-2 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal alltid fastsettes i reguleringsplan. Det samme gjelder i byggesaker hvor renovasjonsløsning ikke følger av plan. Løsningen skal vises på plankart og på

illustrasjonsplan/utomhusplan. Nedgravde avfallsløsninger skal vurderes ved 10 boenheter, og kreves ved 20 boenheter. Stasjonære avfallssug skal vurderes i større utbyggingsprosjekter. Follo Rens til enhver tids gjeldende tekniske avfallsveileder skal legges til grunn.

### § 6-3 Nettstasjoner

Areal for større nettstasjoner og distribusjonsnett for store effektbehov skal avklares gjennom plan. I reguleringsplan for byggeområder skal behov for å avsette areal til nettstasjoner alltid avklares med nettselskapet. Det samme gjelder i byggesaker hvor nettstasjon ikke følger av plan. Løsningen skal vises på plankart og /eller på illustrasjonsplan/utomhusplan.

Gjennom plan- og byggesaksbehandling kan det åpnes for å tillate følgende forhold:

- at nettstasjoner tillates oppført også innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg
- at nettstasjoner ikke inngår i beregningen av tillatt utnyttelsesgrad (kommer i tillegg)
- at det i LNF-områder tillates nettstasjoner oppført i forbindelse med fremføring og oppgradering av strømmettet til stedbunden næring og for eksisterende bebyggelse
- at nettstasjoner kan plasseres i grønnstruktur

## § 7 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 pkt. 4)

1. Tiltak eller arbeid i områder for bebyggelse og anlegg (jfr § 11-7 nr 1) som beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før nødvendige tekniske anlegg med tilstrekkelig kapasitet er etablert eller sikret etablert.

Dette omfatter lovlig og tilfredsstillende vannforsyning- og avløpshåndtering (inkl. overvann), samt atkomst/ veitilknytning for gående, syklende og motorisert ferdsel (jfr. rammeplan for avkjørsler, § 16), parkering, uteoppholdsarealer, energiforsyning og offentlig service (skole, barnehage, helsetjenester, idretts- og nærmiljøanlegg mm.)

2. I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 24) skal det ikke gis igangsettingstillatelse for nye tiltak før nærmere angitt infrastruktur er etablert eller sikret etablert gjennom utbyggingsavtale.

3. Ved regulering skal det stilles rekkefølgekrav for å sikre at nødvendig infrastruktur ferdigstilles i ønsket rekkefølge og etter anbefalt standard (kvalitet).

4. Ved regulering skal det stilles rekkefølgekrav for å sikre nødvendig samfunnsikkerhet, f.eks sikring mot flomfare og rasfare.

## § 8 Byggegrenser (pbl § 11-9 pkt. 5)

### § 8-1 Offentlige veier (jf. vegloven § 29)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor byggegrenser som angitt i tabell 6.1 langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane.

Unntatt fra bestemmelsen er følgende tiltak plassert innenfor byggegrense mot kommunal vei:

- Etablering av parkeringsplasser, mindre tekniske installasjoner eller anlegg.
- Plassering av bygning inntil 50 m<sup>2</sup> BYA eller BRA uten bruk til beboelse/varig opphold under forutsetning av at denne plasseres som følger:
  - Minst 1,5 meter fra regulert veikant eller gjerdelinje, for plassering parallelt med veien.
  - Minst 5 meter fra regulert veikant for plassering vinkelrett/vertikalt på vei.

Forutsetning for unntaket er at byggverk ikke sperrer for frisiktsone for vei, eller kommer i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien.

**Tabell 6.1:** Byggegrenser langs offentlige veier

Vegtype	Byggegrense (m)
E6 (stamveg)	100/150 byggegrense/miljøsoner
E134	100
Fylkesveg 152, 156 og 82-hp1	50
Andre fylkesveger	20
Kommunal veg	15
Fortau, gangveg, sykkelveg	15

### § 8-2 Vassdrag og dammer (jf. pbl § 11-11 nr 5)

I områder inntil 100 meter langs vassdrag (jf. arealkart og tabell 6.2) samt i områder inntil 50 meter langs vann og dammer (jf. arealkart og tabell 6.3) er arbeid og tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 ikke tillatt.

Forbudet i 1. ledd gjelder ikke der det senere fastsettes en annen restriksjonsgrense med tilhørende bestemmelser i regulerings- eller kommunedelplan, som bygger på en faglig vurdering av bruksmessige og økologiske forhold. Det gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet eller dyre- og plantelivet:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Ikke-søknadspiktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Tiltak for restaurering av det historiske miljøet i og ved Årungselta
- Restaurering av demninger
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg
- Tilrettelegging av universelt utformet gangsti rundt Oppegårdstjern

**Tabell 6.2.**

<b>Byggeforbudssonen langs vassdrag</b>
100 meters byggeforbudssone langs vassdrag, dvs. 50 meter på hver side av vassdraget gjelder for følgende bekker:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solbergbekken,</li> <li>- Kjeppestadbekken</li> <li>- Odalsbekken/Trolldalsbekken</li> <li>- Havsjødalsbekken</li> <li>- Spervikbekken</li> <li>- Hasla</li> <li>- Dalsbekken</li> <li>- Bunnebekken</li> <li>- Årungselta</li> </ul>

**Tabell 6.3.**

<b>Byggeforbudssonen langs vann og dammer</b>
50 meters byggeforbudssone langs vann og dammer gjelder fra vannkant for følgende, eller slik det er avmerket i plankartet:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Årungen</li> <li>- Oppegårdstjern</li> <li>- Søndre Sønderstødam</li> <li>- Marikovadammen</li> <li>- Båtstødammen</li> <li>- Svartlagssund dammen</li> <li>- Spervikdammene</li> <li>- Kjeppestaddammene</li> <li>- Haslumdammene</li> </ul>

### § 8-3 Byggeforbudssone langs sjøen. (jf. pbl §§ 11-9 nr 6, 11-11 nr 5 og 1-8)

Byggeforbudssonen gjelder langs kysten fra Gylteholmen og nordover, og sørover fra Skiphelle til kommunegrensen, samt på øyene (jf. arealkart, i den utstrekningen som er vist på plankartet).

Områdene langs sjøen fra Gylteholmen til Skiphelle utgjør Drøbaks tettbebyggelse, der byggegrensen fastsettes til kote 0 meter.

I byggeforbudssonen langs sjøen (jf. arealkart) er arbeid og tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, som campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

Forbudet gjelder ikke der det senere fastsettes en annen restriksjonsgrense med tilhørende bestemmelser i regulerings- eller kommunedelplan som bygger på en faglig vurdering av bruksmessige og økologiske forhold.

Det gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser eller kulturminneverdier:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Ikke-søknadspiktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Badebrygger og andre tiltak som fremmer friluftslivet og er åpne for allmennheten
- Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som benyttes til kulturell aktivitet, for eksempel konsert, forestilling, utstilling, jfr. PBL § 30-5
- Skjøtsel av vegetasjon i henhold til skjøtelsesplan godkjent av kommunen eller statsforvalteren
- Enkle tilretteleggingstiltak samt skilting for Kyststien
- Anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg
- Etablering av mindre avløpsanlegg under følgende forutsetninger:
  - Etableringen skal ikke påvirke formålet med byggeforbudssonen.
  - Anlegget skal ligge under bakken.
  - Anleggsdeler i dagen skal skjules på en naturlig måte.
  - Byggeprosessen skal ikke påvirke et større område enn det som er strengt nødvendig.
  - Anlegget skal plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
  - Areal som benyttes i tiltaket skal holdes på et minimum.
  - Overflateplanering og vegetasjonsetablering skal ikke medføre privatiserende preg av anleggsområdet.
  - Anlegget skal ikke redusere allmennhetens fremkommelighet.
  - Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
  - Viktig landskap, biologisk mangfold, fornminner eller nyere tids kulturminner blir ikke negativt berørt
  - Tiltak er ikke til hinder for allmenhetens ferdsel langs eller til sjøen

Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven.

## § 9 Lekeplasser (pbl § 11-9 pkt. 5)

### 1. Lekeplasskrav i planer

I reguleringsplaner for boliger skal det sikres lekeområder som er egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider. Lekeplasser skal planlegges og utformes slik at mennesker i alle aldre og med ulike behov kan bruke områdene.

### 2. Lekeplasskrav ved tomtedeling

Ved søknad om tomtedeling eller ny boenhet skal det redegjøres for tilgang til lekeplasser eller aktivitetsområder for barn og ungdom i nærområdet.

### 3. Lekeareal plassering

Lekeplasser og uteområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafiksikkert tilgjengelig fra boligene rundt. Lekeplasser skal differensieres og utformes med hensyn til ulike aldersgrupper.



Det skal avsettes minst 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet til lekeplasser, med følgende anbefalt plassering:

- lekeplasser ved inngang/oppgang minst 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet
- nærlekeplasser minst 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet
- strøkslekeplasser minst 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form.

#### **4. Lekeplassenes minimumsstørrelse**

##### **Boligprosjekter med 4- 30 boenheter**

Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m<sup>2</sup>. Arealene til nærlekeplass og strøkslekeplass kan slås sammen til en større lekeplass.

##### **Boligprosjekter med 31 til 200 boenheter**

Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m<sup>2</sup>. Arealene til nærlekeplasser og strøkslekeplass kan slås sammen til større lekeplasser. Hver av disse lekeplassene skal ha et sammenhengende areal på minst 600 m<sup>2</sup>.

##### **Boligprosjekter med mer enn 200 boenheter**

Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m<sup>2</sup>. Hver nærlekeplass skal ha et sammenhengende areal på minst 600 m<sup>2</sup>. Hver strøkslekeplass skal ha et sammenhengende areal på minst 2.500 m<sup>2</sup>.

#### **5. Stigningsforhold**

Lekeplassene skal ikke ha større stigning enn:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang maks. 1:20
- Nærlekeplasser maks. 1:3
- Strøkslekeplasser maks. 1:3

50 % av arealene til nærlekeplasser og strøkslekeplasser skal ikke ha større stigning enn 1:20.

#### **6. Kapasitet**

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- Lekeplass ved inngang/oppgang maks. 30 boenheter
- Nærlekeplass maks. 150 boenheter
- Strøkslekeplass maks. 500 boenheter

#### **7. Avstand**

Lekeplassene skal anlegges innenfor følgende avstander fra bolig:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang maks. 50 m
- Nærlekeplasser maks. 150 m
- Strøkslekeplasser maks. 500 m

#### **8. Plassering og utforming**

- Lekeplassene skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, samt de viktigste vindretninger.
- Lekeplassene skal ha gode solforhold slik at de kan brukes store perioder om dagen i hele året. Deler av plassen bør også ha skygge.
- Lekeplasser skal legges mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette.
- Lekeplassene skal ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Lekeplassenes utforming og innholdet skal være variert, av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet.
- Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal bevares og integreres.
- Lekeplassene skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.

- Lekeplasser bør tilrettelegges for vinteraktiviteter som akebakke og skøytebane.
- I boligprosjekter kreves det utomhusplan der det utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplasser og møblering av disse.

## 9. Trinnvis utbygging

Ved etappevis feltutbygging skal lekeplassene ferdigstilles i henhold til kravene til lekeareal pr. boenhet (jf. § 9 pkt. 3.)

## § 10 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9 pkt. 5)

### 1. Minste uteoppholdsareal (MUA)

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter opparbeides følgende uteoppholdsareal (MUA) til bruk pr. boenhet, jf. Tabell 8.1.:

Tabell 8.1: Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) i boligprosjekter

Bebyggelsestype	MUA fellesareal	Privat MUA per boenhet
Enebolig		200 m <sup>2</sup>
Tomannsbolig		150 m <sup>2</sup>
Sekundærleilighet		50 m <sup>2</sup>
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehus)		150 m <sup>2</sup>
Blokkbebyggelse/små leilighetsbygg per 100 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>

I konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal uteoppholdsareal fordeles mellom felles og privat MUA pr. boenhet.

Kravet til uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Ikke-overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av MUA kan dekkes på takterrasser.

### 2. Utforming, plassering og kvaliteter

- Uteoppholdsarealet, MUA skal ha en hensiktsmessig form, og hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og egnet for lek og opphold.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering, og areal til avfallshåndtering skal ikke medregnes i MUA.
- MUA skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jevndøgn (21. mars og 23. sept.) kl.15:00.
- MUA skal ha støynivå under Lden 55dB.
- MUA skal ha gode mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind, snø).
- MUA for sekundærleilighet skal anlegges i tilknytning til sekundærleiligheten.
- Det bør være tydelig skille mellom privat, halvprivat og fellesoffentlig uteoppholdsareal.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at relevante krav er ivaretatt.

### 3. Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader for nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, sentrale høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstilling for renovasjon og brannbil samt andre faste installasjoner.

## § 11 Arkitektur, landskap, utemiljø (pbl § 11-9 pkt. 6)

### 1. Stedskvaliteter

Planer og nye tiltak skal ivareta og videreutvikle Frogns omgivelser og bygningsmiljø ut fra hensynet til å sikre stedets kvaliteter. Kommunens byggeskikkveileder vil gi en historisk referanse for estetiske vurderinger som skal vektlegges i plan- og byggesøknader.

#### **Estetiske krav til bebyggelse og anlegg**

Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene, som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksisterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Illustrasjoner skal være realistiske.

Ved søknad om oppføring av ny bolig skal det i byggesøknaden redegjøres for valg av materialer, farger, og forhold til bebygde og naturlige omgivelser i nærområdet.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og nye tomter

Ved plassering av byggverk på tomta skal det tas hensyn til god utnyttelse av solinnstråling og gode dagslysforhold i rom for varig opphold.

Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger på fasadene, samt type og høyde på vegetasjon.

I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises i tegning, 3D modell eller lignende.

Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur skal det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området.

### 2. Terrengtilpasning

Nye tiltak skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Utforming og plassering skal sikre gode visuelle kvaliteter, lysforhold og bruksarealer. Ved terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:2. Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås.

Søknad om ny bebyggelse som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng skal avslås.

## § 12 Skilt, reklame og belysning (pbl § 11-9 pkt. 5)

### 1. Godkjenning av skilt, reklame og belysning

Innen hele Froggn kommune må skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at kommunen har gitt samtykke. Samtykke kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom. Ved oppsetting av reklameskiltinnretninger over 0,5 m<sup>2</sup> får bestemmelsen om nabovarsel i plan- og bygningsloven § 21-3 tilsvarende anvendelse.

### 2. Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet en samlet skiltplan for bygninger og områder. Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur og være underordnet bygningen og omgivelsene. Skilt og reklame skal ikke virke dominerende.

- Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.

- Plateskilt eller lyskasser skal ikke være sammenhengende horisontale bånd.
- Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.
- Blending av vinduer skal unngås. Der blendinger helt nødvendig benyttes ikke slik blending til reklame eller profilering av virksomheten.
- Skilt og reklame skal ikke være blinkende.
- Skilting over gesims og møne skal unngås.
- I boligområder unngås skal lyskasser unngås.
- Løse fotskilt og reklame plasseres på egen grunn og tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid. Plassering skal ikke være til hinder for ferdsel eller drift av byrom.

### 3. Formkriterier og plassering

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 m over trafikk- og gangareal. Skilt som henger lavere enn 2,8 m må henges i kjetting e.l. slik at de ikke er til hinder for vanlig vedlikehold.

### 4. Vedlikehold av skilt og reklame

Alle skilt og reklameinnretninger o.l. skal vedlikeholdes av eier.

### 5. Belysning

I plan- og byggesaker skal tiltak for å redusere lysstøy vurderes der hensynet til trygghet, kulturmiljø og biomangfold skal vektlegges. Det skal differensieres mellom hensyn og behov i ulike områder.

Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørs belysning.

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp mot lufta, men mot de områder eller bygninger som skal belyses.

## § 13 Naturmiljø og naturmangfold (pbl § 11-9 pkt. 6)

- Alle tiltak skal vurderes i h.h.t. naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal gjøres særskilte vurderinger for områder som omfattes av Forskrift om prioriterte arter og utvalgte naturtyper
- Det er forbudt å lukke og fylle ut i vassdrag. Sone for kantvegetasjonen skal ivaretas, jfr Vannressursloven § 11.
- I områder hvor det er naturverdier av nasjonal verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig jfr DN-håndbok 13/2007), skal tiltak som kan forringe naturverdiene unngås.
- I områder hvor det er naturverdier av regional verdi (tilsvarende kategori B = viktig jfr DN-håndbok 13/2007), skal det foreligge en klar overvekt av samfunnsmessige grunner for å gi tillatelse til inngrep som kan forringe naturverdiene. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkningen av tiltaket.
- I områder hvor det er registrert naturverdier med lokal verdi (tilsvarende kategori C = lokalt viktig jfr DN-håndbok 13/2007), skal tiltak søkes unngått og bare tillates etter en grundig vurdering av ulempene for naturverdiene og konsekvensene samlet for naturtypen i kommunen. Avbøtende tiltak bør vurderes.
- Ved regulering skal det unngås at nye tiltak fører til tap av arealer for leveområder for dyr, sårbare naturtyper eller omdisponering av dyrka jord eller dyrkbar jord. Dersom naturtap ikke kan unngås skal naturområder bli kompensert, erstattet eller restaurert. Dette må redegjøres for i reguleringsplan.

## § 14 Grønnstruktur (pbl § 11-9 pkt. 6)

Hensynet til kultur-, natur- og miljøkvaliteter skal styrkes og ivaretas ved plan- og byggesaksbehandling.

- Grønnstruktur skal bevares.

- Bevaring av friske, større trær, skog, myr og jordsmonn med høyt karboninnhold (CO<sub>2</sub>-lagre) skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Der bevaring av eksisterende trær ikke er mulig skal det plantes nye trær.
- Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.
- Bekker, dammer og vassdrag sammen med grønn vegetasjon, skal bidra til å sikre økt biologisk mangfold og naturopplevelse.
- Ved ny beplantning bør det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold.
- Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi. Ulovlige gjerdet i strandsonen skal fjernes.
- Krav til inøtekommelse av bestemmelsen skal stå i forhold til tiltakets omfang.

## § 15 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 pkt. 7)

1. Ved reguleringsplanlegging og tiltak skal det legges vekt på å ivareta bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
2. Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.
3. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, hovedform og uttrykk, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.
4. Historiske hovedveifar skal søkes bevart. Ved regulering eller eventuelle landbruksinngrep bør det innen en sone på minst 5 meter fra hver side av veifarets midtlinje ikke tillates tiltak som kan forringe veifarets historiske kvaliteter.
5. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.

## § 16 Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 11-9 nr 5)

### §16-1. Grønn mobilitet og fremkommelighet for myke trafikanter

I reguleringsplaner og byggesøknader skal fremkommelighet for gående og syklende og de som reiser kollektiv prioriteres. Korte og trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides.

I prioritert utbyggingsområde skal infrastrukturen planlegges med vekt på å sikre gode løsninger for gående og syklister, og sikre lett tilgjengelighet til kollektivtilbud.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

- Hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas for syklende og gående og mikromobilitet
- Hvordan eksisterende stier og snarveier skal bevares eller opparbeides. Det skal spesielt legges vekt på stier som brukes som skolevei.
- Atkomst til turområder.
- Tilgjengelighet til kollektivtransport.
- Ved etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

### Parkering for sykkel

Det skal tilrettelegges for egnede stativer for sykkelparkering og mikromobilitet / el-sparkesykler etc. ved bolig, skole, forretning, arbeidsplass, kollektivholdeplass og idrettsanlegg og nærmiljøanlegg. Parkeringsplassen bør ligge så tett opp til inngangen/heis som mulig, men ikke slik at den hindrer gående. Plasseringen bør for øvrig være slik at de syklende ledes direkte ut på gang-/sykkelvegnettet.

Parkeringsplassen må være utstyrt med faste innretninger slik at sykler og el-sparkesykler etc. kan låses fast i hjul og ramme. Plassen bør ha fast dekke. I felles parkeringsanlegg skal minimum 80 % av sykkelparkeringen plasseres under tak.

## § 16-2 Parkering (pbl § 11-9 pkt. 5)

### 1. Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, hovedombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, **med mindre annet fastsettes eller er fastsatt i reguleringsplan**. Parkeringsbestemmelsene her gjelder heller ikke for nordre Frogn der kommunedelplanen gjelder.

### 2. Parkeringskrav for boliger

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet skal medregnes i grunnlaget for grad av utnytting med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

	Enhet	Sykkel min	Bil maks
Bolig/leilighet under 55 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	2	1
Bolig/leilighet over 55 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	2,5	2
Enebolig, tomannsbolig	Boenhet	2	2

For sekundærleiligheter beregnes parkeringskravet tilsvarende som for leiligheter.

Ved feltutbygging skal det også opparbeides biloppstillingsplasser for gjester i fellesanlegg med 1 biloppstillingsplass pr. 6. boenhet.

Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. **Gjesteparkering skal skje i felles parkeringsanlegg.**

### 3. Parkeringskrav for fritidsboliger

**Det kan opparbeides maks. 2 plasser per fritidsbolig som har kjørbar atkomst helt frem til eiendommen (med minimum 18 m<sup>2</sup> pr plass.)**

### 4. Parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg

For tjenesteyting og idrettsanlegg avsettes det parkering etter tabellen under.

Tabell 10.1: Parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg

Virksomhet	Enhet	Bil maks.	Sykkel min.	MC o.l. maks.
Barnehage	Årsverk	0,3	1	0,1
Skole	Elev	–	0,7	0,05
	Årsverk	0,3	1	0,1
Sykehjem / omsorgsbolig	boenhet	0,5	1	0,1
Religionsutøvelse	Tilskuer/ sitteplass	0,3	1	0,1
Forsamlingslokale	Tilskuer/ sitteplass	0,3	1	0,1
Idrettsanlegg	Tilskuer/ sitteplass	0,3	1,5	0,1

I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.

For barnehager og skoler må det ved regulering avsettes løsning for trafiksikker levering og henting. Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

### 5. Parkeringskrav for næringsvirksomheter

For næringsvirksomhet avsettes det parkering etter tabellen under.

Tabell 10.2: Parkeringskrav for næringsvirksomheter

Virksomhet	Enhet	Bil Maks.	Sykkkel Min.	MC o.l. Maks.
Forretninger	100 m <sup>2</sup> BRA	1,5	2,5	0,2
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	4,0	0,2
Hotell	gjesterom	0,5	1	0,1
Bevertning/annen tjenesteyting	100 m <sup>2</sup> BRA	3,0	1,5	0,2
Industri /Lager	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	1,0	0,1
Båthavn	Båtplass	1	0,5	0,2

I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.

Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

#### 6. Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

Der det etableres felles parkeringsanlegg, skal minst 5 % av biloppstillingsplassene tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal alltid avsettes minst 1 biloppstillingsplass.

Ved publikumsbygg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal alltid avsettes minst 2 slike biloppstillingsplasser.

#### 7. Frikjøp (Jfr. Pbl § 28-7)

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg. Beløpet skal innbetales før det gis igangsettingstillatelse.

#### 8. Plassering og utforming

All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning.

Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

#### 9. Biloppstillingsplasser

Biloppstillingsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens gjeldende håndbok for parkering eller andre vegmyndigheters oppdaterte normer for parkeringsplasser.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 meter.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Fall på biloppstillingsplass/parkeringsplass skal ikke overstige 1: 20.

#### 10. Biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Biloppstillingsplasser for biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av byggverk. Ved publikumsbygg skal biloppstillingsplassene lokaliseres nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis.

#### 11. Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere

Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere lengre enn 10 meter tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser må det tas hensyn til trafikksikkerhet, støy og estetikk.

## § 17 Handel (pbl § 11-7 nr 1)

### § 17-1 Detaljhandel

I sentrumsformål og i område avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, for forretning og tjenesteyting kan detaljhandel etableres. Det skal være god tilgang til kollektivtilbud og der innbyggere har gå- og sykkelavstand til detaljhandelen.

Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

### § 17-2 Funksjonsblanding, lokalt handels- og tjenestetilbud i boligstrøk

Innenfor byggesonen på Sogsti og Skorkeberg kan det ved detaljregulering tillates å etablere små, lokale handelstilbud med dagligvareprofil, i tillegg til tjenesteyting i form av småskala service og funksjoner som f.eks. hentested for pakkeleveringstjenester, bysykler, sykkelparkering, bildelingstjenester, kafé, bokkafé eller lignende. Eventuelle publikumsrettede tilbud skal fungere som lokal sosial møteplass.

Etablering av skjenkested tillates ikke.

Dagligvaretilbudet kan ha en salgsflate på inntil 400 m<sup>2</sup>. Parkering kan avsettes med maksimum 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA, av dette 1 plass til HC-parkering. Det tillates utvidet sykkeltilbud, jf retningslinje.

Handelstilbudet skal ha nær tilknytning til eksisterende infrastruktur for gående og syklende, samt kollektivtilbud.

### § 17-3 Plasskrevende varehandel

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan, og skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet. Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Plasskrevende varehandel kan etableres på næringsområde i randsone til Dyrløkke. Kommunen definerer følgende varer som plasskrevende: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, byggevarer/trelast og hageartikler/planter.

## § 18 Næringsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

Ny næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, etter ABC-prinsippet.

## § 19 Støy (pbl § 11-9 pkt. 6)

### 1. Planlegging av støyfølsom bebyggelse

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442/2021 jf. tabell 11.1, 11.2 og 11.3.
- b) I reguleringsplan og byggesøknader som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak. Dokumentasjon skal vise støy på arealene før utbygging, effekten av avbøtende tiltak og at kravene ovenfor er oppfylt. Dokumentasjonen skal vedlegges detaljplan og søknad om tiltak.
- c) Planleggingen av støyfølsom bebyggelse skal ha støy som premiss, og dokumentasjonen skal vise at det gjennom plangrep, bygningsplassering eller andre tiltak er lagt vekt på å tilfredsstille kravene i retningslinjen.



## 2. Plassering av støyfølsom bebyggelse og skjermingstiltak

- Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal i utgangspunktet plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig.
- Støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som får økt støybelastning som følge av gjennomføring av planen. **Det tillates ikke etablert støygjerd mot det offentlige gaterommet.** Støyskjermingstiltak utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø, for eksempel støyvoll for å begrense hjulstøy.
- **Støy fra ventilasjonsvifter skal vende mot den mest trafikkerte veien for å skjerme stille side av boliger.**
- Ev. avbøtende støytiltak eller skjerming av uteoppholdsarealer skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger.
- I områder avsatt for sentrumsformål på kommuneplankartet gjelder avvikssoner for støy. Her kan det unntaksvis vurderes å tillate bygging av nye bygninger jf. § 30.

## 3. Kombinerte formål

Det er ikke tillatt med ny støyende virksomhet uten at bygget er prosjektert for det og virksomheten skal være forenlige med boligformålet. Konsertlokaler, diskotekvirksomhet o.l. skal ikke plasseres i samme bygning som boliger.

## 4. Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier til utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 30) eller fastsatt i reguleringsplan:

**Tabell 11.1:** Støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen T-1442 2021.

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

## 5. Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet - utendørs

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsomt bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, jf. tabell 11.2:

**Tabell 11.2:** Støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder i tråd med T-1442/2021). Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

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

## 6. Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet - innendørs

For bygningskategorier hvor utendørs grenser er angitt bør disse som hovedregel benyttes. I noen situasjoner kan kommunen vurdere å stille krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 11.3, for eksempel ved arbeid i samme bygningskropp. Grenseverdier i tabell 11.3 gjelder generelt og korrigeres ikke for langvarige arbeider. Grenseverdiene gjelder også i bebyggelse over tunneler.

**Tabell 11.3:** Innendørs støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå, i rom for støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, overnattingsbedrifter, sykehus og pleieinstitusjoner	40	35	30
Arbeidsplass med krav om lavt støyinnivå	45 i brukstid		

Dersom støygrensene på natt i tabell 11.3 ikke kan overholdes, gjelder anbefalingen om varsling som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1442/2021, det bør som hovedregel tilbys alternativ overnatting. Avvik kan vurderes for kortvarig anleggsaktivitet inntil 2 uker, og støygrensene skal ikke heves med mer enn 5 dB.

## 7. Tiltak for å begrense støy i bygge - og anleggsfasen

Dersom bygge -og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 måneder skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08 - 17. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeid i helg, helligdag og på natt. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprengning, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.

Dersom bygge -og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, kan avvik aksepteres etter tillatelse fra kommunen som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei tillates avvik fra dette. Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T - 1442/2021) kapittel 6.3.

## 8. Støy ved friområder, friluftsområder og rekreasjonsområder

Ved tiltak som kan påvirke friområder, friluftslivs- og rekreasjonsområder ved støy, skal det ved plan eller byggesaksbehandling foreligge støyutredninger, som sannsynliggjør at områdene ikke utsettes for støy som overstiger anbefalte støygrenser for friområder, friluftslivs-, og rekreasjonsområder i enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Om påkrevd skal det gjøres rede for avbøtende tiltak, som sikrer at støynivå blir i samsvar med gjeldende retningslinje (T-1442/2021).

## § 20 Luftkvalitet (pbl § 11-9 pkt. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520/2012, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn i vurderingen av hva som er tilfredsstillende.

## § 21 Høyspent (pbl § 11-9 pkt. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås. Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanleggsområde medfører magnetfelt over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

## § 22 Klima og energi (pbl § 1-1 og §3-1 § 11-9. nr. 3, 6 og 8)

### § 22-1 Klima- og energikrav i plan- og byggesaker

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å minimere klimagassutslipp, og sikre tilpasning til forventede klimaendringer, herunder fremme klima og miljømessige løsninger som mer fornybare energiløsninger; en arealbruk som ikke bidrar til å svekke naturens evne til å lagre karbon, og reduserte utslipp fra transport.

#### I reguleringsplaner skal det redegjøres for:

- Tiltak som reduserer energibruk og vurdering av klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger som solenergi og jordvarme
- Tiltak som reduserer klimagassutslipp og avfall i anleggsperioden.
- Om nye tiltak kan utføres ved gjenbruk av eksisterende bygg og ombygging fremfor rivning
- Muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid..
- Mulighet for å gjennomføre utslippsfrie bygg og anleggsplasser.

#### Klimagassberegninger skal utføres for:

- Nybygg over 1000 m<sup>2</sup> BRA: Klimagassregnskapet skal belyse/ beregne utslipp som konsekvens av arealbruksendringer; valg av energiløsninger og byggematerialer. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.
- Søknad om rivning av bygg større enn 200 m<sup>2</sup> BRA, eller 300 m<sup>2</sup> drifts-/lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

### § 22-2 Masseforvaltning

- a) Det skal tilstrebes massebalanse ved nye utbygginger. Det skal redegjøres for hvordan uttak av masser kan reduseres i forslag til reguleringsplan og i byggesøknader der det er relevant.
- b) Større infrastrukturprosjekter skal ha massehåndteringsplan.
- c) Det skal søkes størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser.
- d) Det skal stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.
- e) I plan- og byggesaker skal det dokumenteres tilgang til godkjente arealer for masseuttak, gjenvinning og lovlig deponering.

- f) Miljøbelastningen fra masseuttak, massehåndtering og massetransport skal reduseres. Det skal redegjøres for konsekvenser i plan- og byggesaker.
- g) I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for nydyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord. Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. I reguleringsplan skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.
- h) Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer. Areal som er merket som bestemmelsesområde # 4 ved Horgen kan disponeres til snødeponi.

### § 22-3 Miljøoppfølgingsplan MOP

I forslag til reguleringsplaner og for byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det stilles krav til utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan (MOP). Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og minst vise hvordan følgende forhold skal løses:

- Anleggstransport
- Parkering i anleggsperioden
- Trafikksikkerhet i anleggsperioden
- Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
- Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
- Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær
- Avrenningsforhold til vannforekomster

## § 23 Samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8)

### § 23-1 Områdestabilitet

I alle planer og tiltak som ligger under marin grense og innenfor kartlagte aktsomhetsområder, hensynsone H310\_1 og H310\_2, skal fare for områdeskred utredes og behovet for sikringstiltak være avklart, jf. temakart for områdestabilitet. Faren for områdeskred skal vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

### § 23-2 Overvann, bekker og flom

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Overvann skal håndteres åpent, på egen eiendom, slik at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøying i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt skal det redegjøres for:

- Konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
- Utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende flomveier.

**I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:**

- Identifisering og sikring av arealer for overvannshåndtering.
- Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.

- Blågrønnstruktur som vannspeil, regnbed, vegetasjon, parkanlegg o.l.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

Blå-grønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering. Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved. Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

### § 23-3 Havnivåstigning

#### Sikring av bebyggelse og installasjoner mot stormflo

Ved vedtak av reguleringsplaner eller godkjenning av nye eller ombygging av bygg, gjennomføring av andre tiltak eller tekniske installasjoner i strandsonen til og med kote 2 skal følgende søkes ivaretatt:

1. Gulvnivå i 1. etg skal være på minst kote 2,5 m, alternativt sikres for å hindre skade ved stormflo
2. Kjeller under dette nivå skal være vanntett med mulighet for avrenning, sikret mot tilbakeslag og med teknisk løsning for rask tømning ved vanninntrenging.
3. Materialvalg på eksponerte flater gjøres med tanke på saltvannseksposering.
4. Utomhusanlegg skal ligge minimum på kote 1,8 m. Brygger er unntatt fra dette kravet.

Private avløpssystem der laveste sluk ligger lavere enn kote 4 tillates ikke med påslipp til offentlig nett gjennom selvfallssystem, men skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

### § 23-4 Forurensing av grunn

Alle tiltak skal vurdere fare for skade på miljøet, og det er ikke lov å forurense. Der det er fare for at tiltak og endret arealbruk endrer hydrologien i et område kan det stilles krav til undersøkelser og tiltak om dette i de enkelte tilfellene slik at vannressursloven overholdes

## § 24 Rammeplan for avkjørsler (pbl §§ 11-10 nr 4 og vegloven § 40)

I utbyggingsområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveinettet kan skje i samsvar med vedtatt rammeplan for avkjørsler, kart 16.1, og som angir følgende holdningsklasser:

#### 1. Meget streng

Gjelder for E6-hp3, E134, fv. 152-hp1, del av fv. 152-hp50, fv. 156-hp2, fv. 156-hp3, fv. 82-hp1, fv. 1392 jfr. kart 16.1

- a. Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. For veger der det er særskilt vedtak om vegtype A eller B - avkjørselsfri veg - kan slik tillatelse ikke gis.
- c. Driftsavkjørsler kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
- d. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler - utenom til primærnæring som er bundet til arealene - tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.

#### 2. Streng

Gjelder for del av fv. 152-hp50, fv. 157-hp1, fv. 76-hp2, fv. 77-hp1 (Gamle Mossevei), kart 16.1

- a. Antall avkjørsler til vegene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav.

- c. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løsning. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmuligheter.
- d. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

### **3. Mindre streng**

Gjelder for fv. 76-hp1, fv. 79-hp1, kart 16.1

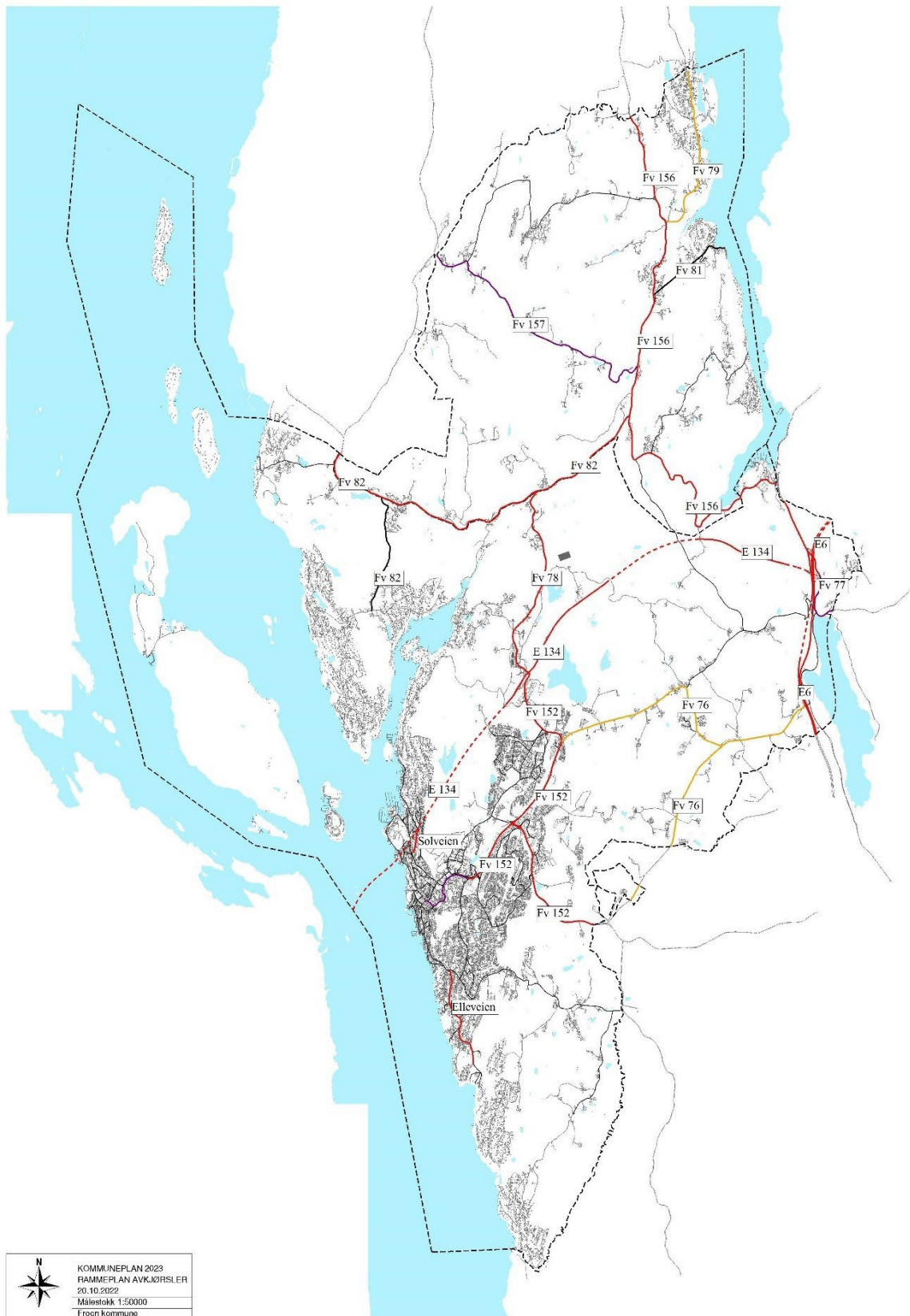
- a. Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- b. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted bør vurderes med tanke på fremtidige utviklingsmulighet.
- c. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsler til boligformål bør normalt gis.

### **4. Lite streng**

Gjelder for fv. 81-hp1, fv. 82-hp2, kart 16.1

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

**Kart: Rammeplan for avkjørsler**



# Bestemmelser til arealformål

De generelle bestemmelsene i §§ 1-24 gjelder i tillegg til bestemmelsene til det enkelte arealformålet.

## § 25 Bebyggelse og anlegg (pbl §§ 11-10 og 11-11)

### § 25-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

1. I bygge- og anleggsområder for boligbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke overstige 23 %-BYA. Maksimal mønehøyde for bolig er inntil 9,0 meter og gesimshøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 8,0 meter, laveste gesims inntil 7,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
2. I bygge- og anleggsområder for boligbebyggelse avsatt til hensynssone landskap (H550\_2, Eksponerte åssider) skal utnyttelsesgraden ikke overstige 20 %-BYA og maksimal mønehøyde er inntil 7,5 meter og gesimshøyde 7,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Dette området vil fungere som en buffersone (sikringssone) for bebyggelsen innenfor områderegeringsplan for gamle Drøbak (plan-ID 086-4000).
3. Frittliggende uthus/garasje kan ha mønehøyde inntil 5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
4. I tilfeller der eiendommen både er omfattet og ikke er omfattet av hensynssone for eksponerte åssider skal bestemmelser for eksponerte åssider gjelde for hele eiendommen.

### § 25-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

1. Det tillates oppført kun én fritidsbolig/boenhet pr. eiendom. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for fritidsboligen er 90 m<sup>2</sup>. Loft, kjellere og andre rom uten målverdig areal tillates ikke. Unntak er krypkjeller og kaldloft med maksimal høyde på 1,5 meter. For underetasjer/kjeller regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal. Maksimalt bruksareal (BRA) for utvendig åpent overbygd areal skal være 20 m<sup>2</sup>.
2. Det tillates oppført kun én frittliggende sekundærbygning med BYA på inntil 35 m<sup>2</sup>. Med sekundærbygning menes anneks, uthus, bod, garasje, carport, drivhus, utestue eller lignende. Sekundærbygninger som ligger utenfor byggeforbudssonen langs sjøen kan benyttes til varig opphold.

Alle sekundærbygninger skal være i én etasje. Loft, kjellere og andre rom uten målverdig areal tillates ikke. Unntak er krypkjeller og kaldloft med maksimal høyde på 1,5 meter.

Oppføring av frittliggende sekundærbygning tillates kun dersom tiltaket:

- underordnes fritidsboligen, tilpasses eksisterende bygningsmiljø og plasseres nært fritidsboligen på tomten
  - ikke er til hinder for allmenn ferdsel
  - ikke forringer naturmiljøet
  - ikke medfører økt eksponering mot sjø eller kyststi
3. Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda og utendørs gangareal tilknyttet fritidsbolig som ikke inngår i et bebygd areal (BYA), tillates med samlet areal inntil 40 m<sup>2</sup>. Trapper i terreng som er nødvendig for atkomst til fritidsboligen omfattes ikke av bestemmelsen.
  4. Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig.
  5. Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 12 %-BYA. Eventuelt parkeringsareal skal inngå ved beregning av grad av utnytting, jfr. § 10 og gjeldende byggteknisk forskrift.

For fritidsbebyggelse innenfor byggeforbudssonen gjelder § 6-3 (byggeforbudssonen).



### § 25-3 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr 1)

Innenfor området angitt som bygge- og anleggsområde for sentrumsbebyggelse gjelder henholdsvis områderegeringsplan for gamle Drøbak og områderegeringsplan for Dyrfløkke, Ullerud og Seiersten i sin helhet. I sentrumsområdene tillates funksjonsblanding av formål, slik disse er definert i områderegeringsplanene.

### § 25-4 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

I område for kombinert bebyggelse og anlegg på Heer tillates dagligvareforretning og tjenesteyting. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 2000m<sup>2</sup>-BRA og maksimal mønehøyde er inntil 7,5 meter og gesimshøyde 7,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bebyggelsen skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet. Ny formgiving skal være tilpasset og samspille med strøkskarakter og omkringliggende tidstypisk bebyggelse i proporsjoner, fasadelinjer og –uttrykk, material- og fargevalg, og detaljering.

### § 25-5 Idrettsanlegg (pbl § 11-7 nr 1)

- Enkle tiltak for idrettsformål og aktivitetstilbud som ikke krever terrenginngrep og som er reversible kan etableres uten krav om regulering. Tiltak kan omfattes av søknadspåkt.
- For idrettsformål ved Frogn videregående skole vil det kreves detaljregulering for å avklare aktuelle idrettsformål, utforming av idrettsanlegget med nødvendig infrastruktur. Anlegget skal ha god tilpasning mot naturområdet ved Oppedgårdstjernet. Det skal sikres gang- og sykkelvegforbindelser, stier og turveier, fellesarealer og tas hensyn til tilgrensende boligområder.
- Ridesentertomta ved Nordre Elle kan videreføres med idrettsformålet ridesenter med tilhørende funksjoner. Området kan også benyttes til andre typer idrettsformål. Det kan ikke etableres nye tiltak eller aktiviteter som fører til økt biltrafikk til området. Området ligger innenfor hensynssone faresone ras- og skredfare, H 310\_2, det er ikke tillatt med terrengbearbeiding som kan føre til endring av stabilitetsforholdene og økt risiko for ras eller skred.

### § 25-6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-7 nr 1)

Området avsatt til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting ved Follo Museum skal disponeres for museumsvirksomheten ved Follo Museum. Historiske bygninger, park- og naturområder, publikumsfunksjoner og aktiviteter tilknyttet museumsdriften tillates i samsvar med museets formål. Det tillates oppført bygninger tilknyttet Akershus bygningsvernsenter innenfor området. Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 20 %-BYA og maksimal mønehøyde er inntil 9 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

## § 26 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr3)

I formålet inngår både offentlige og private deler av grønnstrukturen.

### § 26-1 Grønnstruktur-turdrag

Arealformålet angir viktige forbindelseslinjer og innfallsporter til utmarka.

- Tiltak i form av tilrettelegging av turvei eller sti med stimerking, skilttavler ol. tillates. Skilting kan pålegges med hjemmel i friluftsløven § 35.
- Turveier skal, når opparbeidet med standard tilsvarende kjørevei, anlegges slik at utilsiktet bilkjøring hindres.
- Etter søknad tillates tilrettelegging av biloppstillingsplasser og sykkelparkering som utfartsparkering til Frognmarka.
- Iht. plan og bygningsloven § 11-9 skal tiltak ta tilbørlig hensyn til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur. Det skal også tas hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

## § 26-2 Grønnstruktur-naturområde

Arealformålet angir viktige nærturområder og 100-meterskoger i og nær tettbebyggelsen som ligger utenfor Frogmarka og er av stor betydning for barn og unges lek og for det daglige friluftslivet. Inngrep eller tiltak på eller i grunnen tillates ikke, bortsett fra at skilting og opparbeiding av stier er tillatt.

## § 26-3 Grønnstruktur-friområde

Arealformålet angir områder som i en viss grad kan tilrettelegges og opparbeides for allmenn bruk. Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områdene skal behovet for tilrettelegging for universell utforming og bevaring av eksisterende vegetasjon og viktige naturelementer avklares.

## § 27 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 11-7 nr 5)

### § 27-1 Fellesbestemmelse

1. Ved byggesaksbehandling skal det legges til rette for stedegen næring, i så stor grad som mulig, men ikke slik at det går på bekostning av kulturmiljø og viktige landskapsverdier.
2. Ved byggesaks- og plansaksbehandling skal tiltak vurderes særskilt i forhold til intensjonene med de hensynssoner som er nedfelt i kommuneplanen. Det kan ikke iverksettes tiltak som har negative konsekvenser for landbruket.
3. Ved søknad om kårbolig skal det foreligge uttalelse fra landbrukssjefen med behovsvurderinger iht. jordloven og tilhørende rundskriv.
4. Endring eller reparasjon av eksisterende byggverk skal ikke føre til at bebyggelsen kommer nærmere strandlinjen/vassdrag eller viktige natur-/friluftsområder enn tidligere.
5. Ny spredt bebyggelse og eventuelle kårboliger skal:
  - fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tilpasses denne.
  - forankres i lokal byggeskikk og underordne seg kvaliteter i kulturmiljø, landskap og terreng.
  - Ikke forringe dyrket mark eller produktiv skog.
  - ikke lokaliseres til verdifulle natur- og friluftsområder.
  - kun lokaliseres der det finnes muligheter for tilfredsstillende vannforsyning, og mulighet for godkjente avløpsløsning, samt tilfredsstillende vei-atkomst.
  - fortrinnsvis tilknyttes eksisterende atkomst. Der ny atkomst må etableres skal dette gjøres så skånsomt som mulig i forhold til driftsforhold og kulturlandskap.
  - fortrinnsvis lokaliseres til områder som muliggjør kollektiv transportdekning.
  - lokaliseres til områder som gir barn gode og varierte oppvekstmiljøer.
  - ikke lokaliseres til områder med store fremtidige kommunale utbyggingsinteresser.
6. Det tillates etablering av mindre avløpsanlegg under følgende forutsetninger:
  - Etableringen skal ikke medføre negative konsekvenser for LNF-formålet.
  - Anlegget skal ligge under bakken.
  - Anleggsdeler i dagen skal skjules på en naturlig måte.
  - Byggeprosessen skal ikke påvirke et større område enn det som er strengt nødvendig.
  - Anlegget skal plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
  - Areal som benyttes i tiltaket skal holdes på et minimum.
  - Overflateplanering og vegetasjonsetablering skal ikke medføre privatiserende preg av anleggsområdet.
  - Anlegget skal ikke påvirke allmennhetens interesser på en negativ måte.
  - Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
  - Viktig landskap, biologisk mangfold, fornminner eller nyere tids kulturminner blir ikke negativt berørt.

### § 27-2 LNF 1 – Strandsonen langs sjøen (pbl § 7 nr 5)

LNF1 omfatter LNF-arealer i en 100 meter bred sone fra sjø.

For tiltak innenfor 100-metersbeltet vises det til kommuneplanbestemmelsen § 8 -3.

### § 27-2 LNF 2 - «ordinært» LNF

I LNF 2-områdene er tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 ikke tillatt, med unntak av:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Grensejusteringer og arealoverføringer i tråd med LNF-formålet.

### § 27-3 LNF 3 - LNF med spredt boligbygging

1. I LNF 3-områdene er tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 ikke tillatt, med unntak av:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg

### § 27-4 LNF 4 - LNF med spredt næring

I LNF 4-områdene er tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1, 20-2, 20-3, og 20-4 og 20-5 ikke tillatt, med unntak av:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet
- Det kan legges til rette for en begrenset videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet der dette er i tråd med formålene til landbruk, friluftsliv, landskap eller vern av natur- eller kulturmiljø, og ikke går utover rammene for LNF-formålene. Fasadeendringer og andre bygningsmessige tiltak som innebærer en begrenset videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet i samsvar med nevnte hensyn kan tillates.
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg

## § 28 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6)

- I området tillates det ikke utført tiltak jfr. PBL § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Forbudet gjelder også etablering av kunstige sandstrender og påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land og i sjø. Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel kan tillates.
- Småbåthavner skal som hovedregel være åpne for allmennheten (også fra land.)
- I ferdselsområder er det tillatt med tiltak som fremmer og støtter opp bruken av kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe kulturminneverdier. Det tillates ikke svaibøyer i ferdselsområder.
- Oppdrett i sjø tillates kun i særskilt avsatte akvakulturanlegg.

# Bestemmelser til hensynssoner

---

## § 29 Sikringssoner (pbl § 11-8 a)

### § 29-1 Hensynssone H130

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre negative konsekvenser for vegen eller rystelser eller på annen måte skade tunneler eller tunnelinnredning. Før slike arbeider utføres må det foreligge tillatelse fra aktuell vegmyndighet. Inngrep i fjell innenfor sonen som utføres av andre enn veiholderen, krever tillatelse fra aktuell vegmyndighet.

## § 30 Støysoner (pbl § 11-8 a)

### § 30-1 Hensynssone H210 - Rød sone

Rød sone er nærmest støykilden og angir et område som ikke er egnet til støyfølsomt bruksformål i henhold til den enhver tid gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen. Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysoner. Barnehage, skoler, sykehjem, institusjoner o.l. tillates ikke der det er støy tilsvarende rød sone på eiendommen (> Lden 65). Dette gjelder også innenfor områder avsatt til sentrumsformål med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle boenhetene er gjennomgående.
- Alle soverom skal legges til stille side.
- Alle bruksenhetene skal ha tilgang til uteareal (privat og felles) der støy < 55 dB dag/kveld.
- Innglasset balkong tillates ikke som støyreducerende tiltak.

### § 30-2 Hensynssone H220 - Gul sone

Gul sone er en vurderingsone. I denne sonen kan støyfølsom bebyggelse etableres hvis det utføres avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold. Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysoner, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle boenhetene er gjennomgående.
- Minst ett soverom og halvparten av oppholdsrom skal legges til stille side.
- Alle bruksenhetene skal ha tilgang til uteareal (privat og felles) der støy < 55 dB dag/kveld.
- Innglasset balkong tillates ikke som støyreducerende tiltak.

## § 31 Faresone (pbl § 11-8 a)

### § 31-1 Hensynssone H350- brann og eksplosjonsfare

Innenfor hensynssonen tillates ingen tiltak utover det som er i tråd med LNF-formålet. Det tillates ingen øvrige installasjoner eller arrangementer med større ansamlinger av publikum.

### § 31-2 Hensynssone H370 - høyspenningsanlegg

Ved planlegging av nye tiltak nær «Hensynssone for høyspennings luftledning» må aktuelle nettselskaper kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte, jordkabler eller om andre elektriske installasjoner. Mottatte opplysninger skal ikke inntegnes på kart eller i tekst tilknyttet plan. Tilleggsopplysninger krever at nettselskapet har tillatelse til å gi slike opplysninger i samsvar med gjeldende beredskaps-/sikkerhetsregelverk, og at mottaker og nettselskapet har inngått avtale om oppbevaring og bruk av opplysningene.

### § 31-3 Hensynssone H310 - ras- og skredfare

Tiltak i områder med rasfare tillates ikke, med mindre tilfredsstillende sikring mot ras er dokumentert. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesøknader innenfor aktsomhetsområder (H310\_1) og kartlagte fareområder (H310\_2) må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

### Hensynssone H310\_1, Områdestabilitetsfare må avklares

Hensynssonen omfatter områder der det må gjennomføres grunnundersøkelser og vurdering for å avklare om det er fare for skred. Det er forutsatt at grunnundersøkelsene i slike områder planlegges og følges opp av en geotekniker, som bruker resultatet til å vurdere hvorvidt det må gjennomføres tiltak for forbedring av stabiliteten. (Alle områder i kommunen som er markert i Vedlegg A og Digitalt vedlegg 1, i rapport Områdestabilitetsvurdering Frogn kommune (DMR 22-0071, 20.07.2022)).

### Hensynssone H310\_2, Områdestabilitetsfare må sikres

Områder der det er fare for områdeskred og hvor det må gjennomføres grunnundersøkelser og stabilitetsforbedrende tiltak innen det kan gjennomføres nye tiltak. (Alle områder i kommunen som er markert som faresone i Vedlegg A og Digitalt vedlegg 5, i rapport Områdestabilitetsvurdering Frogn kommune (DMR 22-0071, 20.07.2022)).

## § 31-4 Hensynssone H390 - annen fare

- Hensynssone H390\_1: Fareområde forurenset grunn etter gammel avfallsfylling
- Hensynssone H390\_2: Fareområde forurenset grunn etter gammel avfallsfylling

## § 32 Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b)

### Rekkefølgekrav til infrastruktur H430

Hensynssonene omfatter utbyggingsområder der det stilles krav til etablering av infrastruktur før utvikling av utbyggingsområdet.

#### Hensynssone H430\_1, Dyrløkke-Holter

Framtidig næringsareal på Holter-Tomta kan ikke utvikles før det er etablert tilfredsstillende atkomst med trafiksikker løsning for gående og syklende langs atkomstveien. Dersom det velges atkomst fra Kykkelsrudveien skal krysset Kykkelsrudveien x fv 152 oppgraderes. Krysset må kanaliseres etter en detalj- / byggeplan godkjent av aktuell vegmyndighet. Alternativer til regulert kryss skal vurderes. Alternativ til atkomst til næringsarealet via Kykkelsrudveien kan være fra Holter deponi i sør.

#### Hensynssone H430\_2 Nordre Elle

Framtidig boligområde på Nordre Elle kan ikke utvikles før følgende er etablert:

- Nordre tverrvei fra Åsveien til Vestbyveien med tilhørende gang- og sykkelvei
- Ny atkomst til boligområde på Nordre Elle fra Vestbyveien
- Gang- og sykkelvei fra Nordre Elle fram til Sogsti skole, og videre fram til avkjøring nordre tverrvei.

#### Hensynssone H430\_3 Skiphelle Fjordhotell

Videre utvikling for næringsområdet ved Skiphelle Fjordhotell kan ikke skje før det er etablert ny atkomstveg med tilstrekkelig vegstandard frem til området. Ny atkomstløsning må avklares gjennom detaljregulering.

#### Hensynssone H430\_4, Elleveien

Innenfor sonen kan det ikke gis unntak for plankrav etter § 4 før det er etablert trafiksikker løsning for gående og syklende langs Elleveien.

#### Hensynssone H430\_5, Solveien

Innenfor sonen kan det ikke gis unntak for plankrav etter § 4 før det er etablert trafiksikker løsning for gående og syklende langs Solveien.

## § 33 Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d)

### § 33-1 Båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven

Det vises til lov om naturvern og naturmangfoldlovens bestemmelser samt fredningsforskrifter tilhørende verneområder, for områdene listet under:

- Hensynssone H720\_1 Sogstieika (naturminne)
- Hensynssone H720\_2 Søndre Håøya (naturreservat)
- Hensynssone H720\_3 Nordøstre Askholmen (naturreservat)
- Hensynssone H720\_4 Danmark (naturreservat)
- Hensynssone H720\_5 Smihagen (naturreservat)

### § 33-2 Båndlagt etter lov om kulturminner

Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (lov om kulturminner kapittel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V), for områder som listet under:

- Hensynssone H730\_1 Oscarsborg festning (vedtaksfredet etter kulturminnevernloven. Jfr. område 2 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730\_2 Froen Herregård (vedtaksfredet etter kulturminnevernloven. Jfr. område 13 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730\_3 Brannmennesenes feriehem – Digerud (vedtaksfredet etter kulturminnevernloven. Jfr. område 24 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730\_4 Søndre Langåra (vedtaksfredet etter kml. Jfr. område 29 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730\_5 Elle tåkeklokke (vedtaksfredet etter kml. Jfr. område 37 i Kulturmiljøplanen)

### § 33-3 Båndlagt etter annet lovverk

Det vises til plan- og bygningsloven, villtoven, forurensingsloven, ferdselsforskrift vedtatt iht. friluftsløven, og havressurslova

- Hensynssone H740\_1 Småskjær (fuglefredningsområde etter villtoven)
- Hensynssone H740\_2 Stakaskjær (biotopvern etter villtoven)
- Hensynssone H740\_3 Storskjær, Hallangspollen (fuglefredningsområde etter villtoven)
- Hensynssone H740\_4 Korallstranda, Bergholmen (ferdselsforbud etter friluftsløven)
- Hensynssone H740\_5 Jeteen i Drøbaksundet (Hummerfredningsområde etter havressurslova)

# Retningslinjer til hensynssoner

## § 34 Soner med særlige hensyn (pbl § 11-8 c) – retningslinjer

### § 34-1 Bevaring av kulturmiljø, H570

Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under:

- Eksisterende verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal søkes bevart.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller tiltak i områder og på eiendommer med verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernets premisser og innenfor kulturminnets/kulturmiljøets tålegrense for endring. Dette gjelder særlig tilpasning til bygningen(e)s plassering i bystruktur og/eller tun og terreng, utforming, hovedkonstruksjon, takform/taktekking, fasader, proporsjoner på dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.
- En eventuell tilbakeføring kan vurderes, til kulturminnets opprinnelige eller tidligere utforming.
- Det skal legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt kulturminnets særegne plassering i landskapet og terrenget.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak kan kommunen vurdere å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak.
- Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket tar hensyn til og ivaretar aktuelle historiske og arkitektoniske bevaringsverdige karaktertrekk i bebyggelsen og kulturmiljøet.
- En tilstandsvurdering vedlegges søknad om endring av kulturminner i tråd med § 15.2.

- Hensynssone H570\_1 Festningsverk på Hallangsodden (jfr. område 3 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_2 Tåjebukta-Håøybukta (jfr. område 4 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_3 Eiendom gnr/bnr 71/35 – Hamsunhuset Maurbakken (jfr. område 7 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_4 Tverrkjegla gård (jfr. område 8 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_5 Ottarsrud-Huseby-Bjerke-Økern-Folkvang-Horgen (jfr. område 12 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jfr. område 15 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_7 Haslumtangen-Blylaget (jfr. område 16 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_8 Garder-Glenne Øvre (jfr. område 17 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_9 Glenne nedre (jfr. område 18 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_10 Nydalen ferieheimforening, Åsebukta (jfr. område 19 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_11 Brevik (jfr. område 20 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jfr. område 21 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_13 Øvre Dal/Tusse (jfr. område 22 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_14 Digerud gård (jfr. område 25 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_15 Digerudgrunnen fyr (jfr. område 2 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_16 Aspond (jfr. område 31 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_17 Holmen (jfr. område 32 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_18 Kolstad-Øyerud-Haver (jfr. område 34 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_19 Solberg-Krogslrud-Ekeberg (jfr. område 35 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_20 Buffersone Elle tåkeklokke (jfr. område 37 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_21 Odalen øst-Elleodden-Skiphelle (jfr. område 38 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_22 Børrebråten ferieheim, Solbergstrand (jfr. område 39 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_23 Sagakollen ferieheim, Solbergstrand (jfr. område 40 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570\_24 Torkilsbyen-Rosekollen-Torkilstranda (jfr. område 36 i Kulturmiljøplanen)

## § 34-2 Bevaring av landskap, H550

Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under:

Sonen omfatter områder der kulturlandskapet er vurdert å være av nasjonal eller regional verdi og/eller lokal verdi. Alle tiltak innenfor sonen skal vurderes opp mot hensynet til denne verdien. Det bør ikke godkjennes tiltak som fører til forringelse av kulturlandskapets verdi. Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket ivaretar aktuelle bevaringshensyn og med en helhetlig landskapsanalyse. Denne skal inneholde dokumentasjon av fjernvirkning og landskapstilpasning.

Følgende skal vektlegges særlig ved nye tiltak:

- Ivaretagelse av viktige landskapstrekk som høydedrag, åsprofiler, landskapssilhuetter, knauser, svaberg og koller, stedegen vegetasjon og sammenhengende grønnskulpturer.
  - Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter ivaretas, slik som automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner fra flere tidsperioder samt gamle veifar, alleer og trekker, åkerholmer, kantsoner og havnehager.
  - Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser søkes beholdt.
  - Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.
  - Ivaretagelse av steingjerder, driftsveger, gårdsveger, gammel kulturmark og veitrasé og lignende som er av betydning for kulturlandskapets karakter.
  - Ivaretagelse av viktige og historiske siktsektorer til signalbygg/landemerker/landskapsformasjoner.
  - Tilpassing til eksisterende terreng og underordning av viktige landskapstrekk.
  - Minst mulig eksponert plassering mot sjøen og fra viktige steder og ferdselsårer internt i området.
- 
- Hensynssone H550\_1 Seiersten-Kopås-Oscarsborg-Håøya (jfr. område 1 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H550\_2 Eksponerte åssider Drøbak (jfr. område 5 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H550\_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jfr. område 10 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H550\_4 Kykkelsrud-Ermesjø-Berg (jfr. område 14 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H550\_5 Digerud kystlandskapssone (jfr. område 23 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H550\_6 Søndre Langåra (jfr. område 28 i Kulturmiljøplanen)
  - Hensynssone H550\_7 Øierud-Leium-Haver (jfr. område 33 i Kulturmiljøplanen)

## § 34-3 Område med særlige hensyn til landbruk, H510

### Hensynssone H510\_1 Solberg-Kykkelsrud- Froen

#### Felles retningslinje:

All dyrka mark i Frogn har verdi for matproduksjon og som grunnlag for en levende landbruksnæring.

- Matjord skal vernes og dyrka og dyrkbar jord skal ikke omdisponeres.
- Ved regulering skal det gis bestemmelser som sikrer arealene for fremtidig landbruksproduksjon.
- Det skal ikke legges til rette for utvikling av virksomheter som legger press på omdisponering av landbruksarealer.
- Det skal ikke bygges eller utvikles virksomheter som vil kunne begrense normal og lovlig landbruksdrift med maskiner og dyr.

## § 34-4. Hensynssone friluftsliv, (§ 11-8 pkt. c)

### Hensynssone H530\_1 Grense for Frognmarka

Sonen omfatter område for utøvelse av det daglige friluftslivet i Frogn, angitt som en hensynssone.

#### Følgende retningslinjer gjelder:

- Områdets betydning for friluftslivet skal tillegges vekt ved byggesaks- og plansaksbehandling.
- Ved vurdering av tiltak innenfor Frognmarka skal det legges særskilt vekt på områdets betydning for aktivitet, friluftsliv og naturopplevelse. Hensyn til områdenes rike og varierte landskap og naturmangfold skal også vektlegges særskilt.
- Tiltak som splitter opp områdene og forbindelsene mellom disse unngås.
- Seierstenmarka står i en særstilling for friluftslivet ved at området er sentrumsnært, har stor verdi for friluftslivet. Dette medfører også stor slitasje og belastning på området. Vurdering av tiltak må her gjøres ut fra en særlig streng holdning.



- Sammenhengende merket stinett og enkelt skiløypenett tillates etablert. Løypenettet bør gå helt fram til boligområdene, og i tillegg være tilknyttet kollektivpunkt og utfartsparkeringsplasser.
- Tilretteleggingstiltak/kanaliseringstiltak tillates gjennomført i områder med særlig mye bruk/slitasje. Slik tilrettelegging skal gjøres med god stedstilpasning og med miljøvennlige materialer.
- Enkelte stitraséer kan opparbeides med universell standard, dersom det ellers er i tråd med formål og retningslinjer for marka. Slike traséer skal ha god tilknytning til parkeringsplasser og attraktive turmål.
- Stier legges om når hensyn til landbruksdriften tilsier det. Ved tradisjonell landbruksdrift skal det tas særskilt hensyn til framkommelighet i henhold til skogbruksloven.
- Tiltak i tråd med gjeldende arealformål og bestemmelser, fastsatt gjennom kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, områdeplan eller reguleringsplan tillates gjennomført.

#### **Unntak fra dette er:**

- Tilleggsnæringer til landbruk som ikke regnes innenfor LNF-formålet, men som ellers er i tråd med retningslinjer for Frogmarka. Slike tiltak kan vurderes tillatt.
- Utvikling på Follo museum til museumsformål og aktiviteter for publikum kan vurderes tillatt, også ut over rammene til gjeldende plan for området.

Det åpnes ikke for regulering av nye områder til bolig-, fritids- eller næringsformål innenfor Frogmarka.

Nytt løp på E134, ny Nordre tverrvei, og ny fylkesvei 156 er angitt i kommuneplankartet og tillates etablert innenfor marka.

#### **Hensynssoner H530\_2-10, Statlig sikra friluftsområder:**

For områdene listet opp under gjelder egne forvaltningsplaner for statlig sikrede friluftsområder

- Hensynssone H530\_2 Skiphelle
- Hensynssone H530\_3 Elleskjær
- Hensynssone H530\_4 Torkildstranda
- Hensynssone H530\_5 Badeparken
- Hensynssone H530\_6 Nordstranda
- Hensynssone H530\_7 Gylteholmen
- Hensynssone H530\_8 Hallangsodden
- Hensynssone H530\_9 Søndre Langåra
- Hensynssone H530\_10 Brevik Strand

# Bestemmelsesområder

---

## § 35 Bestemmelsesområder (PBL §§ 11-9 og 11-10)

### # 1 KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jf. område 11 i Kulturmiljøplanen)

Det åpne landskapet og kulturlandskapets karakter skal opprettholdes ved at følgende vektlegges:

- Middelalderkirkestedet skal beholde sin framtreddende plass i landskapet.
- Det skal tas hensyn til Årungsvassdragets og Bunnefjordens rolle i storgodset Froens virksomhet, ved at spor etter bygninger og anlegg blir ivaretatt.
- Tiltak som fremmer fortsatt drift av jordbruket innenfor historisk landskapsstruktur og uttrykk bør prioriteres.
- Formidling og tilrettelegging for tilgjengelighet skal være prioriterte tiltak for å ta vare på kulturhistorien i landskapet. De eksisterende tiltakene knyttet til turstier, skilting og skjøtsel bør vektlegges.

### # 2 Bestemmelsesområde for prioritert vekstområde

Området er avsatt som langsiktig prioritert vekstområde (grønn grense) med samme avgrensning som områdereguleringsplan for Dyrløkke, Ullerud, Seiersten. («Byutviklingsplanen»).

- Ved regulering og i byggesaker innenfor område avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.
- Planleggingen skal prioritere gang, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel og tilrettelegging for universell utforming.
- Grønnstrukturen skal sikres, og opprettholdes.
- Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

### # 3 Gamle Drøbak: Kulturmiljø av nasjonal interesse (jf. område 6 i Kulturmiljøplanen)

Området skal forvaltes i tråd med de faglige rådene i Riksantikvarens bystrategi slik de er detaljert i Områderegulering for gamle Drøbak (planid. 086-4000), vedtatt 21.03.2021.

### # 4 Område avsatt til snødeponi

På arealet avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ved Horgen kan det deponeres snø etter vinterbrøyting.