

Detaljreguleringsplan for Lågbukollen hyttefelt

Planbestemmelser

PlanID	3112 2024 11
Datert	19.12.2025
Revidert	01.07.2026
Vedtaksdato/saksnummer	
Arkivsaksnummer	2024/8113



Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
Reguleringsplan for Lågbukollen hyttefelt	2
1 Planens hensikt.....	3
2 Fellesbestemmelser for hele planområdet	3
3 Bestemmelser til arealformål	5
4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	7
5 Rekkefølgebestemmelser	8
6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	8

Reguleringsplan for Lågbukollen hyttefelt

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3112_202411

Saksnummer 2024/8113

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av fritidsboliger med tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur. Planen åpner for 20 nye fritidsboliger.

Reguleringsformål og hensynssoner:

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl. § 12-5 og § 12-6):

Arealformål	Felt navn	SOSI-kode
Bebyggelse og anlegg		
Fritidsbebyggelse – frittliggende	FBF1-FBF20	1120
Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Kjørevei	KV1-KV2	2011
Parkering	P1-P2	2080
Grønnstruktur		
Friområde	FRI1-FRI3	3040
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift		
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	LNFR	5100
Hensynssoner		
Frisikt	H140	H140
Hensyn friluftsliv	H530	H530

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

(jf PBL § 12-7 nr. 7)

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Estetisk utforming

- Planområdet skal gis en helhetlig utforming når det gjelder bebyggelse, parkeringsarealer og grøntområder. Utforming skal baseres på naturtilpasning, begrensede terrenginngrep, nøktern opparbeidelse og bruk av naturtilpassede materialer og farger. Estetisk redegjørelse for utforming skal vedlegges søknad om tiltak.

2.1.2 Parkering

- Det tillates parkering kun innenfor P1 og P2.

2.1.3 Terreng- og vegetasjonsbehandling

- Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon slik at terrengets hovedformer og karakter i størst mulig grad opprettholdes.
- Skjæringer og fyllinger skal gis en naturlig overgang mot eksisterende terreng.
- Prinsippet om naturlig revegetering, jf. punkt 2.3 skal følges der hvor det skal etableres ny vegetasjon.
- Ved terrenginngrep, masseutskifting eller annen grunnarbeid skal stedegen masse benyttes ved tilbakefylling og reetablering av terreng, så langt det er praktisk og teknisk mulig.

2.1.4 Teknisk infrastruktur

- a) Overvann skal håndteres lokalt gjennom fordrøyning og/eller infiltrasjon der grunnforholdene legger til rette for dette. Løsningene skal tilpasses terreng, grunnforhold og eksisterende avrenningsmønstre.
- b) Teknisk infrastruktur skal legges i gangstier og KV2, der dette er teknisk og terrengmessig hensiktsmessig som nedgravde løsninger. Traséene plasseres slik at sprengning unngås eller reduseres i størst mulig grad. Der sprengning er uunngåelig skal det sømbøres for å bevare terrenget rundt inngrepet.
- c) For detaljprosjektering av vann-, avløp og overvannsanlegg skal prinsipper fra VAO-notat, Multiconsult 09.06.2026 legges til grunn.

2.2 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

- a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.3 Naturmangfold (§ 12-7 nr. 6, 12)

- a) Fremmede arter og stedlige masser skal håndteres iht. gjeldende forskrifter for fremmede arter. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter kategorisert med høy eller svært høy økologisk risiko. Dersom slike arter oppdages i anleggsperioden, skal de fjernes og tiltak for å hindre spredning iverksettes. Ved anleggsstart mer enn ett år etter kartlegging skal det gjennomføres en ny kartlegging.
- b) Trær med særlig biologisk eller landskapsmessig verdi som skal bevares skal identifiseres av fagperson og vises i utomhusplanen. Dette inkluderer også utvalgte stående eller liggende trær (død ved), som så langt som mulig skal bevares, med mindre hensyn til sikkerhet eller gjennomføring av tiltaket tilsier noe annet.
- c) Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold.
- d) Naturlig revegetering: Prinsippet om naturlig revegetering skal legges til grunn ved etablering, reparasjon og forsterkning av vegetasjon. Øverste jordlag (ca. 10–20 cm) skal tas vare på og tilbakeføres. Tilsåing skal kun benyttes ved behov for erosjonssikring, og da med stedegne arter og frøkilder. Revegetering skal igangsettes så raskt som mulig etter inngrep.
- e) Det tillates ikke gjennomført støyende anleggsarbeid i hekkeperioden for rovfugl (1.mars – 15.juli), med mindre annet dokumenteres gjennom fagkyndig vurdering.

2.4 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- a) Grenseverdier i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen.
- b) Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

2.5 Dokumentasjonskrav (§ 12-5 nr. 12)

a) Felles utomhusplan for intern infrastruktur:

Ved søknad om rammetillatelse for nye fritidsboliger og tilhørende anlegg skal det utarbeides en felles utomhusplan som skal vise intern adkomstvei, herunder kjøredekke, parkeringsplasser og hvordan disse forholder seg til friområdet.

b) Utomhusplan for hyttetomt(er):

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak på den enkelte hyttetomt skal det utarbeides en utomhusplan. Det kan utarbeides felles utomhusplan for flere felt der dette er hensiktsmessig og gir en helhetlig og god løsning. Utomhusplanen skal minimum vise:

- Behandling av grøntarealer, eksisterende og ny vegetasjon
- Materialbruk på gangarealer
- Beskrivelse og illustrasjon av hvordan eksisterende terreng og vegetasjon bevares og integreres i tiltaket, samt hvordan nødvendige inngrep begrenses mest mulig.
- Snitt gjennom tomte som viser eksisterende og planlagt terreng, plassering av bebyggelse og hvordan tiltaket er tilpasset terrenget. Eventuelle fyllinger og skjæringer skal begrenses og utformes med naturlige overganger mot eksisterende terreng.
- Trær med særlig biologisk eller landskapsmessig verdi som skal bevares, og hvordan disse sikres i anleggsfasen.
- Prinsipiell løsning for vann-, avløps- og overvannsløsninger.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbebyggelse frittliggende (FBF1-20)

- a) Innenfor felt FBF1-20 tillates det etablert fritidsbebyggelse. Det tillates kun 1 fritidsbolig pr tomt.
- b) Maksimalt tillatt BRA er 60 m² pr tomt (inkludert frittliggende uthus/anneks). Maksimalt tillatt BYA er 90 m² pr tomt.
- c) Maksimalt tillatt mønehøyde for ny bebyggelse innenfor hver tomt er 5,5 meter over gjennomsnittlig naturlig/eksisterende terreng.
- d) Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel fra 18° til 35°.
- e) Det tillates å oppføre bebyggelse som består av oppdelte bygningsvolum. Bebyggelsen kan deles opp i flere sammenkoblede eller frittstående bygg, så lenge disse inngår i en arkitektonisk og funksjonell helhet. Grepene med flere terrengtilpassede volum skal brukes fremfor terrengbearbeiding/fyllinger/skjæringer. Sammenkobling mellom volumene kan skje via terrasser, gangbroer, overbygg, trapper, ramper eller andre konstruksjoner.
- f) Levegger som sammenkobling mellom bygningsvolum er ikke tillatt.
- g) Det tillates å oppføre uthus/anneks i tilknytning til fritidsboligen med et areal på maksimalt 10 m² BRA.
- h) Totalt areal på opparbeidet uteplass, terrasser og veranda inkludert overbygd areal skal ikke overskride 40 m². 20 m² kan være overbygd. Uteplass, terrasser og veranda skal tilknyttes

fritidsboligen og tilpasses terreng og bebyggelse. Oppføring av frittliggende plattinger og terrasser eller lignende tillates ikke. Terrengtilpasning skal vektlegges.

- i) Det er ikke tillatt med kjeller.
- j) Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig mht. høyde, materialvalg og fargesetting. Det tillates ikke bruk av reflekterende takmaterialer. Det tillates kun bruk av dempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Det tillates kun nedadrettet, blendingsfri belysning.
- k) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, og restaureres/repareres der hvor det er helt nødvendig å gjøre inngrep for å få på plass omsøkte tiltak, jf. pkt. 2.1.3. Det er ikke tillatt å anlegge plen, hekk eller blomsterbed. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det unngås markerte fyllinger og skjæringer. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, ikke omvendt.
- l) Inngjerding (gjerder/hekk/rekkverk) av eiendommen er ikke tillatt.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjørevei (KV1-2)

- a) KV1 og KV2 er private veier.
- b) KV1 og KV2 tillates opparbeidet med 4 meter inkludert 3,5 meter kjørebredde og 0,25m skulder på hver side. Det tillates mindre avvik for skjæringer, fyllinger, grøfter og andre nødvendige sidearealer knyttet til veiopparbeidelsen. For KV2 tillates slike avvik på inntil 1 meter utenfor formålsgrensen der dette er nødvendig for terrengtilpasning og ikke kommer i konflikt med hyttetomtene.
- c) Innenfor areal avsatt til kjørevei skal veien dimensjoneres og bygges slik at den er kjøresterk og egnet for trafikk i henhold til krav fra brannvesenet.
- d) KV2 er felles for fritidsboligene i feltene FBF1-20. Veien skal følge eksisterende terreng, og det skal gjøres minst mulig terrenginngrep.
- e) I felt KV2 skal det opparbeides oppstillingsplasser for brannbil. Det tillates ikke parkering, kun midlertidig parkering for av- og pålessing.
- f) Ved oppgradering av KV1 skal tiltaket utføres slik at eksisterende stabilitetsforhold ikke forverres og at det ikke oppstår erosjon. Der det er nødvendig skal erosjonssikre masser benyttes.

3.2.2 Parkering (P1-2)

- a) I P1 og P2 tillates etablering av parkeringsplasser for fritidsboligene.
- b) P1 og P2 er felles for FBF1-20.
- c) Parkeringsplassen i P1 skal utformes slik at det opprettholdes en vegetert buffersone mot KV1 med en bredde på minimum 3 meter.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI1-3)

- a) Areal regulert til formålet skal benyttes til grøntbelte mellom fritidstomtene samt areal for fordrøyning av overflatevann.
- b) Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad, jf. punkt 2.3. Det tillates tynning og skjøtting av vegetasjonen med ønske om størst mulig biologisk mangfold. Vegetasjon som skal bevares, skal sikres i anleggsfasen.
- c) Innenfor FRI1-2 er det tillatt å etablere gangstier fra KV2 og P1-2 inn til de respektive tomtene i FBF1-20. Gangstiene skal samordnes slik at terrenginngrep begrenses mest mulig. Gangstiene skal ha en bredde på inntil 1 meter og skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Gangstiene kan etableres som naturstier, med skogbunn, flis, bark, klopper, trapper eller andre terrengtilpassede og permeable løsninger. Det er ikke tillatt med asfalt, betong eller tilsvarende materialer. Det er ikke krav om universell utforming.
- d) Innenfor FRI1-2 kan det tillates mindre terrenginngrep som er nødvendige for etablering av KV2, gangstier og teknisk infrastruktur. Inngrepene skal begrenses mest mulig og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
- e) Innenfor FRI3 er det tillatt enkel tilrettelegging for uteopphold og naturlek. Det tillates å etablere bål plass, gapahuk, benker o.l.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

- a) Innenfor LNFR-området kan det tillates mindre terrenginngrep for etablering av vei KV1.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone – frisikt (H140_1-2)

- a) Innenfor frisiktsonene skal det sikres tilfredsstillende frisikt i kryss og avkjørsler. Det tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei s planum.

4.2 Hensynssone friluftsliv (H530_1)

- a) Innenfor hensynssonen for friluftsliv skal eksisterende tursti og vegetasjon bevares. Turstien skal kunne benyttes av allmennheten.

5 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før rammetillatelse (felt FRI1-2, KV2, P1-2)

- a) Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet må VA-plan for hele planområdet være dokumentert og godkjent av kommunen.
- b) Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en omforent utomhusplan for hele planområdet.

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt FBF1-20, FRI1-2, KV2, P1-2)

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt FBF1-20 skal renovasjonsløsning være godkjent av kommunen (MOVAR) og iht. til den til enhver tid gjeldene renovasjonstekniske norm/veileder.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt FBF1-20 skal VA-ledninger skal være etablert frem til felt FBF1-20.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt FBF1-20 skal det foreligge en utomhusplan, jf. punkt 2.6.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt FBF1-20)

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for ny fritidsbebyggelse må det foreligge midlertidig brukstillatelse for vann- og avløpsanlegg i området.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for ny fritidsbebyggelse skal oppgradering av KV1 være ferdig, jf. punkt 3.2.1 c).
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for ny fritidsbebyggelse skal P1, P2 og KV2 være ferdig opparbeidet.

6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VAO-notat, Multiconsult 09.06.2026