

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 152/137//



Beste



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2023



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2021



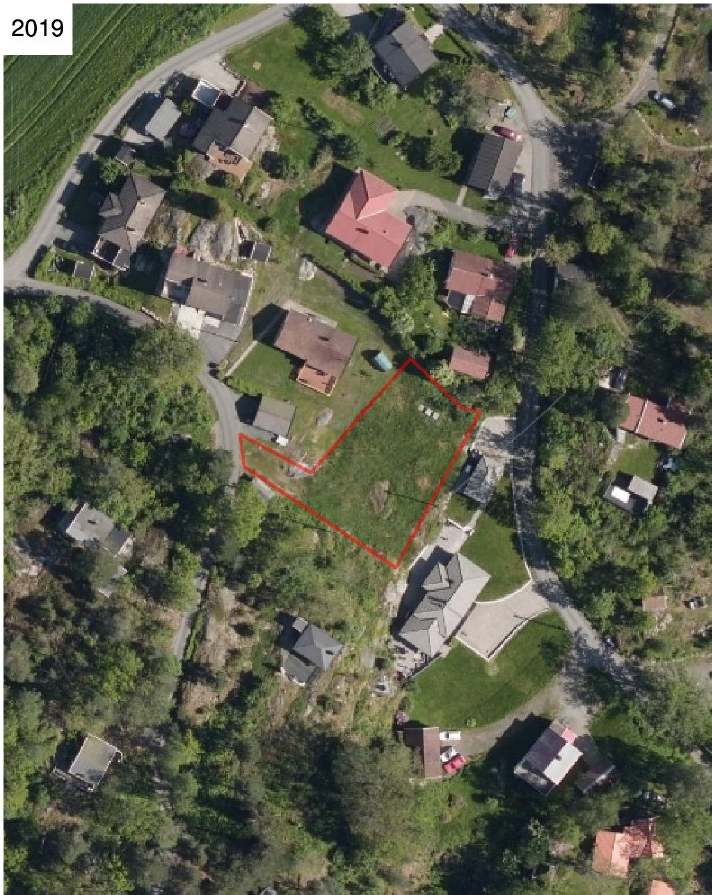
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2020



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2017



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2017



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2015



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2013



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2013



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2010



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2003



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1992



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1988



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1979



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1972



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1962



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1956



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1950



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 15.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	152	Bruksnr.	137	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vestby kommune

Postadresse: Postboks 144, 1541

VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

E-post: post@vestby.kommune.no

Dato: 18.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	152	Bnr:	137	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: Sikringsområde - Enkeltminne - Automatisk fredning		

Bygninger

Mangler det dokumenter for noen av tiltak på eiendommen.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
--	-----------------------------	---

Ulovlige tiltak.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Byggesaker under behandling.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Fjernvarme

Ligger eiendommen innenfor fjernvarmeområde ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad:

Krav om retting av matrikkelen:

Hovedbygning

Bygningstype:	<input type="text"/>	(Enebolig, enebolig m/hybel, våningshus, fritidsbolig, leilighet, annet.)
BYA:	<input type="text"/>	Etter NS 3940:2012
BTA:	<input type="text"/>	
BRA:	<i>H1</i> <input type="text"/>	Etter NS 3940:2012 (Ett arealtall for hver etasje).
	<i>H2</i> <input type="text"/>	(H1, H2 – Hovedetasje 1, 2.)
	<i>U</i> <input type="text"/>	(U – Underetasje)
	<i>K</i> <input type="text"/>	(K – Kjelleretasje)
	<i>L</i> <input type="text"/>	(L – Loft)
Rom:	<input type="text"/>	Antall. (Må tilfredsstill plan- og bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold. Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom.)
Bad:	<input type="text"/>	Antall
WC:	<input type="text"/>	Antall
Kjøkken:	<input type="text"/>	Ja/Nei
Pipe:	<input type="text"/>	Antall
Vannforsyning:	<input type="text"/>	(Offentlig, privat eller ingen tilknytning.)
Avløp:	<input type="text"/>	(Offentlig, privat eller ingen tilknytning.)

Hybel med egen inngang (selvstendig boenhet)

<input type="text"/>	BRA	<input type="text"/>	Rom
<input type="text"/>	Bad	<input type="text"/>	WC
<input type="text"/>	Pipe	<input type="text"/>	Kjøkken

Garasje/carport

<input type="text"/>	BYA	<input type="text"/>	BRA
----------------------	-----	----------------------	-----

Andre bygninger på eiendommen

<input type="text"/>	BYA	<input type="text"/>	BRA
----------------------	-----	----------------------	-----

Bygningsopplysninger i matrikkelen

I forbindelse med salg av eiendommen har dere fått tilsendt et matrikkelbrev. I Vestby kommune har vi dessverre en del feil og mangler knyttet til informasjon om bygninger i matrikkelen. Vi jobber kontinuerlig med å få rettet opp i dette.

God kvalitet på bygningsinformasjonen som ligger i matrikkelen er helt avgjørende for at dagens og fremtidens brukere av informasjonen skal kunne benytte seg av den. Komplet og riktig matrikkel gjør det blant annet mulig for kommunen å tilby mer automatiserte tjenester i forbindelse med eiendomsomsetning og saksbehandling.

Bli med på å gjøre matrikkel mer pålitelig

Hvis opplysningene i matrikkelen avviker fra godkjente byggesaker, kan du som eier, eller andre på vegne av eier, kreve retting i tråd med det som er blitt godkjent av kommunen.

Gi oss tilbakemelding hvis bygningsinformasjonen på din eiendom er feil.

Fyll ut det vedlagte skjemaet og send det til post@vestby.kommune.no. Merk meldingen med «Krav om retting av matrikkelen».

Etter at retting er gjort, vil avsender motta oppdatert matrikkelbrev.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	870
Etablert dato	10.09.1985	Historisk oppgitt areal	769
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	152/137
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	152/137
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Sammenslåing	04.02.2013	12/706	Tinglyst	0211-152/146 (-93,8), 152/137 (93,8)
Sammenslåing	31.01.2013		04.02.2013	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	31.10.2012 07.11.2012	12/749		0211-Mnrmangler, 152/55, 152/60, 152/76, 152/119, 152/137
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	31.10.2012 05.12.2012	12/706 jnr.18/12	Tinglyst 12.12.2012	0211-152/146 (93,8), 152/119 (-93,8) 152/44, 152/55, 152/60, 152/62, 152/137
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	31.10.2012 20.02.2013	12/706		152/44, 152/51, 152/76, 152/137
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	08.06.2011 07.09.2011	11/724		0211-Mnrmangler, 152/51, 152/55, 152/68, 152/76, 152/137
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.09.1985			152/119 (-769), 152/137 (769)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6600420.52	595615.96		Ja	870	

Tinglyste eierforhold

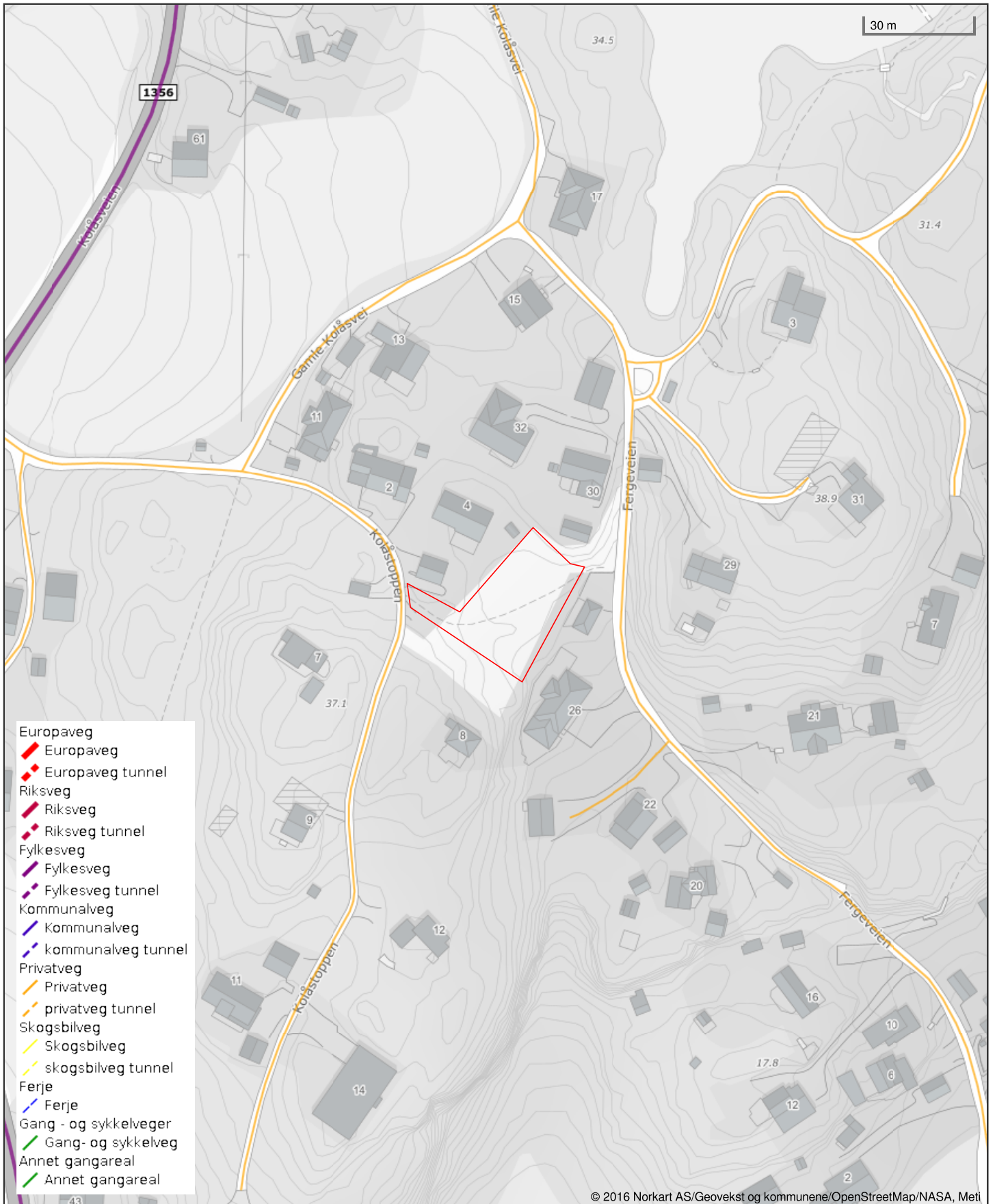
Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAKOBSEN MARIA LYNGHOLM F031185*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MOLØKKA 25 1827 1827 HOBØL	Bosatt (B)
JAKOBSEN JAKOB LYNGHOLM F180485*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MOLØKKA 25 1827 1827 HOBØL	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	274607	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	07.01.2021	Url	
Oppdatert dato	22.02.2024	Tilkn. eiendommer	152/51, 152/76, 152/119, 152/137



Vegstatuskart for eiendom 3216 - 152/137//





Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 15.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	152	Bruksnr.	137	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12158/KPLAN2023_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 870 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0133
Navn	KOLÅS
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.03.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12733/Vedlegg%201%20-%20Bestemmelser%2005.01.24.pdf>

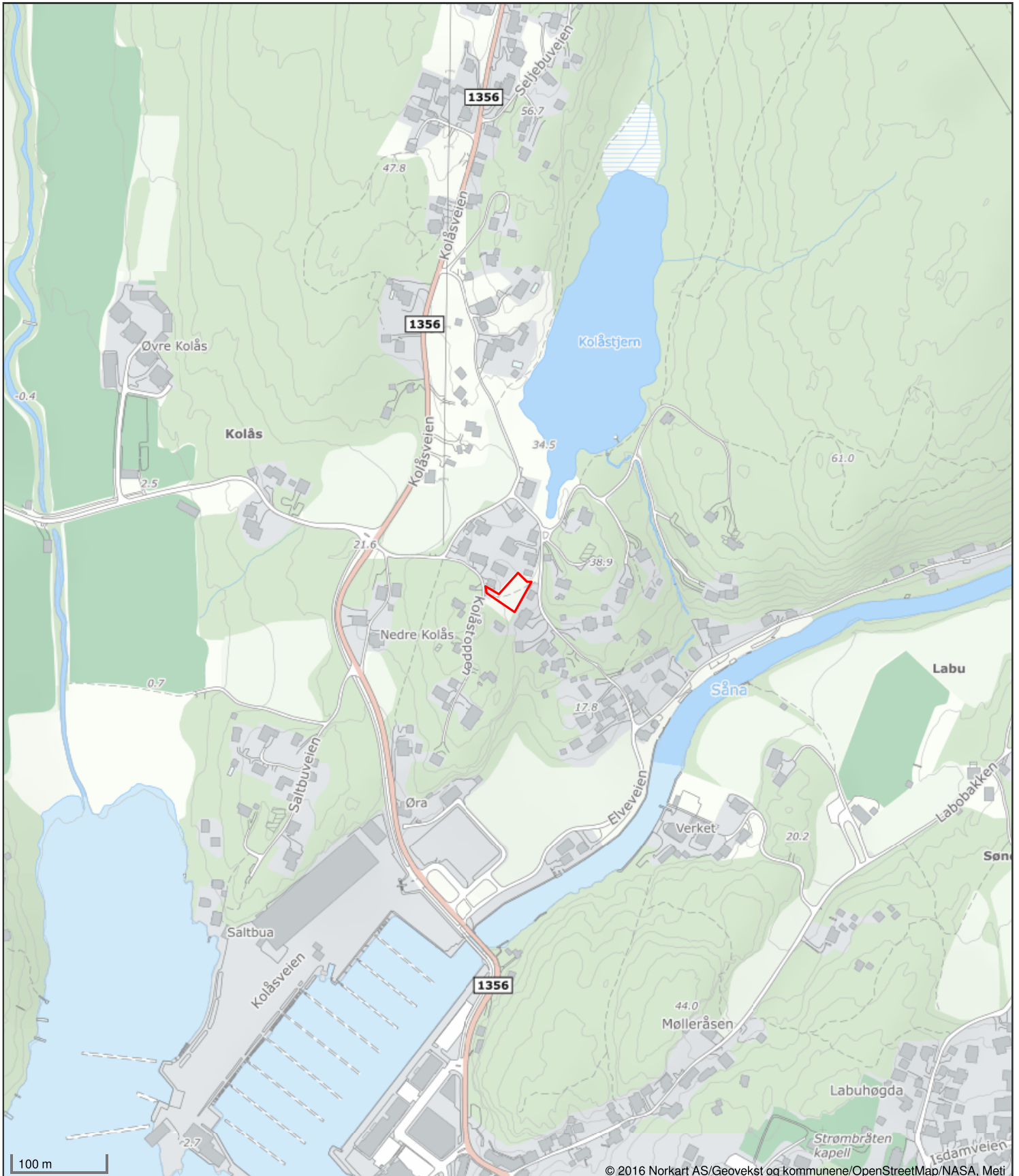
Delarealer

Delareal	582 m ²
Bestemmelsesområde	sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

Delareal	2 m ²
RPHensynsonenavn	H560_77
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring naturmiljø

Delareal	870 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	B8

Oversiktskart for eiendom 3216 - 152/137//





Vestby kommune

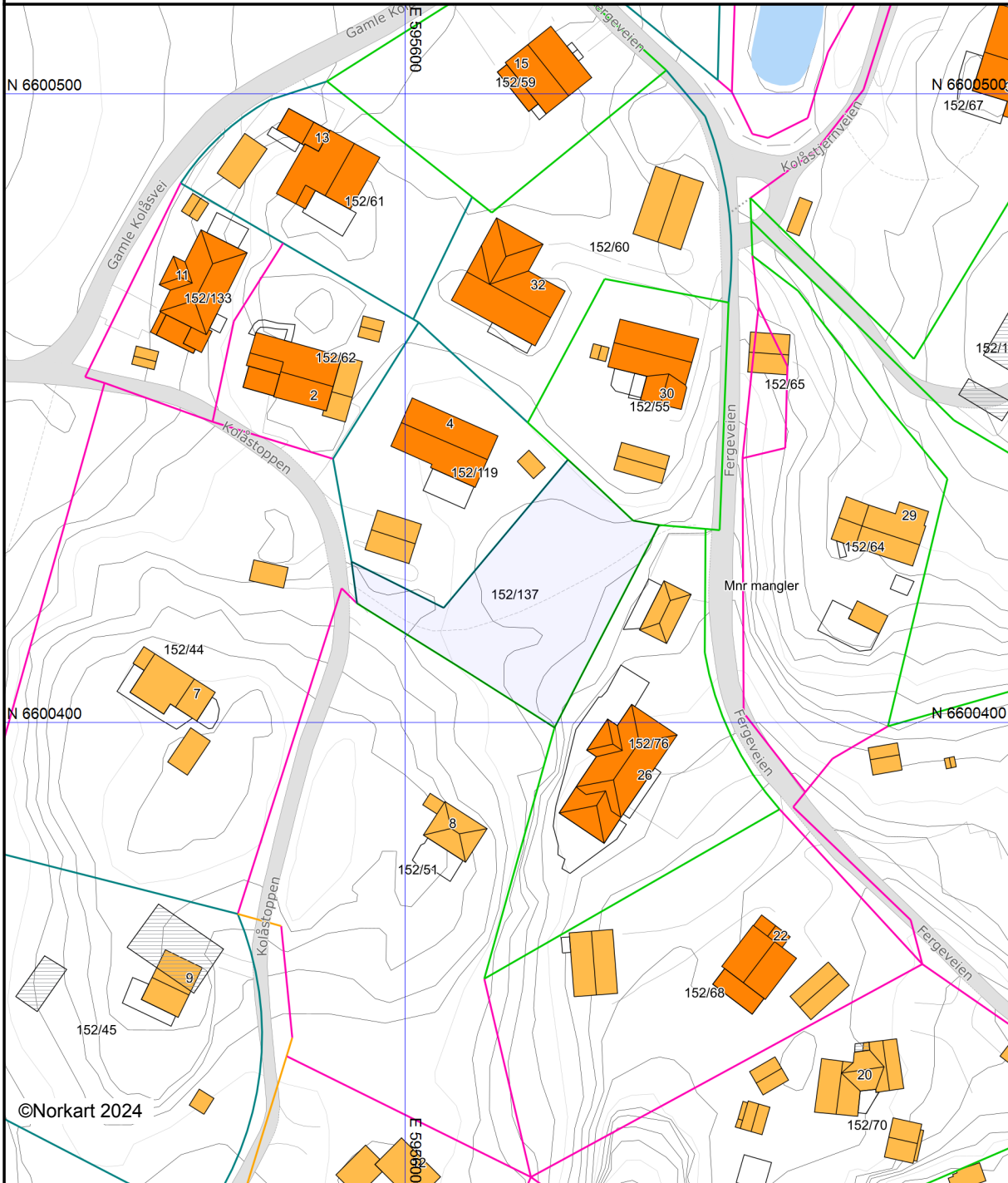
Grunnkart

Eiendom: 152/137
Adresse:
Dato: 15.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

VESTBY KOMMUNE
Postboks 144
1540 VESTBY

Vår ref.: 2024/12804-15

Deres ref.:

Dato: 04.10.2024

Vestby kommune - Kolåstoppen 6 - gbnr 152/137 - oppføring av mindre enebolig med adkomstvei - melding om ferdigstilt arkeologisk undersøkelse

Akershus fylkeskommune viser til brev av 28.06.2024, hvor det blir gitt tillatelse til inngrep i en fredet steinalderboplass, id 274607, i forbindelse med oppføring av ny enebolig i Kolåstoppen 6. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Kolås, i Vestby kommune. Det vises også til Riksantikvarens vedtak om dekning av utgifter til arkeologisk granskning, mottatt 20.08.2024.

Som en forutsetning for byggetillatelsen, ble det stilt vilkår om en arkeologisk utgraving. Fylkeskommunen har nå mottatt melding fra Kulturhistorisk museum, ved Universitetet i Oslo, om at de arkeologiske undersøkelsene er avsluttet. Rapport vil bli sendt til tiltakshaverne når den foreligger. Akershus fylkeskommune anser med dette at vilkårene for utbygging er oppfylt. Eier kan dermed realisere tiltaket.

Vennlig hilsen

Pia Skipper Løken

Bjarne Gaut

Rådgiver automatisk fredete kulturminner

Rådgiver automatisk fredete kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Jakob L. Jakobsen

PKKM arkeologi

Postadresse: Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 22 05 50 00

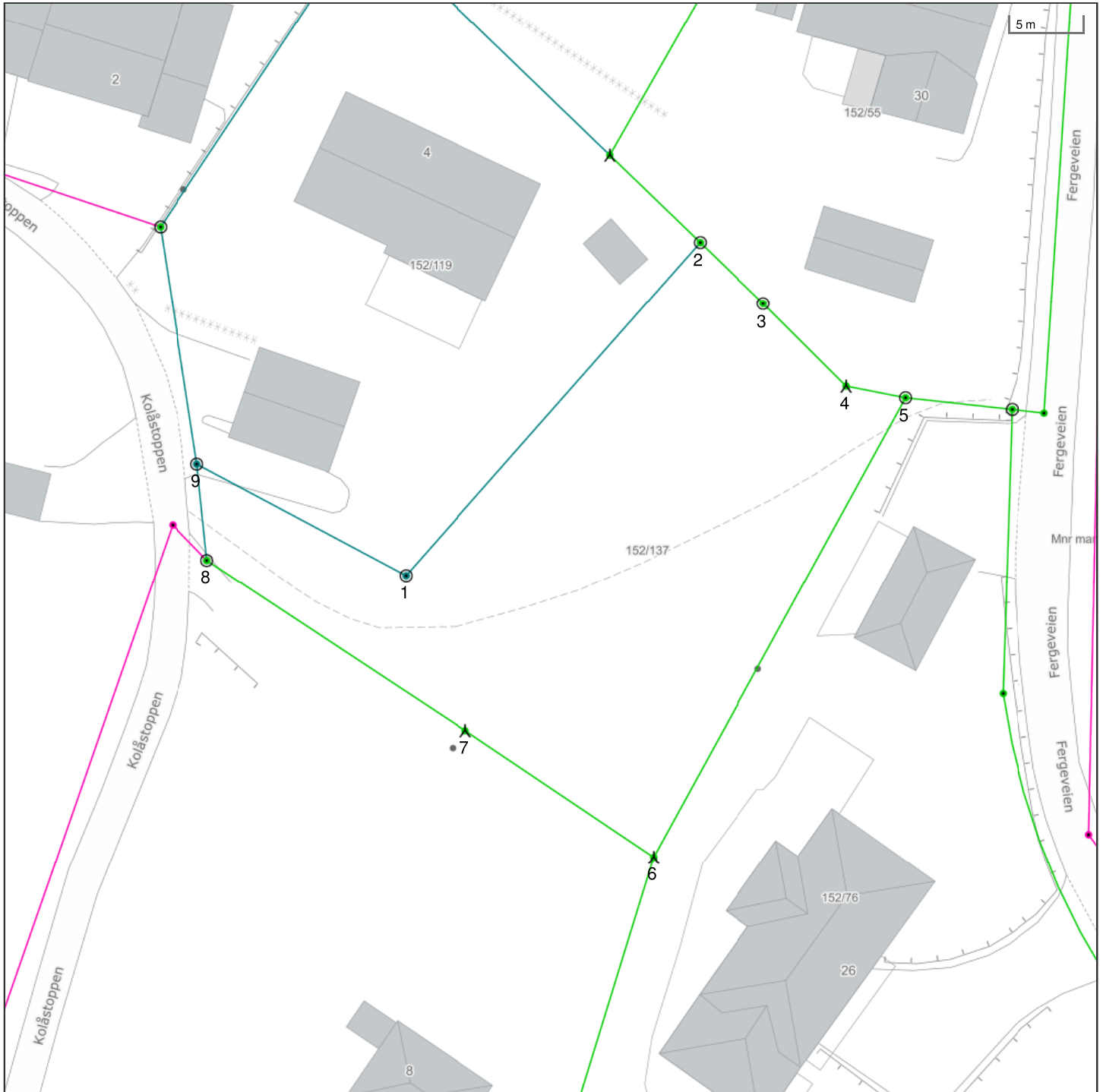
E-post: post@afk.no

Internett: www.afk.no

Org.nr.: 930580783



Eiendomskart for eiendom 3216 - 152/137//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	870,00 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6600420,52	Øst	595615,96
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6600418,26	595606,15	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,40	
2	6600441,83	595625,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,78	
3	6600437,7	595630,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,10	
4	6600432,13	595636,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,10	
5	6600431,43	595640,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,19	
6	6600399,21	595623,8	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	36,26	
7	6600407,63	595610,54	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	15,71	
8	6600418,96	595592,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,44	
9	6600425,6	595591,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,70	



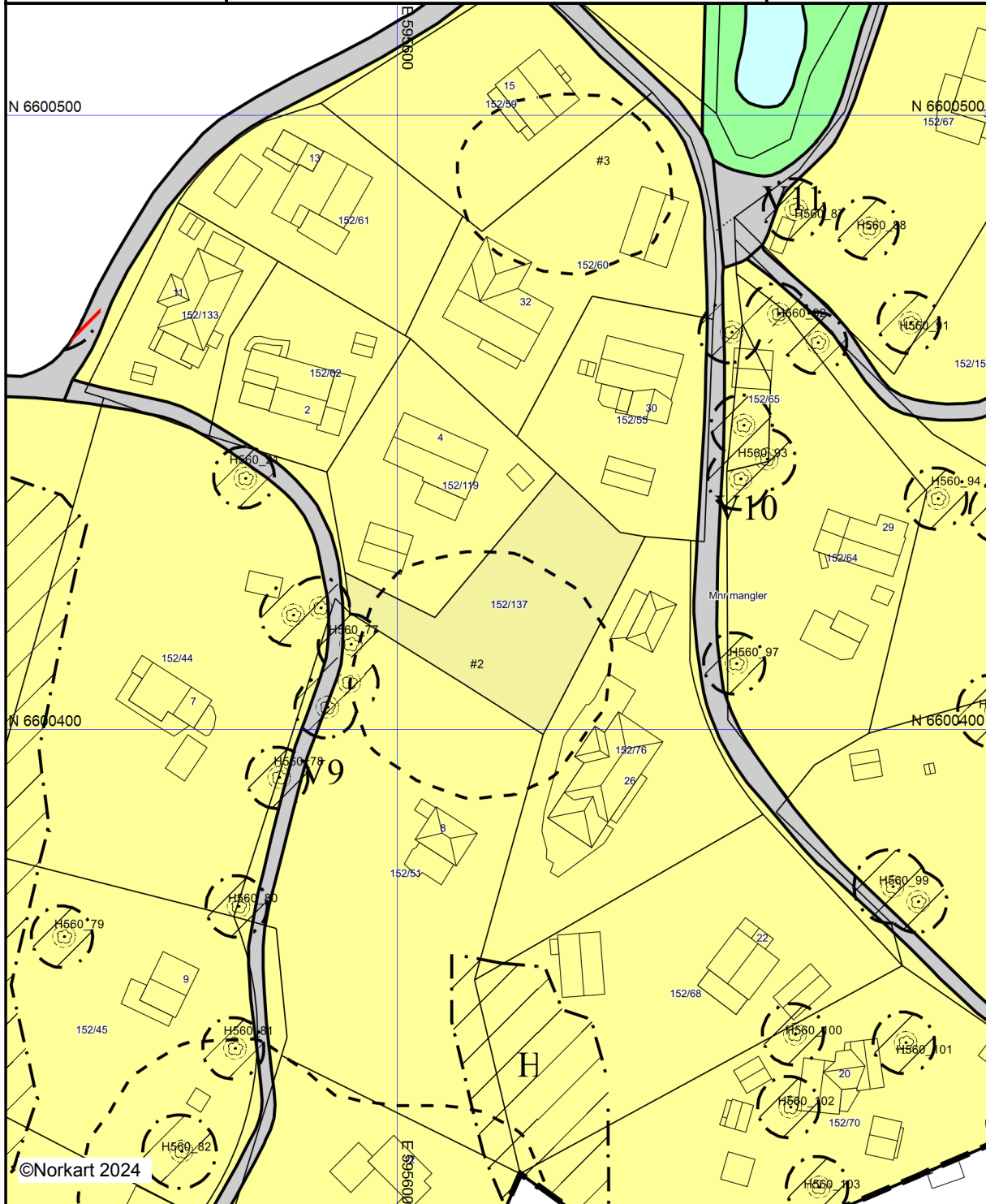
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 152/137
Adresse:
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32









©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Naturområde
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysperer)
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør



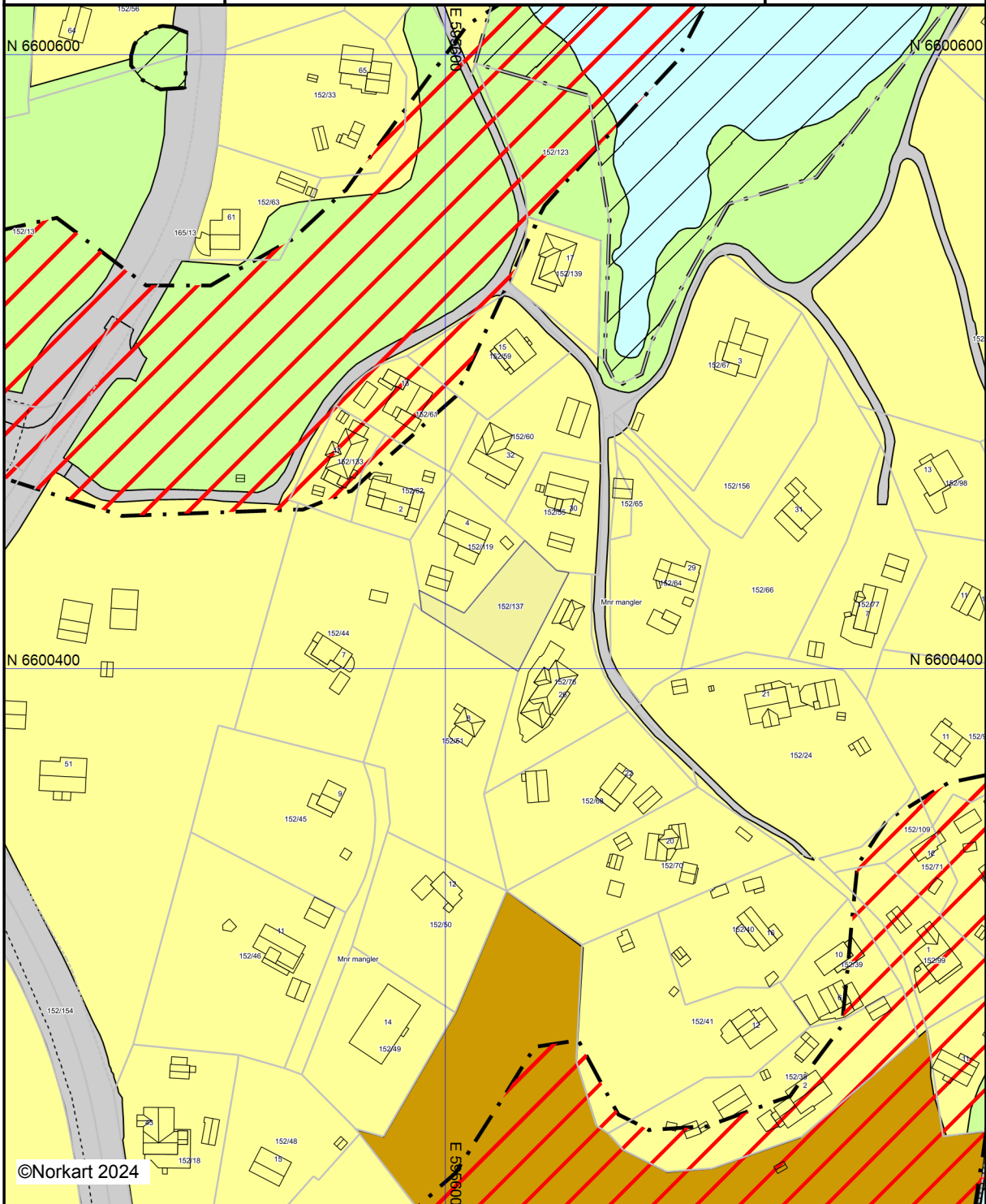
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 152/137
Adresse:
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende

Vestby kommune

Kolås – Områderegulering - Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 20.03.2023

Revidert til 2. gangsbehandling: 14.02.2023

Mindre endring: 05.01.2024

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge

- Det skal ikke gis tillatelse til bruksendring fra fritidsbebyggelse til helårsbolig eller nybygging av bolig, i områdene B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7 før gang- og sykkelvei er ferdig opparbeidet fra Kjøvangveien og til og forbi eiendommen som skal bruksendres/bebygges. Hvis eiendommen ikke har adkomst direkte til Kolåsveien, skal gang- og sykkelveien være ferdig opparbeidet forbi avkjørsel til eiendommen.
 - Ved opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Kolåsveien (GS2) skal matjordlaget flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer som beskrevet i matjordplanen datert 21.11.2022. Matjordplanen skal følges som metode for gjennomføring av flyttingen.
- Før iverksetting av tiltak i medhold av planen som berører de automatisk fredete kulturminnene, ID 274603 og ID 274607, registrert som steinalderboplasser og markert som #1 og #2 i plankartet, skal det foretas arkeologisk utgravning. Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
- Det skal ikke gis tillatelse til bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger for felt B6 og B7 før følgende er opparbeidet.
 - Veistegning/fysisk kjøresperre i V8

Rekkefølgekravet gjelder for eiendommer som har adkomst via V8.

Frigitte kulturminner

Det er ikke stilt vilkår om arkeologisk undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kulturminnene: ID 274609, ID 274624 markert som bestemmelsesområde #3, #4.

Det automatisk fredete kulturminnet, Id 272616 som er marker som bestemmelsesområde # 5 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Det tillates inngrep i de deler av det automatisk fredete kulturminnet id 272615 som ligger innenfor plankartet, med unntak av området der kulturminner overlappes av H560_5. Arealer skal markeres som bestemmelsesområde # 6. Det er ikke stilt vilkår

om arkeologisk undersøkelse i forkant av tiltakene, men i forbindelse med anleggsperioden skal det settes opp markører og fysiske barrierer for å sikre øvrige arealer av kulturminnet som fortsatt omfattes av fredningsbestemmelsen.

Krav om detaljregulering

I områdene B1 og B10 kan tiltak etter PBL § 20-1 pkt. a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før området inngår i detaljreguleringsplan.

Kravet om detaljregulering er unntatt for tiltak etter PBL § 20-4 pkt. a, c og e, samt § 20-5 i områdene B1 og B10. For at unntaket skal gjelde, er maksimalt tillatt prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 % og tillatt bruksareal BRA=300 m². Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Maksimal gesimshøyde for hus med pulttak eller flate tak er 6,0 meter. For frittliggende garasje, uthus o.l. med skråtak er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter.

Bruksareal under terreng

Bruksareal medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.

Springflo

Bygninger og anlegg må anlegges med en byggehøyde fra minst 2,0 meter over normalvannstand.

Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Veier, stier, garasjer, parkeringsplasser, uthus, leke- og idrettsanlegg, mindre bygg for kommunaltekniske anlegg og trafokiosker som planen åpner for, tillates etablert utenfor byggegrensene.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 200m² per bolig. Arealer som ligger i rød og gul støvsone, kan ikke telles med som MUA. Terrasser som ikke er overbygd medtas i MUA. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn i MUA.

Biologisk mangfold

Det skal ikke plantes fremmede arter.

§ 2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det tillates kun 1 boenhet per tomt. Minste netto regulerte tomt er 1500 m².

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 25 %-BYA. Maksimalt tillatt bruksareal for den enkelte tomt er BRA = 300 m². For eiendommen 152/17 skal eksisterende bygg for fritidsbeboelse ikke medregnes i grad av utnytting.

Maksimal gesimshøyde for hus med skråtak er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate regnes ikke inn i gesimshøyden. Maksimal gesimshøyde for hus med pulttak eller flate tak er 6,0 meter. For frittliggende garasje, uthus o.l. med skråtak er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. For frittliggende garasje, uthus o.l. med pulttak eller flate tak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Innenfor B11 og B12 kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det tillates kun en boenhet per tomt. Tomter tillates ikke delt, men det tillates å endre grensen mellom eksisterende tomter.

§ 3 Samferdselsanlegg

Kjørevei V3 og V4 skal være offentlig.

Kjørevei V5 skal være felles for alle eiendommer i B11 og B12 samt eiendommene 152/151, 152 og 106.

Adkomstvei V6 tillates etablert som en enkel grusvei uten større terrenginngrep. Sprenging tillates ikke.

Kjørevei V7 – V14 skal være felles for eiendommene som grenser til veien.

Parkeringsplassen P2 skal benyttes slik terrenget er i dag. Utjevning med subus eller jord tillates.

Parkeringsplassen P2 skal være felles for eiendommene 152/151, 152/152 og 152/106. Adkomstveien V6 skal være felles for eiendommene 152/151 og 152/152.

GS2 skal være offentlig gang- og sykkelvei.

FT 1 – 2 skal være offentlig fortau.

Adkomstveien V16 skal være felles for eiendommene 153/3, 153/68, 153/7 og 152/25.

§ 4 Naturområde

Innenfor alle naturområder (NA) må ikke nye plante- og dyrearter innføres. Planting og såing tillates ikke. Det må ikke foretas inngrep som kan forandre de naturlige forhold, herunder oppføring av bygninger, anlegg, faste innretninger, uttak av masse, oppfylling eller andre inngrep i grunnen, utføring av kloakk, uttak av vann, henlegging av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske plantevernmidler. Opplistingen er ikke uttømmende. Fremmede arter tillates fjernet.

I områdene tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, husbåter, bøyer, båtopleg, anleggsbrakker, campingvogner og lignende.

Ved anleggsarbeid i nærheten av feltene for naturområder skal det etableres ferdselsfri sone og byggegjerde langs feltenes ytterkant. Det tillates ikke lagring av masser, plassering av anleggsutstyr eller lignende innenfor feltene for naturområder.

Innenfor NA1 skal rik grunnlendt mark bevares i sin naturgitte tilstand. Det er tillatt å fjerne noe trær og busker innenfor området.

Innenfor NA3 kan busker og kratt ryddes bort. Det kan utføres slått på området etter 15. august hvert år for å opprettholde kulturrenga. Innenfor NA3 skal fattig slåttemarkskant bevares. Det kan gjennomføres slått etter 15. august hvert år.

Innenfor NA2 og NA5 skal rik grunnlendt mark bevares i sin naturgitte tilstand. Det er tillatt å fjerne busker, trær og kratt. Noe slåpetorn og roser bør stå igjen spredt.

Tresjiktet bør holdes helt nede. Det kan gjennomføres slått av de frodigste partiene etter 15. august hvert år. Alt plantemateriale som ryddes må fjernes fra lokaliteten. Gjennom NA5 kan det opparbeides en tursti.

Innenfor NA4 skal eikehagen bevares i sin naturgitte tilstand. Etter 10- 20 år kan tynning av noen enkelttrær vurderes. Det kan gjennomføres slått av marksjiktet etter midten av august hvert år. Ved slått skal plantematerialet fjernes i etterkant. Det er ikke tillatt å fjerne grov dødved av eik. Trær skal ikke beskjæres for døde grener.

Innenfor NA6 og NA7 skal kantsonen mot Kolåstjernet bevares i sin naturgitte tilstand. Eksisterende stier kan ryddes for nedfalte trær. Nedfalte trær skal beholdes i størst mulig grad, og kun flyttes til siden av stien.

§ 5 Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone

I område VA1 og VA2 tillates det ikke utført nye tiltak. Forbudet gjelder alle nye tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, husbåter, bøyer, båttopplag, anleggsbrakker, campingvogner og lignende.

Med nye tiltak menes oppføring av ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bygningsmasse, samt konstruksjoner og anlegg. Bestemmelsen gjelder ikke for normalt vedlikehold av eksisterende bebyggelse i område VA2, og det gis unntak innen VA2 for tilknytning til vann- og avløpsanlegg.

§ 6 Naturvern

Formålet med naturvernområdet NV1 er å ta vare på vegetasjon og området som levested for tilhørende dyre- og planteliv, og som et verdifullt landskapselement i sin naturgitte tilstand. Vegetasjonen, herunder også døde trær og busker skal ikke skades eller fjernes. Nye plante- og dyrearter må ikke innføres. Planting og såing tillates ikke.

Det må ikke foretas inngrep som kan forandre de naturgitte forhold, herunder oppføring av bygninger, anlegg, faste innretninger, uttak av masse, oppfylling eller andre inngrep i grunnen, utføring av kloakk, uttak av vann, henlegging av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske plantevernmidler. Opplistingen er ikke uttømmende.

Felt NV2 hul eik skal bevares. Det må ikke foretas inngrep i grunnen, herunder kjøring, henlegging av masser med mer, slik at røttene skades. Dersom treet utgjør en fare for omgivelsene, skal treet undersøkes av arborist for vurdering av avbøtende tiltak.

§ 7 Faresone H310

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

Innenfor grensene av Hensynssone – H310 skal alle tiltak meldes til kommunen, selv om tiltaket i utgangspunktet ikke er meldepliktig. Kommunens vurdering skal foreligge før tiltak iverksettes. Som tiltak regnes oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep, flytting og henlegging av masser og virke, opprettelse og endring av eiendom, pleie

av kantvegetasjon, grøfting, drenering, hogst og andre landbrukstiltak. Listen er ikke uttømmende.

§ 8 hensynssone H560

Innenfor områdene tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder båtopplag, anleggsbrakker, campingvogner, henlegging av avfall, gjødsling, bruk av kjemiske plantevernmidler og lignende.

Vegetasjonen, herunder også døde trær og busker skal ikke skades eller fjernes, med mindre det inngår i plan for skjøtsel med hensikt å øke det biologiske mangfoldet i området. Fremmede arter og grantrær tillates fjernes.

Nye plante- og dyrearter må ikke innføres. Det må ikke foretas inngrep som kan forandre de naturgitte forhold, med mindre annet er nevnt i beskrivelse under. Turstier og mindre tiltak som tilrettelegger for friluftslivet kan tillates. Eksisterende stier tillates vedlikeholdt uten tilførsel av stein, pukk, grus flis eller lignende. Nedfalte trær og greiner skal beholdes i størst mulig grad, og kun flyttes til utkanten av opparbeidet hage.

Innenfor H560_1 skal vegetasjonen bevares i sin naturgitte tilstand som naturlig kantsone mot Kolås naturreservat og NA6.

Eksisterende veier tillates vedlikeholdt, og hageanlegg tillates videreført i parkmessig utforming. Fasadeendringer og teknisk infrastruktur tillates.

Innenfor H560_2 skal den rike edelauvskogen og skogsdammen bevares i sin naturgitte tilstand.

Innenfor H560_3 og H560_159 skal den rike edelauvskog bevares i sin naturgitte tilstand. Trær til hinder for normal landbruksdrift kan fjernes.

Innenfor H560_4 skal den rike edelauvskog bevares i sin naturgitte tilstand.

Innenfor H560_5 skal edelauvtrær og ospelund med rik karplanteflora bevares i sin naturgitte tilstand. Det er ikke tillat å fjerne død ved og nedfalte trær.

Innenfor H560_6 skal vegetasjonen bevares i sin naturgitte tilstand som naturlig kantsone mot Kolåstjernbekken. I vei V11 kan veigrunn oppgraderes innenfor veiens regulerte bredde og nedfalte trær kan legges til side for veien. I bekkeløpet kan oppstuvninger forsiktig fjernes. Bekkelukking tillates ikke.

Innenfor hensynssonen kan det opparbeides og vedlikeholdes nødvendige teknisk infrastruktur for eksisterende og ny bebyggelse.

Innenfor hensynssone H560_7 skal de store furutrærne og einerbuskene bevares.

Innenfor hensynssone H560_8 skal de store furutrærne bevares. Opparbeidelse av turvei mellom Seljeveien og Revlingåsveien tillates, og det skal utarbeides marksikringsplan for arbeidet.

Hvis det døde asketreet innenfor H560_18 skal fjernes, kan stammer og grener fra treet legges på eiendom 153/59 eller på en soleksponert plass innenfor eiendom 153/1 slik at insekter kan benytte de som levested.

Innenfor H560_9 til H560_128 skal hovedtre bevares. Det må ikke foretas inngrep i grunnen slik at røttene skades. Det tillates ikke kjøring, graving, henlegging av masser med mer. Dersom treet utgjør en fare for omgivelsene, skal treet undersøkes av arborist for vurdering av tiltak.

§ 9 Hensynssone H730

H730_1-8 er steinalderboplasser som er automatisk fredete kulturminner iht. kulturminneloven § 4. Det er tillatt å benytte arealet som uteareal og hage, hageelementer bør hovedsakelig etableres på grunnen. Hvis det planlegges tiltak som innebærer omfattende graving i undergrunnen og bygging av skjul, drivhus, tilbygg, platting o.l. som vil føre til flytting av masser må det tas kontakt med regional kulturminnemyndighet for vurdering.

H730_9 er sikringssonen til et veifar som er automatisk fredet iht. kulturminneloven § 4. Det er forbud mot ethvert inngrep innenfor det fredete arealet og nærliggende tiltak og anlegg må tilpasses kulturmiljøet.

§ 10 Frisiktsone

Innenfor hensynssone H140 skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær og lignende, som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 11 Høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssone H370 ligger høyspenningsanlegg som båndlegger bruken av arealene etter el-tilsynsloven.

§ 12 Midlertidig anleggsområde

Området kan benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde for bygging av tilhørende gang- og sykkelvei. Når anlegget er ferdig opparbeidet, skal området tilbakeføres til regulert formål.

§ 13 Privat småbåtanlegg

For felt S1 og S2 gjelder følgende bestemmelser:

Området er i sin helhet regulert til trafikkområde og skal omfatte båthavn, opplagsplass, parkering og serviceaktiviteter. Adkomsten til eiendommen Solodden sikres over båthavnområdet.

I bygninger på reguleringsområdet tillates salg, servicevirksomhet og verksteddrift knyttet til sjø- og båtliv.

Bygninger skal ikke være over to etasjer og gesimshøyde ikke over 6 meter. Unntatt fra dette er eksisterende garntørke som tillates å stå slik den er.