
Kommuneplan 2015 – 2026

Del 2

AREALDEL



Hobøl kommune

Politisk behandlet:

Kommuneplanutvalget 1. gang
15.10.2014

Kommuneplanutvalget 2. gang
28.04.2015

Kommuneplanutvalget 3. gang
11.11.2015

Kommuneplanutvalget 4. gang
31.08.2016

Kommunestyret
19.09.2016

Innhold

Innledning	4
Arealanalyse	6
Transportmønster	6
Støy og forurensning	6
Jordvern	7
Biologisk mangfold	7
Friluftslivs- og naturområder	9
Grunnforhold	10
Kulturminner og –landskap	12
Utbyggingsbehov for boliger	13
Kommuneplan 2015-2026	13
Boligprogram med rekkefølgebestemmelser:	14
Ønskede endringer i arealdelen	14
Områder til offentlige formål	16
Områder til allmenntilrettelegging	16
Områder til LNF m/spredt bebyggelse	16
Hensynssoner i stedet for veiledende retningslinjer	16
Generelt om konsekvensutredningen	17
B3 – Område for bolig, Brødholt	18
B4 – Endringer i byggeområde for bolig, Thonsåsen nord	19
B8 – Byggeområde for bolig, Solbergåsen	21
B9 – Byggeområde for bolig, Ekeberg	22
Tidligere N2 – Område til næring, Holtskogen næringsområde	23
BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL	29
Kap I Generelle bestemmelser	29
Kap II Byggeområder	33
Kap III Landbruk-, Natur- og Friluftsområder (LNF)	36
Kap IV Hensynssoner	38
Vedlegg 1: Utfyllende bestemmelser for bygging og fradeling i områder for spredt boligbygging i LNF-områder.	40
Vedlegg 2: Utfyllende bestemmelser for tolking av møne- og gesimshøyde	41
Vedlegg 3: Veiledende retningslinjer ved saksbehandling av søknad om tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område.	42

Del 2 Kommuneplanens arealdel

Innledning

Kommuneplanen er et verktøy for planlegging av fremtidig utvikling. Arealdelen skal vise sammenhengen mellom samfunnsutviklingen som behandles i samfunnsdelen 2011-2022 og hvilke utslag og behov dette gir for arealbruken, og hvordan arealene samlet sett bør disponeres for å løse oppgaver og behov som avklares i samfunnsdelen 2011-2022.

I samfunnsdelens hovedtema **miljø og kultur, folkehelse og levekår** og **verdiskaping** beskrives kommunens mål for utviklingen. Arealdelen skal bidra til å nå disse målene, og er et hovedverktøy for en rekke av de tiltak/strategier som er nevnt i samfunnsdelen:

Miljø og kultur:

- Ta hensyn til klima og energi i arealplanlegging.
- Ta hensyn til naturverdier i forbindelse med arealplanlegging.
- Ivareta grønnstruktur.
- Redusere omdisponering av dyrket mark.

Folkehelse og levekår:

- Ivareta naturskapte verdier gjennom god arealpolitikk.
- Benytte kommunale virkemidler for å sikre at universell utforming etterleveres i aktuelle plan- og/eller byggesaker.

Verdiskaping:

- Aktiv tilrettelegging gjennom arealplanlegging.
- Nærhet til sentrumsområder skal prioriteres ved valg av byggeområder for bolig og/eller forretning.
- Utnytte og videreutvikle eksisterende infrastruktur i forbindelse med valg av byggeområder.
- Legge til rette for variert boligutvikling med tanke på boligtype, boligstørrelse, tomtestørrelse og finansieringsevne.
- Gjennomføre og støtte plan- og utbyggingsmessige grep for å gjøre kommunen til et attraktivt bosted for mange grupper i befolkningen.

I vedtatt planprogram står det at ”Eksisterende kommuneplan og nye overordnede føringer gjør det lite aktuelt å innlemme nye byggeområder i arealdelen, med mindre disse erstatter andre, ikke-utviklede byggeområder på en måte som ligger innenfor de gitte rammer. I tråd med ny plandel i plan- og bygningsloven skal muligheten for å benytte hensynssoner i forbindelse med spesielle verdier eller nødvendige hensyn innen biologisk mangfold, kultur/kulturlandskap, naturfarer og lignende vurderes og eventuelt utnyttes.”

I planprogrammets utredningsprogram er det listet en rekke tema som skal drøftes i kommuneplanen. For arealdelen er følgende tema særlig aktuelle:

Prioritet	Tema som skal drøftes
3	Utbyggingsmønster - lokalisering, rekkefølgebestemmelser, hensyn til kommunale tjenester og infrastruktur, gang- og sykkelveier, kollektivtilbud
4	Spredt bebyggelse og forholdene i LNF-områder - kommunale retningslinjer, konsekvenser.
5	Utbyggingstakt, rekkefølgebestemmelser
6	LNF - hvordan sikre grønne arealer, økt medvirkning/engasjement fra barn og unge
7	Reguleringsplaner - en gjennomgang med oppheving av planer som er "utgått på dato" og gjennomgang av nye planer
8	Generelle miljøtiltak

Befolkningsveksten pr. 1. januar 2015 tilsvarer en befolkningsvekst på 2,9 % og Hobøl kommune har høyest tilflyttingsprosent av alle kommunene i Østfold. Dette krever en revurdering av boligområdene i kommunen og en revisjon av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Arealanalyse

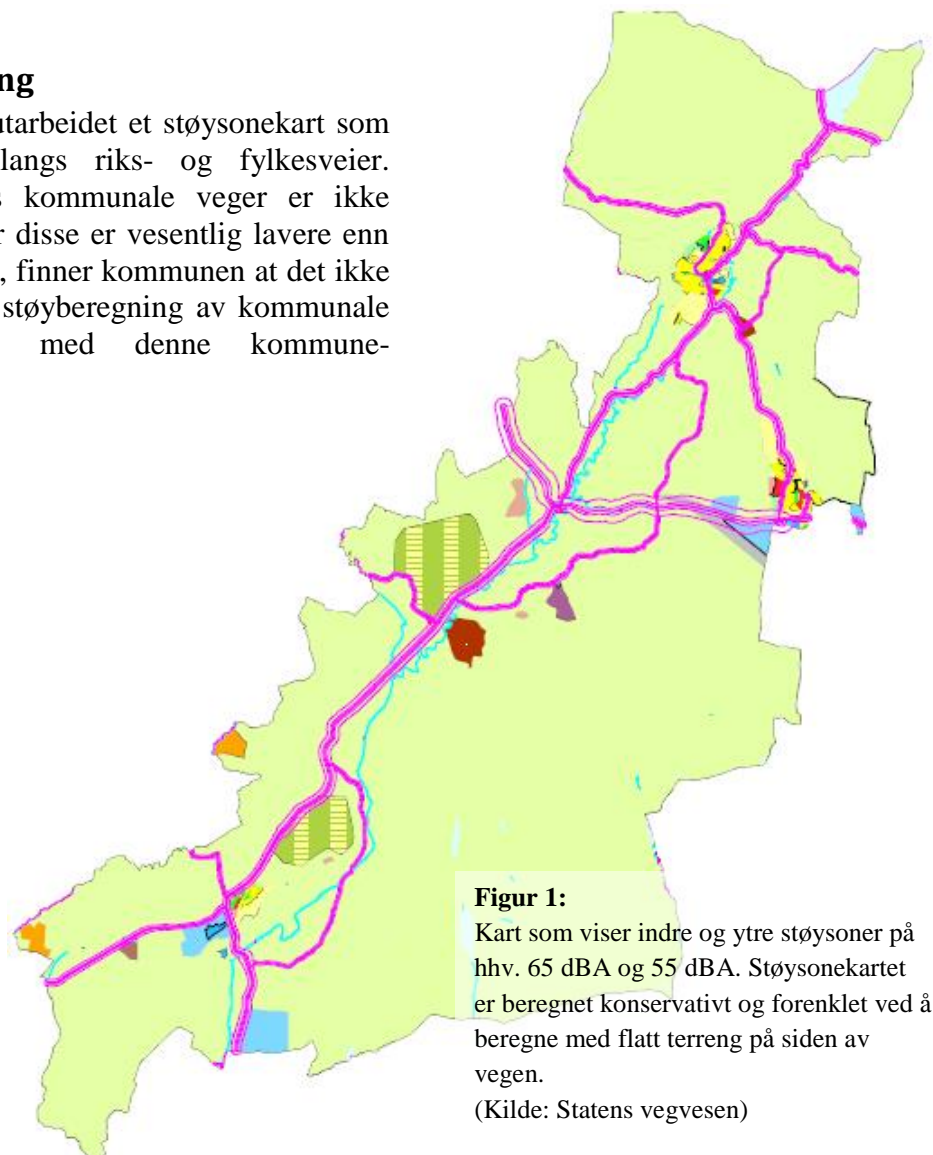
Transportmønstre

De viktigste hovedferdselsårene i Hobøl er E18 som går gjennom kommunen mellom øst og vest og Fv120 som går gjennom kommunen fra nord til sør, samt jernbanen som går gjennom nordre del av kommunen fra Ski via Tomter og Knapstad til Spydeberg. FvB207 mellom Tomter og Knapstad utgjør en viktig lokal forbindelse som gjennom fremtidig utvikling må anses å bli enda viktigere.

Til sammen utgjør gjennomfartstrafikk, hvorav en relativt stor andel tungtrafikk, på hovedferdselsårene E18 og Fv120 en stor belastning. Det er også en stor andel pendlere i Hobøl som benytter disse veiene. Det er ønskelig å legge til rette for mer bruk av kollektivtrafikk og et virkemiddel er å etablere ”park and ride” – anlegg for pendlere ved kryss mot ny E18.

Støy og forurensning

Statens vegvesen har utarbeidet et støysonekart som viser begrensninger langs riks- og fylkesveier. Støyberegninger langs kommunale veier er ikke gjort, men da ÅDT for disse er vesentlig lavere enn for riks- og fylkesveier, finner kommunen at det ikke er nødvendig å utføre støyberegning av kommunale veier i forbindelse med denne kommuneplanrulleringen.



Jordvern

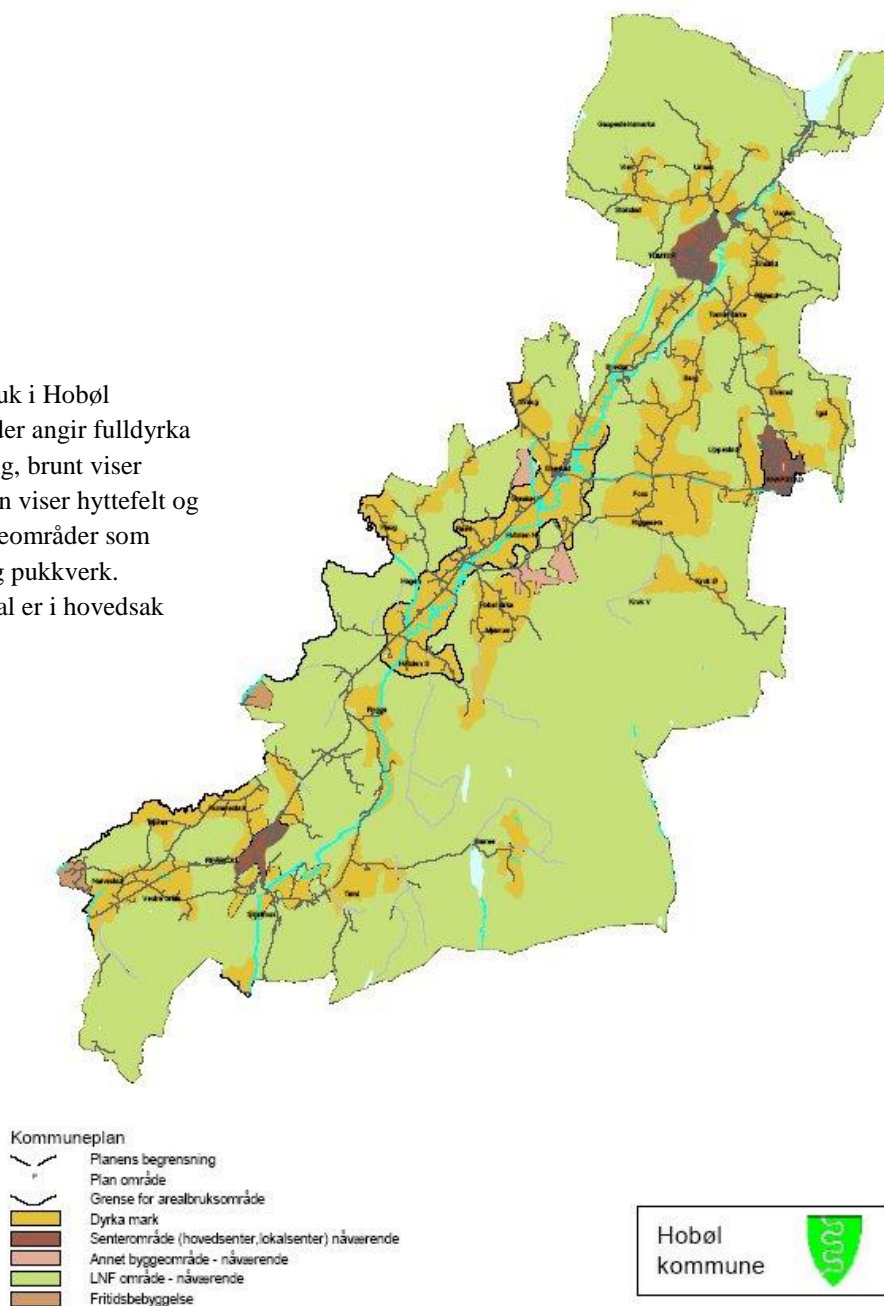
For å kunne vurdere jordvern er det utarbeidet et eget grovmasket kart som deler kommunen inn i områder med mye dyrka mark og områder med mindre/lite dyrka mark. Kartet er basert på arealressurskart fra Skog og Landskap, som viser en langt mer detaljert inndeling, og ortofoto over kommunen.

Hobøl har hittil vært den kommunen i Østfold som har hatt lavest avgang av dyrka mark. Kommunen er stolt av dette og ønsker å opprettholde denne posisjonen. Ved forrige rullering kom imidlertid ønsket strategisk utvikling i konflikt med jordbruksareal, ettersom de tettstedsnære arealene som det er naturlig å utnytte til utbyggingsformål besto av mye dyrka mark. Ved denne kommuneplanrulleringen har man forsøkt å redusere denne avgangen av dyrka mark, ved å tilbakeføre utbyggingsareal til LNF-formål.

Totalt sett anser kommunen denne utviklingen å være den beste for jordvernet, da en på denne måten bedre kan skjerme de deler av jordbruket som ikke berøres. Landbruksareal nær tettsteder er også vanskeligere å drive med tanke på konflikter mellom landbruk og boligformål.

Figur 2:

Kart som viser arealbruk i Hobøl kommune. Gule områder angir fulldyrka mark av et visst omfang, brunt viser tettbebyggelse, lys brun viser hyttefelt og beige/brun andre byggeområder som trailbane, skytebane og pukkverk. Resterende grønne areal er i hovedsak skogsmark.



Biologisk mangfold

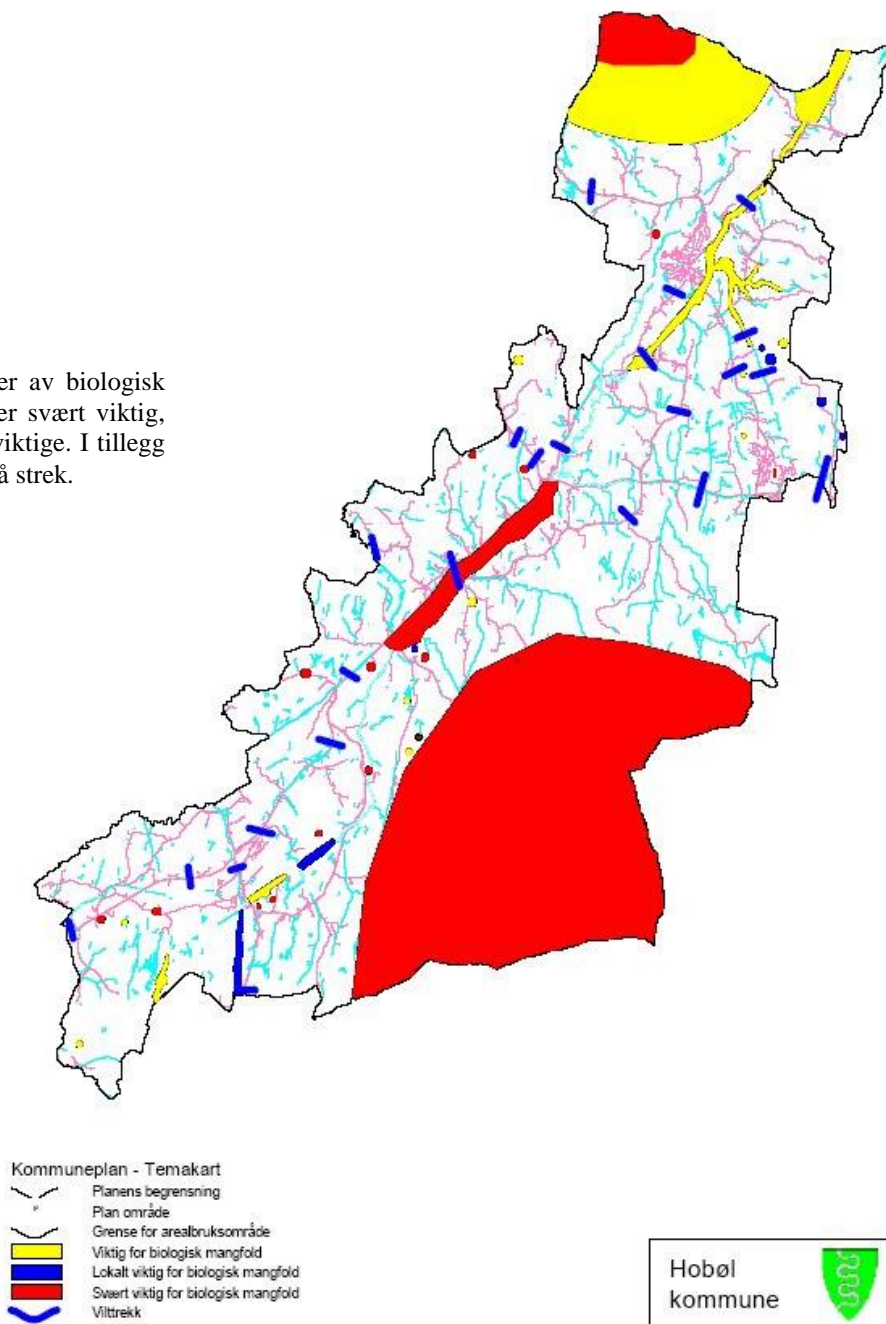
Det ble i 2011 gjort en oppdatering i henhold til DN-håndboka av kommunens naturtyperegister. Prosjektet resulterte i 140 kartfestede og verdivurderte naturtyper. Fordeling i naturtype, antall og verdi er gjengitt i tabellen nedenfor.

Tabell 1: Kartlagte naturtyper i Hobøl, antall, fordeling, areal og verdisetting.

Hovednaturtype	Naturtype	A	B	C	Uprioritert	Total	Areal
Ferskvann/våtmark		19	57	20	1	97	939,9 daa
	Kroksjøer, flomdammer og meandrerende elveparti	1				1	5,4 daa
	Viktig bekkedrag		2			2	89,6 daa
	Dam	17	55	19	1	92	35,6 daa
	Viktige bestander av ferskvannsorganismer	1				1	628,4 daa
	Annen viktig forekomst			1		1	181,0 daa
Kulturlandskap		2	8	11		21	402,5 daa
	Naturbeitemark		2	5		7	359,5 daa
	Store gamle trær	1	5	5		11	3,1 daa
	Parklandskap	1	1	1		3	39,9 daa
Myr og kilde		2	2			4	498,0 daa
	Intakt lavlandsmyr i innlandet	2	2			4	498,0 daa
Skog		3	3	1		7	225,5 daa
	Rik edellauvskog	1	1			2	10,8 daa
	Gammelfattig edellauvskog		1			1	4,3 daa
	Gammel barskog	1	1	1		3	187,4 daa
	Bekkekløft og bergvegg	1				1	23,0 daa
Totalt		26	70	32	1	129	2 066,0 daa

Figur 3:

Kart som viser forekomster av biologisk mangfold. Røde områder er svært viktig, gule viktige og blå lokalt viktige. I tillegg er vilttrekk markert med blå strek.



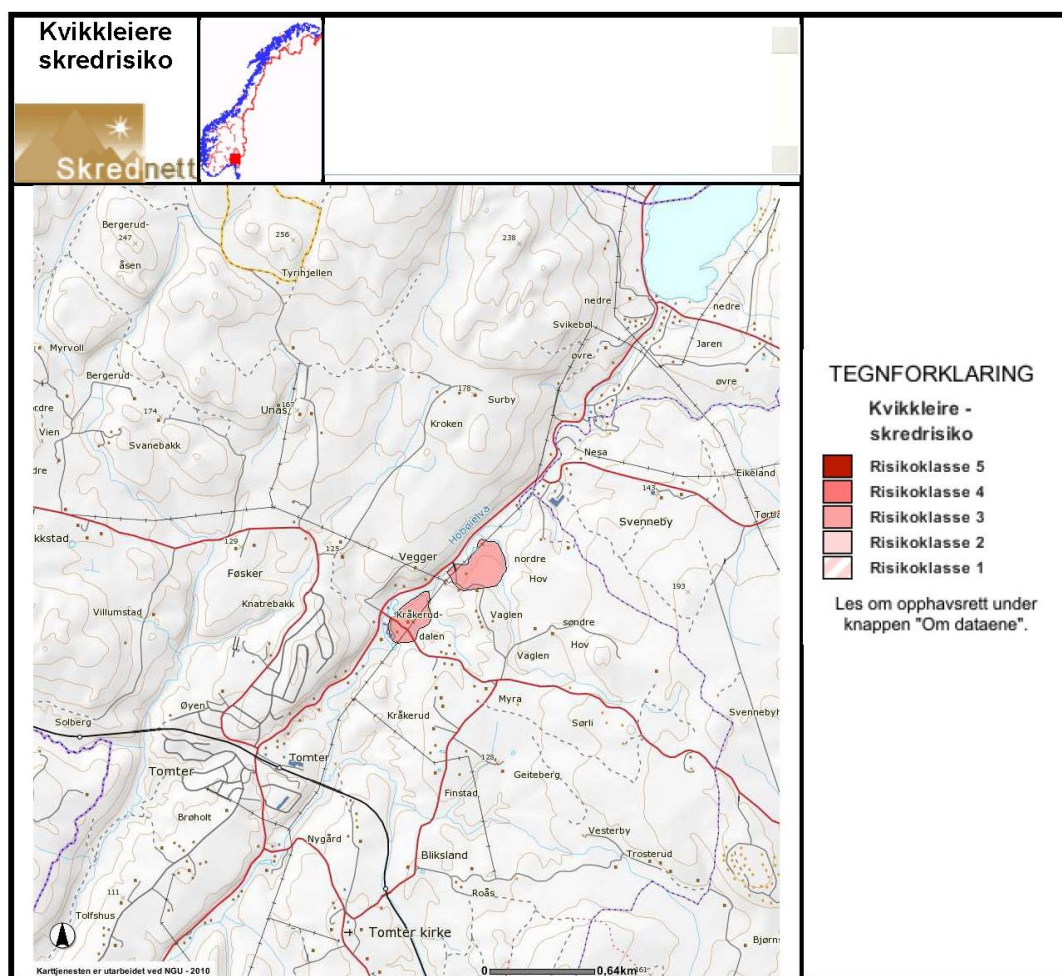
Friluftslivs- og naturområder

Det er flere store grøntområder i Hobøl. I nord ligger Gaupesteinsmarka som er et viktig friluftsområde, som også rommer en del villmark. Gaupesteinsmarka utgjør en del av et større, sammenhengende markaområde, regulert i Markaloven (Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, LOV-2009-06-05-35). I sør ligger et viktig naturområde av vesentlig størrelse. Det innehar også et naturreservat. Andre steder i kommunen ligger mindre markaområder som er viktige nærturområder.

Grunnforhold

8.3.2014 gikk det er jordskred ved Greaker massedeponi langs Fv120 rett sør for Elvestad. I følge rapport etter en befaring utført av NGI har løснеområdet et areal på ca. 35 mål, og trolig et volum på et par hundre tusen kubikkmeter. Kvikkleire i naturlig grunn under fyllmassene var blitt omrørt og flytende som resultat av skredbevegelsen, og masser på trolig minst 15.000 m³ strømmet over Fv120.

I kommuneplanen 2011-2022 var det vist til at det kun er to områder i Hobøl, langs Fv120 nord for Tomter, hvor det er registrert fare for større kvikkleireskred. Disse vises på figur 4.



Figur 4: Kartet viser de to eneste områdene hvor det er registrert fare for større leirskred.

Som følge av skredet i mars 2014 ser vi at det på tross av det kun er registrert to områder for større kvikkleireskred i kommunen, likevel er grunn til å understreke at det kan være fare for mindre, lokale skred mange steder i kommunen, som i hovedsak har leirgrunn. Hobøl kommune krever derfor at grunnforholdene undersøkes i reguleringsplanprosesser før utbygging finner sted. For spredt bebyggelse skal grunnforholdene undersøkes for hvert enkelt tiltak.

Massedeponi og masseuttak

Det er per dags dato planlagt 8 massedepoier i kommunen, hvorav 7 i forbindelse med byggingen av E18. Det er og planlagt og regulert et massedeponi i Ås på grensen til Hobøl, som fører til at transporten av masser vil foregå på Rv120 og Fv212. På bakgrunn av dette vil kommunen begrense muligheten for nye depoier i denne planperioden.

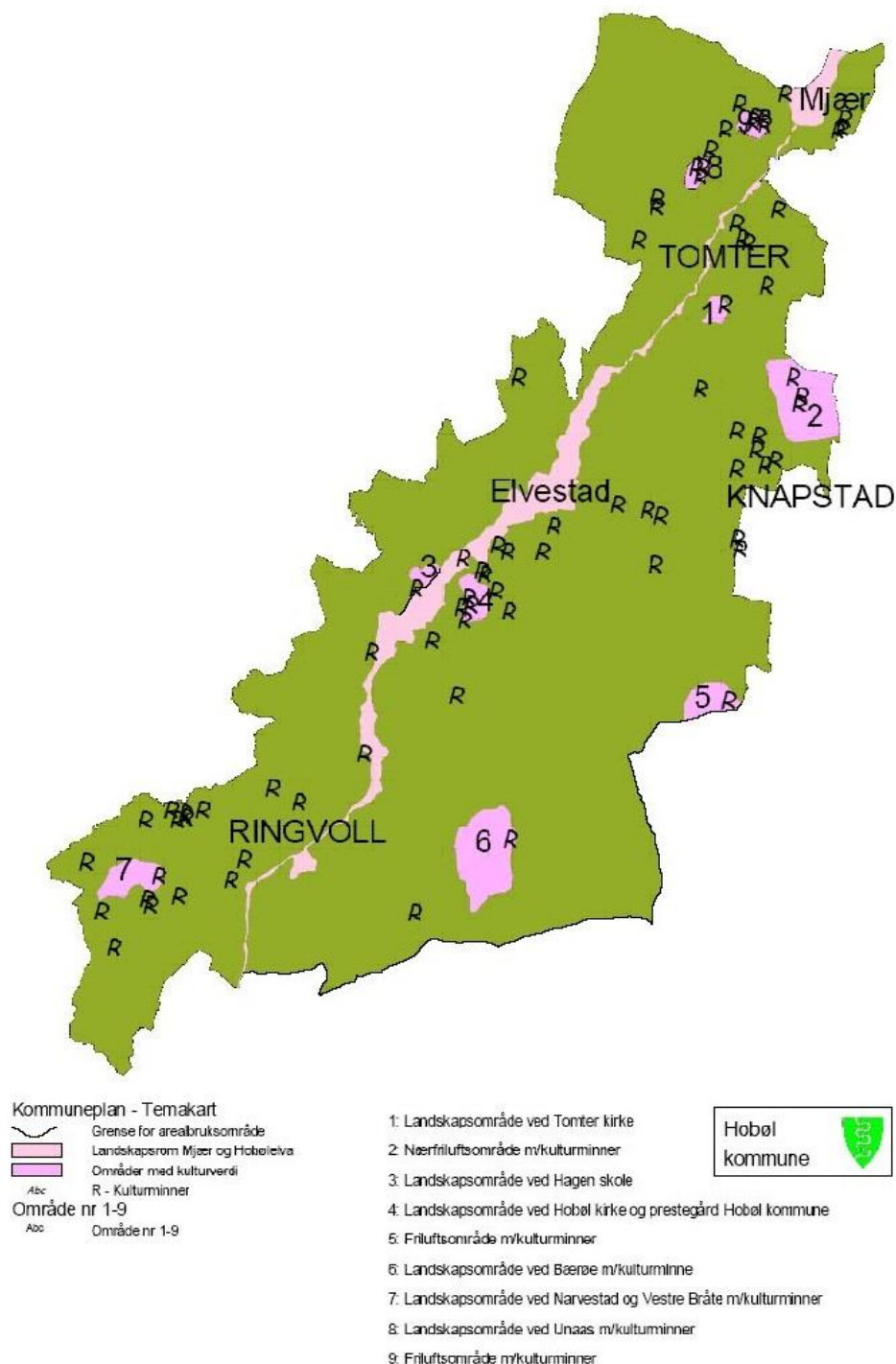
Det vil kunne søkes på bakgrunn av store landbruksmessige gevinster, og de vil kunne behandles etter jordloven og planeringsforskriften:

- a. Tiltaket skal være i samsvar med LNF-formålet og øke areal eller kvalitet på landbruksjord.
- b. Volum av masselagring under 5000 m³.
- c. Tiltaket medfører ikke bekkelukking.
- d. Tiltaket innebærer ikke risiko for ras eller utgliding.
- e. Tiltaket skal være ferdigstilt og tilbakeført til landbruksformål innen 3 år etter vedtakstidspunkt.

Det vil kun være mulig å lagre ikke-forurensede masser og det vil være krav til undersøkelse av grunnforhold. Det vil og stilles krav til en driftsplan for etablering, drift og tilbakeføring i henhold til «Tekniske retningslinjer for anlegg, drift og vedlikehold av planeringsfelt».

Kulturminner og -landskap

Kulturminner og kulturlandskap er lagt inn i et eget oversiktskart. Informasjonen bygger i stor grad på de registreringene som er gjort av Fylkeskonservatoren, men også delvis på stedskunnskap og verdier som er kjent i kommunen. Til sammen utgjør dette forekomster som kommunen ønsker og plikter å ivareta.



Figur 5:
Kart over kulturminner og landskapsrom.

Utbyggingsbehov for boliger

I kommunens langsiktige planlegging legges en årlig befolkningsvekst på 1,2 % til grunn. Dette tilsvarer SSBs prognose for høy befolkningsvekst. Det er ikke avgjørende hvilken prognose som legges til grunn, det avgjørende er at det planlegges for en betydelig, langsiktig vekst.

Det er i samfunnsdelen redegjort for forskjellige vekstscenarier, og for sammenhengen mellom befolkningsvekst og veksten i antall husstander.

Pr. 1. januar 2015 var det 5343 innbyggere i kommunen, og 2273 husholdninger. Dette gir et snitt på 2,4 personer pr. husholdning, noe som er over fylkesgjennomsnittet. I den langsiktige planleggingen legges det til grunn at antallet personer pr. husholdning gradvis synker til 2,0 for årene 2040-2050.

Tabell 2: *Befolkningsprognose med tilhørende boligbehov. Basert på en antatt utvikling av antall personer pr husholdning fra 2,35 til 2,00 i løpet av periodene. Anslått befolkning i 2050 baserer seg på et gjennomsnitt fra SSB sin statistikk av lav, middels og høy vekst folkemengde i kommunene i 2040 fremskrevet til 2050.*

År	Befolkning	Boligbehov	Behov nye boliger (i perioden)	Sum
2015	5343	2226		
2022	6369	2654	428	428
2034	8218	3424	770	1198
2050	10697	5348	1924	3122

I kommuneplanperioden 2015-2026 er det altså behov for å bygge 428 boliger, i den etterfølgende 12-årsperioden er det behov for å bygge 770 boliger, og fra 2034 fram til 2050 er det så behov for å bygge 1924 boliger (tab. 1).

De allerede regulerte boligområdene B1 (Øyen nordre), B3 (Brødholt), B5 (Furulund), B6 (Knapstad vestre) og B8 (Solbergåsen) har et potensial på 1369 boliger. Det er ønskelig med vedlikeholdsutbygging på Ringvoll i kommuneplanperioden, og byggeområde B7 bør derfor reguleres. Det er og ønskelig å fjerne regulert boligområde på Knapstad, Ekeberg (tidligere B9), og erstatte det med en utvidelse av Thonsåsen (B4). Utover dette kan det ikke reguleres flere boligområder i kommuneplanperioden 2015-2026, se tabell 3.

Kommuneplan 2015-2026

Kommuneplanen 2015-2026 har satt av flere større arealer til byggeområder for bolig (tab. 2).

Områdene B1 (Øyen nordre), B3 (Brødholt), B5 (Furulund), B6 (Knapstad vestre) og B8 (Solbergåsen) er allerede regulert.

På bakgrunn av befolkningsprognosen, og boligbehovet som utledes av denne prognosen, kan boligprogram settes opp (tab. 3).

Tabell 3: Områder avsatt til boligformål i kommuneplanen 2015-2026. Fem av områdene er regulert.

Boligområder	Areal	Status
B1 Øyen nordre	44,7 daa	regulert
B2 Tomter byggefelt II	28,1 daa	
B3 Brødholt	366,4 daa	regulert
B4 Thonsåsen	327,7 daa	
B5 Furulund	60,4 daa	regulert
B6 Knapstad vestre	60,5 daa	regulert
B7 Ringvoll	161,4 daa	
B8 Solberg	635,6 daa	regulert
SUM	1684,8 daa	

Boligprogram med rekkefølgebestemmelser:

Tabell 4: Bolig- og arealbehov i 40-årsperspektiv, fordelt på planlagte byggeområder for bolig og kommuneplanperioder.

Boligområder		Areal	Rekkefølgebestemmelser		
			Antall boenheter		
			2015-2026	2026-2034	2034-2050
B2	Tomter byggefelt II	28,1 daa	8	17	
B3	Brødholt	248,1 daa	290		
B4	Thonsåsen	222,0 daa			240
B5	Furulund	60,4 daa	60		
B7	Ringvoll	161,4 daa	75	25	60
B8	Solberg	635,6 daa	166	134	420
Sum			599	176	720

B1 (Øyen nordre) og B6 (Knapstad vestre) er begge i slutfasen av regulert utbygging. Det vil da i de to områdene være bygd totalt ca 289 boenheter.

Ønskede endringer i arealdelen

Kommunen ønsker kun mindre arealbruksendringer i denne kommuneplanrulleringen. Fylkesplanen Østfold mot 2050 legger til grunn at kommunene i indre Østfold må redusere sitt utbyggingsareal, og Hobøl kommune ønsker å bidra til dette.

De arealbruksendringene som foreslås nå vil på sikt kunne styrke tettstedenes sentrum, føre til kortere reiser, økt bruk av kollektivtransport, økt bruk av gange og sykkel, samt bedre forutsetningene for landbruk, biologisk mangfold, fysisk aktivitet og liknende.

Det er fremdeles et mål å legge til rette for en økt satsing på næring. I forrige kommuneplanrullering ble det satt av betydelige areal til næringsformål, i tillegg til det som lå inne fra tidligere ved Ringvoll.

Den tradisjonelle næringsdriften i kommunen er landbruket, en næring som er i stor endring. Det er ønskelig å bevare disse arbeidsplassene. En strategi er å gi bestemmelser om alternativ bruk av landbrukseiendommer i samsvar med veilederen "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss".

I et langsiktig perspektiv ser Hobøl for seg trekanten Tomter – Knapstad – Elvestad i sammenheng, hvor boliger hovedsakelig er lagt i tilknytning til Tomter og Knapstad, mens næringsareal knyttes opp mot avkjørsler til ny E18, i første omgang ved Knapstad. Det er planlagt et trafikknutepunkt ved E18 Knapstad "Park and Ride"-anlegg ved avkjøringen til Holtskogen Næringsområdet. Kommunen ønsker imidlertid å skjerme det store sammenhengende landbruksområdet som befinner seg på plataet i trekanten fra Kinnerød i nord til Foss i sør.

På Ringvoll er det igangsatt regulering av næringsområde N1 (tidligere N3). For å underbygge denne satsingen er det ønskelig å opprettholde boligområde B7 (tidligere B8), slik at tettstedet over tid videreutvikles som et naturlig sentrum i sør. N1 utgjør et sammenhengende område som omfatter en rekke eiendommer. Blant disse eiendommene var gnr 76, bnr 2 som består av dyrket mark. Denne eiendommen er blitt tatt ut av planen da Østfold fylkeskommune sin bemerkning til fornyet oppstartsvarsel med planprogram i 2010 var at forbruk av dyrket eller dyrkbar mark av høy kvalitet må unngås. Dette arealet har derfor blitt erstattet med gnr 88, bnr 4 som er en tilliggende naturtomt i nordvest, og som utgjør en naturlig del av nordre del av planområdet da det er en sammenhengende kolle.

Det er ikke ønskelig med økt omfang av fritidsbebyggelse. Reguleringsplanene for kommunens to hytteområder er blitt så gamle at det er hensiktsmessig å erstatte planenes bestemmelser med nye angitt i kommuneplanens arealdel.

Områder til offentlige formål

Det er sannsynlig at det vil bli behov for et større område for offentlige formål tiltenkt en større skole på Knapstad. Derav finner kommunen det hensiktsmessig å opprettholde areal for framtidig offentlig formål vest for skoleområdet på Knapstad.

I tillegg har kommunen et sterkt ønske om idrettshall og behov for flere gymsaler på Knapstad barneskole og ungdomsskolen. Sør for skoleområdet opprettholdes derfor areal for framtidig idrettshall/ idrettsbaner.

Areal avsatt til helse- og omsorgsformål anses å være av tilstrekkelig størrelse for denne planperioden. Dette skyldes i hovedsak at det anses å være rom for en vesentlig bedre utnyttelse av de allerede bebygde arealene. Veksten i eldreandelen er udiskutabel, men prognosene tilsier at denne utviklingen vil komme noe senere i Hobøl enn andre steder. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til slike prognoser, og det vil derfor være behov for å følge med på denne utviklingen og ta opp tema ved senere revisjoner.

Områder til allmennyttige formål

Det er ikke behov for å utvide kirkegården for Tomter sokn i planperioden. Det er likevel i kommunens interesse å signalisere at framtidig behov ønskes løst i tilknytning til eksisterende gravplass. Det er også ønskelig fra fylkeskonservatorens side at kommunen vurderer omkringliggende landskapsområde i sammenheng med den nylig fredede Tomter kirke. Hobøl kommune mener det er viktig å se på helheten i området for å bevare den kulturhistoriske verdien av kirken.

I kommuneplanen 2011-2022 var hele landskapsrommet rundt Hobøl kirke satt av til hensynssone for bevaring av kulturmiljøet, og det vil opprettholdes ved denne rulleringen.

Eiendommen for Arena Knapstad markeres som eksisterende allmennyttig formål isteden for eksisterende offentlige formål. Bruken vil være som før.

Områder til LNF m/spredt bebyggelse

Fylkesplanen "Østfold mot 2050" angir at så mye som 10 % av ny boligbebyggelse i Hobøl kan bygges i områder utenfor eksisterende sentra. I kommuneplan 2015-2026 utvides området for spredt boligbygging, og disse omtales nå som S1-S4. Det vil tillates inntil 5 nye boliger til sammen pr. år.

S1 – Sør for Ringvoll ved grensen til Våler kommune

S2 – Moløkka

S3 – Vest for fv 120 langs grensen til Ås kommune, inkl Billit

S4 – Øst for Tomter sentrum ved Tomter kirke

Hensynssoner i stedet for veiledende retningslinjer

I kartet til kommuneplanen 2011-2022 var det skravert juridisk bindende hensynssoner med bestemmelser, og disse sonene er opprettholdt ved denne rulleringen.

Sonenes formål er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og biologisk mangfold. Hensynssonene skal sikre og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner, samtidig som det skal tas hensyn til annen bærekraftig bruk.

Konsekvensutredning

Generelt om konsekvensutredningen

Kommuneplanens arealdel skal alltid konsekvensutredes ifølge forskrift om konsekvensutredninger av 1. april 2005 (FOR KU).

Konsekvensutredningen (KU) har som formål å redegjøre for antatte virkninger av foreslåtte utbyggingsstrategier og arealdisponeringer, samt hvilke alternativer som er vurdert. De delene som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan er utredet i eget skjema nedenfor. Tilbakeføring til LNF-område av områder som i forrige plan var avsatt til framtidige byggeområder utredes ikke. Utredningene baserer seg på eksisterende kunnskap og temaplaner med nødvendige oppdateringer som anses å være relevante for behandling av planen. Konsekvensutredningen er en oppfølging av planprogrammet som angir hva som skal utredes.

Følgende tema vurderes for hver arealbruksendring som er foretatt i forslag til ny arealdel for Hobøl kommune:

1. Regionale planer
2. Kommunale planer
3. Jord- og skogvern
4. Vassdragsvern
5. Biologisk mangfold/ vilt
6. Transportmønster/ tilgjengelighet; motorisert og fysisk bevegelse
7. Forurensning/ støy
8. Kulturminner, kulturlandskap, grønnstruktur og estetikk
9. Friluftsliv
10. Barn og unges interesser
11. Grunnforhold; ras- eller flomutsatt
12. Alternativ lokalisering
13. Nullalternativet

Vurderingene framstilles i en tabell for hvert område med arealbruksendring. Konfliktgraden i kolonne 3 vurderes på en skala A (positiv konsekvens/ingen konflikt), B (noe negativ konsekvens/noe konflikt) og C (stor negativ konsekvens/stor konflikt).

Nullalternativet føres også under tabellen og tar utgangspunkt i kun det aktuelle området og ikke andre områder med samme formål.

B3 – Område for bolig, Brødholt

Området ligger inntil vestsiden av Tomter sentrum med kort vei til avkjøring til ny E18. Planområdet er på 240 daa.

TEMA	Vurdering	Konfliktgrad A-C
Regionale planer	Ikke konflikt	A
Kommunale planer	Ikke konflikt	A
Jord- og skogvern	Området har hovedsakelig blitt brukt til husdyrhold og litt kornproduksjon. Moderate, negative konsekvenser.	B
Vassdragsvern	Ikke konflikt	A
Biologisk mangfold/ vilt	Ikke konflikt	A
Transportmønster/ tilgjengelighet; motorisert og fysisk bevegelse	Området ligger sentralt med gangavstand til Tomter sentrum med kollektivtrafikk og skole. Barnehager må etableres i området.	A
Forurensning/ støy	Bebyggelse kan kobles på eksisterende eller planlagt ny infrastruktur.	A
Kulturminner Kulturlandskap Grønnstruktur Estetikk	Ikke konflikt	A
Friluftsliv	Ikke konflikt	A
Barn og unges interesser	Ikke konflikt	A
Grunnforhold; ras- eller flomutsatt	Det er ingen spor av kvikkleire. Skråningsstabiliteten er vurdert til å være tilstrekkelig god for utbygging.	B

Nullalternativet: Området vil fortsatt bestå av beiter og dyrka mark.

Oppsummering: Resultat 9 A og 2 B. Området er svært godt egnet til formålet og tas med.

B4 – Endringer i byggeområde for bolig, Thonsåsen nord

Området ligger inntil bebyggelsen på Knapstad, langs FvB207. Området lå inne som utbyggingsområde for bolig i kommuneplanen 2007-2018, og ble i kommuneplan 2010-2022 foreslått her redusert vesentlig i nord, og utvidet noe i sør.

Tidligere B9, Ekeberg, foreslått tatt ut og erstattes med området nord for Thonsåsen. Dette området var regulert til fremtidig boligområde i en tidligere kommuneplan, men ble ved et tidspunkt tatt ut og erstattet med Ekeberg. Etter ønske av grunneier, og av hensyn til infrastruktur, foreslås byggeområde for bolig, Thonsåsen utvidet i nord.

TEMA	Vurdering	Konfliktgrad A-C
Regionale planer	Konflikt med Fylkesplanens tettstedsavgrensning	B
Kommunale planer	Ikke konflikt	A
Jord- og skogvern	Moderate, negative konsekvenser.	B
Vassdragsvern	Ikke konflikt	A
Biologisk mangfold/ vilt	Ikke konflikt	A
Transportmønster/ tilgjengelighet; motorisert og fysisk bevegelse	Området ligger svært tilgjengelig, ved eksisterende vegnett og i nærheten av jernbanestasjon. Det er kort vei til skoler, barnehager og sentrum, og en høy utnyttelse bør bestrebes.	A
Forurensning/ støy	Bebyggelse kan kobles på eksisterende eller planlagt ny infrastruktur.	A
Kulturminner Kulturlandskap Grønnstruktur Estetikk	Ikke konflikt	A
Friluftsliv	Deler av området benyttes til turgåing og rekreasjon av beboerne i de tiliggende områder. Dette bør hensyntas ved reguleringsprosessen.	B
Barn og unges interesser	Ikke konflikt	A
Grunnforhold; ras- eller flomutsatt	Ikke kjente forekomster av kvikkleire i området. Utreddes videre i forbindelse med regulering.	A

Nullalternativet: Området vil fortsatt bestå av skog.

Oppsummering: Resultat er 8 A og 3 B. Området er svært godt egnet til formålet og tas med. De negative konsekvensene blir mer enn oppveid av reduksjonen i områdets nordlige del.

B8 – Byggeområde for bolig, Solbergåsen

Området ligger om lag 1 km vest for Tomter i Hobøl kommune og omfatter et sørvendt skogsområde med nedenforliggende dyrka mark rett nord for jernbanelinja. Planområdet er på ca 660 daa hvorav ca 120 daa er dyrka mark.

TEMA	Vurdering	Konfliktgrad A-C
Regionale planer	Ikke konflikt	A
Kommunale planer	Ikke konflikt	A
Jord- og skogvern	Planområdet består av skogvokste koller med jordbruksområder i dalsenkningene. Moderate negative konsekvenser.	B
Vassdragsvern	Ikke konflikt	A
Biologisk mangfold/ vilt	Registrert en gårdsdam.	B
Transportmønster/ tilgjengelighet; motorisert og fysisk bevegelse	Alle veier er planlagt med fortau eller gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelvei er planlagt med en maks stigning på 5 % for å kunne oppnå universell utforming. Gang- og sykkelveinettet er tilknyttet gangbro til Tomter.	A
Forurensning/ støy	Vil være noe støy i anleggsfasen. Moderate negative konsekvenser.	B
Kulturminner Kulturlandskap Grønnstruktur Estetikk	Ikke konflikt	A
Friluftsliv	Deler av området brukes til rekreasjon til turgåing og rekreasjon av beboerne i de tilliggende områdene. Moderate negative konsekvenser.	B
Barn og unges interesser	Ikke konflikt	A
Grunnforhold; ras- eller flomutsatt	Ikke konflikt	A

Nullalternativet: Området vil bestå av skog og dyrka mark.

Oppsummering: Resultat er 7 A og 4 B. Området er godt egnet til formålet og tas med. De negative konsekvensene skal hensyntas gjennom regulering og utbygging av området.

B9 - Byggeområde for bolig, Ekeberg

Tidligere B9, Ekeberg, foreslås tatt ut og erstattes med området nord for Thonsåsen. Dette området var regulert til fremtidig boligområde i en tidligere kommuneplan, men ble ved et tidspunkt tatt ut og erstattet med Ekeberg. Etter ønske av grunneier, og av hensyn til infrastruktur, foreslås byggeområde for bolig, Thonsåsen utvidet i nord.

Tidligere N2 – Område til næring, Holtskogen næringsområde

Området ligger på et lokalt høydedrag nord for Holt gård/E18 på strekningen mellom Elvestad og Knapstad i Hobøl kommune. Planområdet ligger svært sentralt i forhold til etablert rundkjøring ved E18/fv. 128 med direkte tilknytning til E18. Samlet utgjør planområdet et areal på 673,4 daa, hvorav avgrensning av fremtidig næringsområdet utgjør 532,5 daa.

TEMA	Vurdering	Konfliktgrad A-C
Regionale planer	Ikke konflikt	A
Kommunale planer	Ikke konflikt	A
Jord- og skogvern	Området utgjør et sammenhengende skogsområde på ca 517 daa, samt et mindre område på ca 15 daa dyrka mark.	B
Vassdragsvern	Naturlig avrenning via tilliggende bekkedrag ut i Fossbekken. Stilt krav i planbestemmelsene til lokal håndtering av overflatevann, basert på fordrøyning i grunn og fordrøyningsbasseng. Avrenning fra området skal ikke være større enn dagens naturtilstand.	B
Biologisk mangfold/ vilt	Er registrert elgtrekk inn i området, men antas det er relatert til hjorteviltets bruk av kornåkrene til beiting. Dagens bekkedrag er av liten verdi som naturtype, men ønskes utbedret og bevart gjennom reguleringsarbeidet.	B
Transportmønster/ tilgjengelighet; motorisert og fysisk bevegelse	Området ligger i god avstand fra tettbebygde områder og har tilnærmet direkte atkomst til E18. Det er og regulert en gang- og sykkelvei til næringsområdet i tillegg til bussholdeplass rett ved innkjøring til området.	A
Forurensning/ støy	Foreslås restriksjoner på etablering av næringsvirksomhet som vil medføre utslipp til luft hva gjelder sjenerende lukt, støy eller farlige gasser. Ved evt. etablering av produksjonsbedrifter eller andre typer virksomheter som medfører utslipp til luft eller omfatter håndtering av miljøgifter, vil påkrevde tiltak i forhold til gjeldende lover for forskrifter (Forurensningsloven) måtte følges. Virksomheter som etableres kan i utgangspunktet ikke være støyskapende og må forholde seg til støygrensene for industri i støyretningslinjen T-1442, tabell 4. Ved etablering av virksomheter som kan medføre evt støyplager for omgivelsene, vil det være krav om nærmere støyutredning.	B
Kulturminner Kulturlandskap Grønnstruktur Estetikk	Det ble avdekket funn av automatisk fredete kulturminner i 2011. De automatisk fredete kulturminnene innenfor planområdet er ferdig innmålt og registrert, og fylkeskonservatoren har i sin uttalelse ikke stilt krav om ytterligere registreringer.	B
Friluftsliv	Det vil bevares en grønn buffersone rundt fremtidig næringsareal som vil hindre eksponering og forringe opplevelsen av kulturlandskap og bruk av tilliggende areal.	B

Barn og unges interesser	Ikke konflikt	A
Grunnforhold; ras- eller flomutsatt	Ikke konflikt	A

Nullalternativet: Området vil fortsatt bestå av skog og dyrka mark.

Oppsummering: Resultat 5 A og 6 B. Området er svært godt egnet til formålet og tas med. De negative konsekvensene skal så langt mulig hensyntas gjennom regulering og utbygging av området.

Konsekvensutredning av planen i sin helhet

Innledning

Plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav om at kommuneplaner skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkning for miljø og samfunn. Kommuneplanens samfunnsdel presenterer kommunens mål for fremtidig utvikling, og ideelt sett skal disse målene samsvare med planens virkning for miljø og samfunn. Et av de viktigste virkemidlene for å nå samfunnsdelens mål er derfor kommuneplandokumentet i sin helhet, og i særlig grad kommuneplanens arealdel. Det er derfor ønskelig å benytte kommuneplanens konsekvensutredning til å vurdere i hvilken grad arealdelen bidrar til måloppnåelse, og eventuelt hvilke fokusområder det kan være hensiktsmessig å legge vekt på ved kommende planrevisjoner.

Måloppnåelse

Kommunens visjon skal ligge som et langsiktig og vanskelig oppnåelig, men allikevel viktig, mål for kommunens utvikling inn i fremtiden.

Hobøl kommune skal være Norges beste land- og forstadskommune for alle kommunens beboere og aktører, det være seg ordfører, øyestikker eller gründere.

For å konkretisere visjonen setter samfunnsdelen mål for utviklingen i planperioden. Som nevnt tidligere er arealdelen et hovedverktøy for å nå enkelte av disse målene. Det er naturlig å vurdere hvordan arealdelen følger opp dette, samt i hvilken grad man ut i fra dette kan forvente stor måloppnåelse. Nedenfor følger en vurdering av arealdelens oppfølging av hovedmålene.

Benytte kommunale virkemidler til å gjennomføre eller stimulere til aktivitet som på kort eller lengre sikt reduserer klimagassutslipp og bruk av ikke-fornybare ressurser, samt reduserer potensielle farevirkninger av klimaendringer.

All fremtidstenkning baserer seg på erfaringer fra fortiden. Nye og mer effektive løsninger for energiforsyning og transport kan naturligvis forventes, men det må tas utgangspunkt i at redusert transportbehov og økende andel kollektivreisende er positivt for klima og samfunn. Arealdelen legger opp til en utvikling av boliger og sentrumsstruktur i tilknytning til kollektivknutepunkt. Dette styrker mulighetene for sentrumsdannelse og redusert persontransport, samtidig som det medfører lite reduksjon i produktivt skogareal, og ivaretar hensynet til klima og energi. Arealdelen åpner for en begrenset utbygging i flere områder i kommunen (LNF med spredt boligbygging). Slike områder, og spredt utbygging generelt, vil kunne generere økt bruk av personbil. Det bør arbeides for at disse områdene har tilfredsstillende kollektivtilbud. § 10 om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg må også sies å være et tiltak som bidrar til å hensynta energi- og klimautfordringer.

Beslutninger i forbindelse med tiltak som i større eller mindre grad vil påvirke miljøtilstand og naturmangfold, skal baseres på et lokalt og generelt kunnskapsgrunnlag.

Naturmangfoldloven stiller krav om kunnskapsgrunnlag og redegjørelse for hvilke hensyn som er tatt i forhold til naturmangfold i de fleste saker. Det er gjennomført en vurdering ut i

fra dette aspektet for alle fremtidige boligområder i kommuneplan, og kommunen stiller krav til mer detaljerte undersøkelser i reguleringsprosessen. Bruken av hensynssoner for kjente naturverdier og vilttrekk bygger også opp om hovedmålet.

Kommunen skal bevare fortidens og nåtidens kulturmiljøer og landskap, samt være en pådriver for nå- og fremtidens arenaer for kulturliv.

Hensynssoner og markering av automatisk fredete kulturminner og fredete bygninger i plankartet bidrar til økt bevissthet. Bestemmelsen § 2 om estetikk og utforming ivaretar også landskapsverdier.

Redusere omdisponering av dyrket mark

Eksisterende sentrumsstrukturer er i stor grad omgitt av dyrket mark og skogområder. Med tanke på at kommunen er i vekst og veksten konsentreres til tettstedene er det nødvendig å finne en balanse mellom bevaring av grøntområder for rekreasjon og bevaring av dyrket mark. Rundt Tomter og Knapstad anses det som fornuftig å omdisponere noe jordbruksareal til fremtidige boligområder, mens det på Ringvoll velges å omdisponere noe dyrket mark til næringsformål.

Kommunens naturskapte verdier og særtrekk skal ivaretas

Kommunens naturverdier er i stor grad preget av Hobølvassdraget, de store skogområdene og kulturlandskapet. Det er opprettet hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer for alle disse tre kategoriene. Bestemmelsen § 9 med utbyggings- og fradelingsforbud innenfor 100-meters avstand fra Hobølelva følger også opp hovedmålet.

Fremme folkehelse i kommunen

Det er begrenset i hvilken grad arealdelen kan bidra til å nå dette hovedmålet. Bevaring av store naturområder og grøntstruktur i tilknytning til boligområdene åpner imidlertid for rekreasjon gjennom fysisk aktivitet. Forsterkning av sentrumsområdene legger til rette for at innbyggerne i mindre grad kjører bil, og i større grad kan gå eller sykle for nødvendig dagligdags transport.

Kommunen skal arbeide for et samfunn der alle som helt eller delvis har falt utenfor samfunnet skal inkluderes og føle seg velkomne på lik linje med andre innbyggere

Det er begrenset i hvilken grad arealdelen kan bidra til å nå dette hovedmålet. Tilrettelegging for variert boligutbygging og dermed tilbud om å bosette seg i forskjellige typer boliger og leiligheter kan imidlertid være med på å gi mange deler av befolkningen en mulighet til å bosette seg i kommunen. Tilrettelegging for større og variert næringsaktivitet vil kunne åpne for større valgmuligheter i forhold til sysselsetting, og kanskje gi en positiv effekt i forhold til dette hovedmålet.

Alle kommunale aktiviteter og bygninger skal så fremt det er mulig ha en primærløsning som er tilgjengelig for alle, samtidig som kommunen skal være en pådriver for universell utforming for øvrig

Bestemmelsen § 3 stiller krav om at prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved all planlegging, bygging og opparbeiding.

Alle barn og unge skal gjennom barnehage-, skole- og fritidstilbud gis gode oppvekstmuligheter som legger til rette for en sunn utvikling og en god fremtid for individet

Arealdelen setter av områder for fremtidig utbygging ved alle kommunens tre tettsteder. Disse tettstedene har skole, barnehager og fritidstilbud, og arealdelen bygger i så måte opp under grunnlaget for disse tilbudene. Bestemmelsenes § 6 fastsetter for øvrig barn og unges rettigheter i forbindelse med prosesser som påvirker deres egen fremtid.

Kommunen skal redusere og tilfredsstillende belysningens behov for kommunale helse-, pleie- og rehabiliteringstilbud gjennom forebyggende helsearbeid og gode helse- og velferdstjenester, samtidig som kommunen skal være godt forberedt på de fremtidige utfordringene som forventes

Det er begrenset i hvilken grad arealdelen kan bidra til å nå dette hovedmålet. Tilstrekkelig areal avsatt til pleie- og omsorgsboliger er imidlertid en forutsetning for å være godt forberedt. Arealmessig er det gjort en vurdering og konkludert med at eksisterende areal avsatt til offentlig tjenesteyting og påtenkt pleie- og omsorgssektoren er tilstrekkelig for den ventede utviklingen i planperioden. Det er allikevel grunn til å opprettholde fokus på dette i og med at prognosene for eldre og pleietrengende er relativt usikre på kommunenivå.

Bidra og legge til rette for utvikling av flere og varierte næringsområder

Kommunen har avsatt betydelig areal til næringsutvikling. Det anses å være etterspørsel etter slikt areal, og reguleringsprosesser er igangsatt. Markedet vil måtte bestemme utbyggingshastighet, mens kommunen gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner sørger for fornuftig arealhusholdning. Avhengig av etterspørsel vil det måtte vurderes behov for ytterligere næringsareal ved senere planrevisjoner.

Videreutvikle levende, attraktive og varierte lokalsamfunn ut i fra et bærekraftig perspektiv

Arealdelen legger til rette for en planlagt vekst som skal styrke alle de eksisterende tettstedene, uten at det skal gå på bekostning av naturverdiene i omgivelsene. Som nevnt er det lagt opp til en sentrumsutvikling som reduserer behovet for biltransport. Tilstrekkelig og variert areal for bolig- og næringsutvikling, samt bevaring av skog- og jordbruksareal for opprettholdelse av primærnæringene bidrar også til å nå dette hovedmålet.

Kommunen skal ha en variert kompetanse i befolkning og administrasjon, i tillegg til en stor andel yrkesaktive innbyggere

Næringsutvikling i kommunen vil øke kommunens attraktivitet og kunne bidra til stor yrkesaktiv andel av befolkningen. På samme måte vil etablering av sentrum med varierte boligtyper tilpasset livets forskjellige faser kunne øke kommunens attraktivitet og bidra til en mer mangfoldig befolkning.

Kommunens egne økonomiske situasjon skal forbedres og Hobøl skal ut av ROBEK-registeret

Det kan diskuteres i hvilken grad en vekst på 1,2 % kan anses å være økonomisk forsvarlig. Fremtidige utbyggingsarealer på både Knapstad, Tomter og Ringvoll krever kommunale investeringer i infrastruktur, både med tanke på utvidelse og økt kapasitet på det som allerede

eksisterer. Det er imidlertid en forventning om at nærings- og boligutbygging vil generere inntekter på sikt, og bidra til å løfte kommunen ut av årsakene til de økonomiske problemene. Det er imidlertid verdt å merke seg at en vekst på 1,2 % er vesentlig større enn det som tradisjonelt anses som en økonomisk forsvarlig vekst.

Helhetlig virkning av kommuneplanen

Det er kommunens oppfatning at kommuneplanens arealdel i stor grad følger opp samfunnsdelens mål. Det legges opp til en forutsigbar vekstsituasjon som skal kunne bidra til nye arbeidsplasser, langsiktige positive endringer for kommunens økonomi og trygg ivaretagelse av kommunens naturverdier. En slik utvikling baserer seg både på Kommunestyrets signaler og regionale planer.

Fremtidige fokusområder

Den nå gjennomførte kommuneplanprosess har vært rettet mot de målene og ønskene som Kommunestyret tidlig i prosessen vedtok som viktigste og mest aktuelle fokusområder i kommunen. Som følge av dette vil det være forskjell på hvilket fokus hver enkel utfordring og problemstilling har fått. Det kan derfor være nyttig å se på hvilke temaområder som er lite behandlet i denne plan, men som kan være mer aktuelle og bidra til måloppnåelse i senere planrevisjoner.

Kommuneplan 2015-2026 tar ikke for seg fortetningspotensialet i kommunens tettsteder. Det er forventet at fylkeskommunens arbeid med arealregnskapet vil resultere i et grunnlagsmateriale for videre kommunalt arbeid med fortetting. Det vil derfor være naturlig å rette mer fokus på dette ved senere kommuneplanrevisjoner.

Det er forventet en økning i andel eldre- og pleietrengende i Hobøl, men prognosene antyder at Hobøl ikke vil få den største veksten i aller nærmeste fremtid. Basert på dette er det vurdert at nåværende avsatt areal til offentlig tjenesteyting, samt forbedret arealutnyttelse av disse områdene, potensielt dekker behovet. Dette er usikre tall, og senere planrevisjoner må følge opp og sikre at det er tilstrekkelig areal tilgjengelig for pleie- og omsorgsboliger.

Kommunens økonomi skal knyttes opp mot kommuneplanens hovedmål og strategier gjennom kommuneplanens handlingsdel/økonomiplan. Det er viktig å gjennomføre en langsgående vurdering av dette virkemiddelet, både for å kontrollere effekt og for å sikre hensiktsmessig gjennomføring. Det økonomiske resultatet av den markerte vekstsituasjonen, og de påfølgende kommunale utgiftene, som kommunen ønsker for fremtiden vil også måtte være tema for vurderinger ved senere planrevisjoner.

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kap I Generelle bestemmelser

§ 1 Planstatus

Gjeldende kommunedelplaner og reguleringsplaner går foran kommuneplanens arealdel.

Ved konflikt mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før 1980 gjelder reglene i kommuneplanens arealdel.

§ 2 Utforming/estetikk, pbl § 11-9

- a. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Byggverk skal ikke gis en plassering og utforming som kan virke skjemmende på omgivelsene.
- b. Ved endringer og oppussing av bevaringsverdig bebyggelse kan kommunen kreve at byggets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
- c. For tiltak som bryter horisontlinjer og landskapstrekk, eller som får særlig fjernvirkning eller lokalisering som landemerke, skal tiltakshaver la utarbeide særskilt analyse som gjennomgår tiltakets estetiske følger.

§ 3 Tilgjengelighet og universell utforming

Ved planlegging, bygging og opparbeiding skal prinsippet om universell utforming legges til grunn, jf. lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne og plan- og bygningsloven.

§ 4 Støy

Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan nær støykilde skal det foretas støyberegninger.

§ 5 Beredskap

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det foretas grunnundersøkelser dersom grunnforholdene ikke er tilstrekkelig avklart med tanke på blant annet forurenset grunn, ras/skred, radon, kvikkleire, flom og erosjon.

Dersom det er behov for sikringstiltak skal dette være etablert før byggetiltak kan igangsettes.

§ 6 Barn og unges interesser

Kommunen skal organisere planprosesser slik at barn og unge og kommunens barnerepresentant blir involvert i planprosessen. Kommunen skal sørge for å følge opp de Rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

§ 7 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) Uteoppholdsareal skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning. Lekearealer skal avskjermes mot trafikk. Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

Følgende opparbeidede uteareal skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i TEK10 § 8-2:

- a) uteareal for allmennheten
 - b) felles uteareal for større boligområde
 - c) uteareal for boligbygning med krav om heis
 - d) uteareal for byggverk for publikum
 - e) uteareal for arbeidsbygning
- b) Før brukstillatelse / ferdigattest gis for nye boliger, skal nødvendig areal for uteoppholdsareal og lekeplass som angitt være sikret og opparbeidet. Eksisterende anlegg som hevdes å dekke behovet skal dokumenteres.
- c) Omdisponering av arealer som i planer er avsatt til lekeplasser og uteoppholdsareal tillates bare når det skaffes fullverdig erstatning.
- d) For hver boenhet skal det være minimum 50 m² (målt i horisontalplanet) uteoppholdsareal på egen eiendom. Alternativt kan kravet til eget uteoppholdsareal dekkes ved opparbeidelse av fellesareal som tilhører flere boenheter. Det skal da settes av minimum 10 m² / boenhet, dog ikke mindre enn 200 m² til sammen.
- e) For nye boligområder med 19 eller færre boliger skal det settes av minimum 60 m² til nærlekeplass. For nye større boligområder skal det for hver gruppe mellom 20-150 boliger settes av minimum 2000 m² (målt i horisontalplanet) til kvartalslekeplass. Eldre boliger som inngår i felt med ny bebyggelse skal telles med.
- f) Felles for nær- og kvartalslekeplass er at den skal ha lett og trafikksikker atkomst fra, og ligge sentralt i forhold til, de boligene den skal betjene. De skal ha solrik plassering og være skjermet for sterk vind, forurensning, støy over 55 dBa og trafikkfare. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som leke- eller uteoppholdsareal med mindre de er en del av spesielle konstruksjoner (for eksempel akebakke/ sklie), dog slik at kun 20 % av arealet kan inngå i slik spesiell konstruksjon.
- g) På kvartalslekeplassene skal minimum 800 m² av arealet være egnet til ballspill med gress-, asfalt- eller grusdekke. Arealet kan deles opp i mindre deler á minimum 500 m² dersom terreng eller andre forhold gjør dette nødvendig.

§ 8 Avstand

a) Til vei:

Byggegrense mot vei reguleres i reguleringsplan. Der byggegrense ikke er regulert gjelder veilovens bestemmelser eller særskilte bestemmelser gitt av annen kompetent veimyndighet.

Byggegrense mot vei gjelder uavhengig av andre bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

b) Til jernbane:

Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

Kjøreveiens eier kan pålegge eier av naboeiendom, eller rettighetshaver til slik eiendom, å fjerne trær og annen vegetasjon innen 30-meters grensen som nevnt i første ledd når hensynet til togfremføringen eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det. Etterkommes ikke pålegget, kan kjøreveiens eier selv besørge vegetasjonen fjernet.

Eier eller rettighetshaver har krav på vederlag etter skjønn for skade og ulempe som følger av tiltak som nevnt i annet ledd, samt eventuelle utgifter forbundet med dette. Dersom det i tide er gitt skriftlig beskjed om at planting innenfor 30-meters grensen ikke skal skje, har eier eller rettighetshaver ikke krav på vederlag.

Ved etablering av nye byggeområder i nærheten av planoverganger vil det kreves utført en risikoanalyse ved oppstart av regulering med tanke på økt mengde trafikk over plaoverganene.

c) E18:

All byggeaktivitet, som ikke går under plan- og bygningslovens § 20-3 og SAK § 4-1, innenfor hensynssonen langs E18 er søknadspliktig.

§ 9 Vassdrag

Langs Hobølelva og Mjær er utbygging og fradeling til utbyggingsformål ikke tillatt nærmere enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved normalvannstand.

På grunn av den økte mengden nedbør og økte faren for erosjon er utbygging og fradeling til utbyggingsformål ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra små vassdrag.

§ 10 Tilknytningsplikt fjernvarme

Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme kan kommunen kreve at byggverket skal knyttes til fjernvarmeanlegget.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Kap II Byggeområder

§ 11 Plankrav

I byggeområdene B1-B8, N1-N3, samt i byggeområder for framtidig offentlige formål og framtidige friområder/idrett, kan arbeid og tiltak som er nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike tiltak, ikke skje før det foreligger reguleringsplan, jfr. pbl § 12-1.

§ 12 Forutsetninger for utbygging

- I byggeområdene B1-B8, N1-N3 og i byggeområder for framtidig offentlige formål og framtidige friområder/idrett, kan utbygging ikke skje før nødvendige tekniske anlegg som veg, gang-/sykkelveg, vannforsyning, avløpsanlegg og elektrisitetsforsyning er tilfredsstillende etablert.
- I byggeområder for bolig, B1-B8, må i tillegg helse- og sosialtjeneste, barnehage og skole ha tilstrekkelig kapasitet.
- For større utbyggingsprosjekter stilles det krav om at en overordnet plan for overvannshåndtering foreligger før utbygging kan igangsettes.

§ 13 Byggeområde for bolig

Byggeområder for bolig kan bygges ut i henhold til følgende rekkefølgebestemmelser:

Boligområder	Rekkefølgebestemmelser		
	2015-2026	2026-2034	2034-2050
B1 Øyen nordre	45 daa		
B3 Brødholt	248 daa		
B5 Furulund	60 daa		
B6 Knapstad vestre	61 daa		
B7 Ringvoll	75 daa	25 daa	61 daa
B8 Solberg	146 daa	119 daa	371 daa
B2 Tomter byggefelt II	9 daa	19 daa	
B4 Thonsåsen			222 daa

I byggeområde for bolig gjelder følgende dersom annet ikke er fastsatt i andre bestemmelser i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan:

- Minimum størrelse på fradelt eiendom 600 m² og maks 2500 m².
- Eiendommene kan bebygges med småhus med inntil 2 boenheter i hver. I tillegg tillates én utleiedel per hoveddel.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25% eller BYA = 300 m².
- Maksimal gesimshøyde for boliger uten underetasje er 6 m og maksimal mønehøyde 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For boliger med underetasje er maksimal gesims- og mønehøyde hhv 7 m og 9 m fra underliggende planert terreng.
- Det tillates oppføring av garasje/uthus i én etasje med bebygd areal opp til 50m². Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje kan plasseres én meter fra nabogrense.
- Det skal anordnes parkeringsplass for 2 biler per hoveddel og 1 bil per utleiedel.

- g) Bestemmelser om garasje kan fravikes ved oppføring av garasjeanlegg for flermannsboliger.

Følgende bestemmelser gjelder for spesialområde – sikringsområde sone 3 i Reguleringsplan for Svigebøl/Jaren:

- a) I spesialområde - sikringsområde (sone 3) kan det oppføres tilbygg på eksisterende bolig.
- b) Garasje i én etasje opp til BYA = 50 m² kan oppføres på eiendommer med eksisterende boligbebyggelse.

§ 14 Byggeområde for næring

Det kan ikke etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m² i kommunen.

§ 15 Mindre byggearbeider

Henviser til plan- og bygningslovens § 20-5 tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 16 Fritidsbebyggelse

Det er kun tillatt å oppføre ny fritidsbebyggelse i hytteområdene Laasken og Brånen.

Følgende bestemmelser erstatter bestemmelser til reguleringsplan for Laasken og reguleringsplan for Brånen:

- a) Bebyggelsen skal være åpen og grad av utnytting må ikke overstige %-BYA = 15 %.
- b) Det kan føres opp inntil to bygninger på en enkelt eiendom. Forutsatt oppfylt punkt a), kan bebyggelsen ha et samlet bruksareal på inntil 80 m², hvorav bod/uthus maksimalt kan utgjøre 25 m².
- c) Bebyggelsen på en eiendom skal ikke kunne fungere som to selvstendige bruksenheter.
- d) Bebyggelsen oppføres uten takopplett/ ark. Hyttene kan godkjennes med underetasje der terrenget tilsier det. Bruksareal i kjeller tillates ikke.
- e) Hyttene må ikke ha takvinkel brattere enn 35 grader. Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde 5 m fra opprinnelig terreng for hytter uten underetasje og hhv 4,5 m og 6 m fra planert terreng for hytter med underetasje.
- f) Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omgivelsene i valg av hustype, farge og materialbruk. Fasadelengde over 10 m skal deles opp/ forskyves horisontalt og/eller vertikalt for å unngå en dominerende virkning på omgivelsene. Framtredende plassering, eksempelvis oppå en høyde, skal unngås om det er mulig på gjeldende eiendom.

- g) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller større enn, ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.
- h) Bruksendring fra hytte til bolig er ikke tillatt.
- i) Avstand fra hytte til eiendomsgrense skal være minst 4 m og avstand fra frittliggende bod/uthus skal være minst 1 m.
- j) Er det atkomstveg helt fram til eiendommen, kan det opprettes biloppstillingsplass på egen eiendom minst 5 m fra midtlinje veg. For resterende bebyggelse skal felles biloppstillingsplasser benyttes. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier, eller anlegge nye veier og parkeringsplasser.
- k) De enkelte hytteeiendommer tillates ikke inngjerdet.
- l) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- m) Det kan gis tillatelse til installering av biologisk klosett eller annen løsning som kan godkjennes av kommunen. Vannklosett tillates ikke. Dersom hyttene har/ får innlagt vann (utvendig vannkran faller utenom), skal de ha godkjent avløpsløsning/reanseanlegg for gråvann.
- n) Avfall skal kildesorteres og tømmes på steder angitt av kommunen.

Kap III Landbruk-, Natur- og Friluftsområder (LNF)

§ 17 Stedbunden næring

I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet knytter seg til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gårdens eget ressursgrunnlag vil også inngå i landbruksbegrepet. For en nærmere spesifisering vises til veilederen Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss.

Tillatelse til oppføring av kårbolig kan tillates når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til driften av gården. Bolig nr to skal da plasseres i tilknytning til gårdens tun og ikke overstige 120 m².

Det er ikke tillatt å oppføre nye boliger i LNF-område.

§ 18 Spredt boligbebyggelse, S1-S4

Det tillates spredt boligbygging i Hobøl kommune. Det kan bygges inntil fem boliger i året til sammen fordelt på de fire områdene satt av til spredt boligbygging. Det tillates fradelt én eiendom på S1, én eiendom på S2, to eiendommer på S3 og én eiendom på S4 i året. Dersom maks antall tillate fradelinger på et område ikke brukes i løpet av ett år, vil det kunne tillates én ekstra fradeling på de andre områdene. Dette vil avgjøres ved årets slutt, og «førstemann til mølla»-prinsippet gjelder.

Ved oppføring av bebyggelse ved spredt boligbygging gjelder følgende:

- a) Fradeling til spredt boligbygging kan bare tillates dersom den fradelte tomte ikke:
 - stenger eller ligger nærmere enn 10 meter til naturlig utfartsårer/stier til naturområder.
 - ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etterformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom.
 - ligger i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.
- b) Boligene og tilførselsvei tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark.
- c) På grunn av risikoen for kvikkleireras skal det foretas grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger før utbygging på løsavsetninger under marin grense kan finne sted.
- d) Boligene skal lokaliseres i tilknytning til privat veg og benytte felles eksisterende avkjørsler. Tilknytningsveg over 50 m tillates ikke. Utvidet bruk av avkjørsler til statlig veg skal godkjennes av Statens vegvesen i hver enkelt sak. Det henvises til Statens Vegvesens Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveger (2010).
- e) Boligene skal ha tilfredsstillende vanntilførsel og anlegg for rensing av avløpsvann. Dersom det er, eller bygges, kommunalt avløpsnett i rimelig nærhet til boligene, skal boligene tilkobles dette uavhengig av forholdene ellers.
- f) Eiendommen kan bebygges med én enebolig. Eneboligen kan oppføres med inntil én utleiedel.
- g) Minimum størrelse på fradelt eiendom 800 m² og maks 2000 m².

- h) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 30, maksimum BYA = 300 m².
- i) Maksimal gesimshøyde for boliger uten underetasje er 6 m og maksimal mønehøyde 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For boliger med underetasje er maksimal gesims- og mønehøyde hhv 7 m og 9 m fra underliggende planert terreng.
- j) Det tillates oppføring av én garasje eller ett uthus i én etasje med bebygd areal opp til 70m². Garasje i én etasje med bebygd areal på inntil 50 m² kan plasseres én meter fra nabogrense. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng for garasje.
- k) Det skal anordnes parkeringsplass for 2 biler per hovedboenhet og 1 bil per utleiedel. Minimum 18 m² per parkeringsplass.

Det kan fradeles fem tomter til sammen i områdene for spredt boligbygging i året. Det er bare anledning til å fradele én tomt i året fra hver eiendom.

Ved fradeling til boligeiendom i LNF-område må søknad om oppføring av bolig komme inn til bygningsmyndigheten innen tre år fra vedtaket om fradeling. Etter tre år vil det være behov for ny søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig i LNF-område.

For mer utdypende bestemmelser om boligbygging og fradeling i LNF-området, se vedlegg 1.

Hensynet til bestemmelsens § 9 om byggeforbud i 100-metersbelte nær Hobølelva og Mjær, og 20 meter fra mindre vassdrag skal ivaretas.

Kap IV Hensynssoner

§ 19 Hensynssoner; bestemmelser og formål

Det er fastsatt 12 hensynssoner i planen:

- H560_1 Sone med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø.
Hensynssonen skal ivareta Hobølelvas verdi for friluftsliv og naturmangfold gjennom å sikre muligheten for naturlig utvikling i fremtiden. Tiltak eller aktiviteter, for eksempel byggetiltak eller liknende, som hindrer meandrering eller direkte påvirker elvas naturverdier negativt, skal unngås.
Hensynssonen utgjør også en del av kommunens del av et regionalt viktig vilttrekk. Det kan derfor ikke tillates tiltak eller aktiviteter som er barriereskapende, for eksempel gjerder, veier eller liknende, uten viltpassasjer.
- H530_2 Sone med særlige hensyn til friluftsliv.
Hensynssonen skal ivareta kommunens store skogområder og de tilhørende verdier for friluftsliv og naturmangfold. Tiltak eller aktiviteter etter pbl §§ 20-1 og 20-2 som vil kunne dele opp områdene eller negativt påvirke områdenes verdier skal derfor unngås.
- H530_3 Sone med særlige hensyn til friluftsliv.
Hensynssonen skal ivareta kommunens store skogområder og de tilhørende verdier for friluftsliv og naturmangfold. Tiltak eller aktiviteter etter pbl §§ 20-1 og 20-2 som vil kunne dele opp områdene eller negativt påvirke områdenes verdier skal derfor unngås.
- H570_4 Sone for bevaring kulturmiljø.
Hensynssonen skal ivareta kulturlandskapet ved Hobøl kirke. Kirken ligger høyt og fritt i terrenget - slik som navnet Hobøl (den høytliggende boligen) sier det. Tiltak eller aktivitet som direkte eller gjennom fjernvirkning påvirker de ønskede verdier negativt skal derfor unngås.
Områder vist som hensynssone kulturmiljø i plankartet er tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke tillatt dersom det forringer de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til hensynssonen. Elementer som åpne bekker, steingjerder, spesielle trær eller andre kulturlandskapselementer skal i størst mulig grad bevares.
- H570_5 Sone for bevaring av kulturmiljø
Hensynssonen skal ivareta området rundt Vestre Bråte. Tiltak eller aktivitet som direkte eller gjennom fjernvirkning påvirker de ønskede verdier negativt skal derfor unngås.
Områder vist som hensynssone kulturmiljø i plankartet er tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke tillatt dersom det forringer de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til hensynssonen. Elementer som åpne bekker, steingjerder, spesielle trær eller andre kulturlandskapselementer skal i størst mulig grad bevares.
- H560_6 Sone med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø.
Hensynssonen skal ivareta Hobølelvas verdi for friluftsliv og naturmangfold gjennom å sikre muligheten for naturlig utvikling i fremtiden. Tiltak eller aktiviteter, for eksempel byggetiltak eller liknende, som hindrer meandrering eller direkte påvirker elvas naturverdier negativt, skal unngås.

- H560_7 Sone med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø.
Hensynssonen skal ivareta Hobølelvas verdi for friluftsliv og naturmangfold gjennom å sikre muligheten for naturlig utvikling i fremtiden. Tiltak eller aktiviteter, for eksempel byggetiltak eller liknende, som direkte påvirker elvas naturverdier negativt, skal unngås.
- H370_8 Faresone høyspenningsanlegg.
Innenfor hensynssonen tillates ikke bebyggelse til varig opphold. All bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal på forhånd godkjennes av netteier.
- H370_9 Faresone høyspenningsanlegg.
Innenfor hensynssonen tillates ikke bebyggelse til varig opphold. All bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal på forhånd godkjennes av netteier.
- H370_10 Faresone kvikkleire.
Innenfor hensynssonen tillates ikke bebyggelse uten at det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet etter reglene i byggt teknisk forskrift (TEK 10).
- H370_11 Faresone kvikkleire.
Innenfor hensynssonen tillates ikke bebyggelse uten at det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet etter reglene i byggt teknisk forskrift (TEK 10).
- H210-11 Støysone ved skytebane.
Støysone rundt skytebanen ved Haslerud. Støysonen er en rød sone jfr. Retningslinje T-1442. Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål, og det tillates ikke etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager i sonen.
- H210-12 Støysone ved skytebane.
Støysone rundt skytebanen ved Sørli. Støysonen er en rød sone jfr. Retningslinje T-1442. Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål, og det tillates ikke etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager i sonen.

Vedlegg 1: Utfyllende bestemmelser for bygging og fradeling i områder for spredt boligbygging i LNF-områder.

Det henvises til kommuneplanens § 18.

Utfyllende bestemmelser for behandling av bygge- og fradelingsaker i områder for spredt boligbygging i LNF-områder:

- § 1 Det kan oppføres fem boliger og fradeles fem eiendommer til sammen på områdene for spredt boligbygging i året. Byggesøknadene og fradelingssøknadene får prioritet etter som de blir stemplet inn. Dersom fem byggesaker/fradelingssøknader allerede er kommet inn i et kalenderår, vil resterende byggesøknader/fradelingssøknader bli satt på venteliste til påfølgende år. Når ventelistene er fylt opp med fem saker, vil resterende søknader få avslag. Ubrukte fradelinger vil overføres til påfølgende år. Maks fem ubrukte fradelinger kan overføres.
- § 2 Det er bare anledning til å fradele 1 tomt i året fra hver eiendom.
- § 3 Tiltakshaver må kunne vise til at det er fremgang i saken. Dersom informasjon mangler vil tiltakshaver få 3 måneder på seg til å skaffe til veie den etterspurte dokumentasjonen. Hvis dette ikke blir gjort, vil saken miste plassen i køen, med mindre det kan dokumenteres at det er skjellig grunn til forsinkelsen.
- § 4 Saker som gjelder andre formål enn bygging av bolig, omfattes ikke av kommuneplanens § 11 og retningslinjene her.
- § 5 Ved behandling av fradelingsaker skal parsellenes utforming og beliggenhet vurderes opp mot eventuell senere fradeling og boligbygging. Utforming og beliggenhet må ikke være til hinder eller nevneverdig ulempe for videre fradeling og utbygging av området.
- § 6 Ved behandling av byggesaker skal plassering av boligen og andre bygninger på eiendommen vurderes opp mot eventuell senere fradeling og boligbygging. Plasseringen må ikke være til hinder eller nevneverdig ulempe for videre utbygging av området.

Vedlegg 2: Utfyllende bestemmelser for tolking av møne- og gesimshøyde.

§ 1 Administrasjonen har myndighet til å vurdere og å avgjøre hvorvidt det ved oppføring av bygning med flatt tak/pulttak skal kunne bygges inntil 1,5 m over regulert gesimshøyde.

§ 2 Administrasjonen kan vurdere å se bort fra ark/oppløft som ikke er bredere enn 1/3 av fasadelengden ved fastsetting av gesimshøyde.

Vedlegg 3: Veiledende retningslinjer ved saksbehandling av søknad om tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område.

På eiendommer med eksisterende bolig beliggende i område avsatt til landbruk, natur og friluftsliv tillates en normal utvikling av boligtomten. Ved tilbygg og påbygg av bolig, samt tilbygg og oppføring av garasje gjelder:

- a) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 30% eller BYA = 300 m².
- b) Maksimal gesimshøyde for boliger uten underetasje er 6 m og maksimal mønehøyde 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For boliger med underetasje er maksimal gesims- og mønehøyde hhv 7 m og 9 m fra underliggende planert terreng.
- c) Det tillates oppføring av garasje/uthus med samlet bruksareal på inntil 70m².
- d) Det tillates utbedring av avløpsanlegg på eksisterende boligeiendom.