



Råde
kommune

Detaljreguleringsplan for Hestholmen FB4

Planbestemmelser

Plan-ID	3112 2024 05
Datert	09.02.2026
Revidert	xx.xx.2026
Vedtaksdato/saksnummer	28.05.2026/sak 020/26
Arkivsaksnummer	



1. Planens hensikt

1.1 Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av 10 nye fritidsboliger med tilhørende anlegg innenfor planområdet. Det skal også sikres offentlig tilgjengelig friområde og tiltak for å øke allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Dersom det under anleggsarbeidet 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 fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).

2.2 I forbindelse med søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for bebyggelsens plassering, farge og materialbruk, overvannshåndtering, koteplan og terrengprofiler for eksisterende- og nytt terreng, renovasjonshåndtering og parkering (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2, 4 og 5).

2.3 Behandling av overvann skal skje på egen tomt (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

2.4 Ved byggetiltak tillates det ikke fjernet mer av eksisterende terreng enn hva byggetiltaket krever. Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utsprenging/utgraving skal unngås. (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).

2.5 Støyende bygge- og anleggsarbeider skal ikke skje i ukene 27-32 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4). Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger krav i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) 2021* – tabell 2 og 4 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

2.6 Det må til enhver tid påses at forurensningsnivået ikke overstiger krav i *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) 2012* – tabell 1 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

3. Bestemmelser til arealformål

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

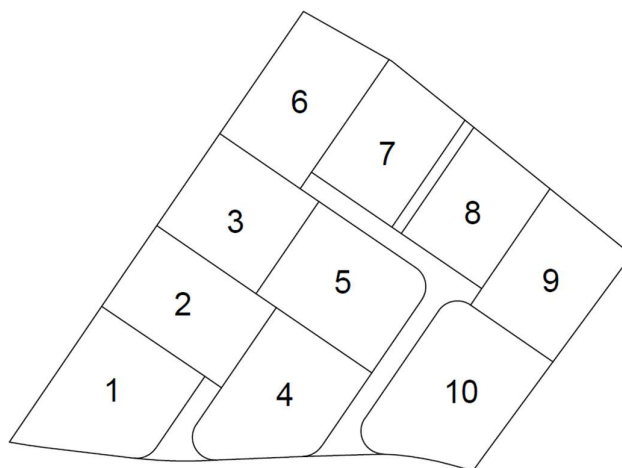
3.1.1 Fritidsbebyggelse frittliggende (FBF1-3)

Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig mht. høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Bebyggelsen skal ha en dempet fargebruk i naturlige farger innenfor en fargeskala med grå, beige og brun. Reflekterende taktekking tillates ikke. Unntak fra dette er solcellepaneler (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).

- a) Irreversible terrenginngrep som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Naturlig terreng og stedegen vegetasjon skal bevares i størst mulig grad (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).
- b) Felles for nye fritidsboliger innenfor FBF1-2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2):

- Samlet bruksareal på hver eiendom tillates å utgjøre maksimalt 80 m² BYA per tomt. Biloppstillingsplass og terrasse som ligger mindre enn 0,5 m over terreng er ikke medregnet i dette.
 - Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda skal tilknyttes fritidsboligens bygningskropp og kan tillates oppført med samlet areal inntil 40 m² og innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Terrasser tillates ikke høyere enn 0,5 meter over terreng. Faste leegger tillates ikke.
- c) Bestemmelser for fritidsbebyggelse innenfor FBF3 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2):
- Samlet bruksareal på eiendommen tillates å utgjøre maksimalt 90 m² BYA.
 - Biloppstillingsplass er ikke medregnet i dette.
- d) Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak. Saltakvinkel skal være 18-35 grader. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 meter og taklengden skal ikke overstige 13 meter. Fasadelengde måles fra ytterkant til ytterkant på byggverket. Taklengden måles fra ende til ende uavhengig av om gesimsen er av ulik høyde. Mindre tilbygg som skaper sprang i fasade, og terrasser regnes ikke inn i fasadelengden. (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).
- e) Maksimale byggehøyder angitt i m.o.h.:

Tomt nr	Maks høyde ferdig gulv	Maks gesims saltak	Maks møne saltak	Maks gesims/møne flatt tak
0	0	3,2	5,3	3,5
1	5,4	8,6	10,7	8,9
2	4,4	7,6	9,7	7,9
3	3	6,2	8,3	6,5
4	4,1	7,3	9,4	7,6
5	3,1	6,3	8,4	6,6
6	2,5	5,7	7,8	6
7	2,7	5,9	8	6,2
8	3,5	6,7	8,8	7
9	3,9	7,1	9,2	7,4
10	3,9	7,1	9,2	7,4



- f) Det skal avsettes/etableres maksimum to parkeringsplasser (inkludert gjesteparkering) for hver fritidsbolig innenfor planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- g) Det skal sikres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per fritidsbolig (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- h) Parkeringsplasser tillates etablert utenfor viste byggegrenser, men innenfor formålsgrenser (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- i) Innenfor FBF1-3 tillates etablert anlegg for vann- og avløp og elektrisk forsyning (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).

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

3.2.1 Kjøreveg (KV1-3)

- a) KV1-3 og frisisiktsone H140 skal etableres slik det er vist i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
- b) KV1-3 skal benyttes som adkomstvei frem til eksisterende og fremtidige fritidsboliger. KV1 og KV3 skal være åpne for allmenn fri ferdsel. (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

3.2.2 Parkeringsplasser (P1)

- a) Parkeringsplass (P1) skal benyttes til gjesteparkeringsplasser for fritidsboliger innenfor BF1-2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- a) Det tillates ikke utført tiltak innenfor GN1-3 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- b) Turvei TV1 skal være åpen for allmenn fri ferdsel. Turveien tillates opparbeidet med gruset dekke med bredde maksimalt 2 meter (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- c) Det tillates ikke tiltak innenfor GN4. Unntak fra dette er skjøtsel av vegetasjon, restaurering av natur, tilplanting av stedegen, skjermende vegetasjon og tiltak basert på anbefalingene i rapporten fra kartleggingen av biologisk mangfold, datert 21.05.2025. Det tillates etablert sittebenk på fjell. (jfr. pbl. 12-7 nr. 6)

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

- a) I området mellom frisisiktlinjer og kjøreveger (frisisiktsone) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- b) Enkeltstående trær med høy oppstamming, stolper og lignende tillates innenfor frisisiktsone (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- c) Innenfor faresonen H320 skal det vises spesiell aktsomhet for flom ved prosjektering og utførelse. Bebyggelse/anlegg/installasjoner skal som minimum dimensjoneres som vannsikre opp til kotehøyde +2,5 meter. Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behov for evt. flomsikringstiltak. (PBL § 12-7, nr. 4)
- d) Innenfor hensynssone H560 tillates ikke fysiske inngrep eller installasjoner. Unntatt fra dette er skjøtselstiltak som beskrevet i plan for skjøtsel av vegetasjon jmf bestemmelse 5.3. b).

5. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr 10)

5.1 Før opprettelse av eiendommer

- a) Før tomtene innenfor FBF1-2 tillates fradelt skal eksisterende husvogner/spikertelt og annen bebyggelse innenfor FBF1-2 og GN4 være fjernet.

5.2 Før rammetillatelse

- a) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor FBF1-2 skal det fremlegges en teknisk beskrivelse med faglig begrunnelse for valg av løsning for flomsikring av områder innenfor faresone H320.
- b) Før rammetillatelse skal det fremlegges godkjent løsning for slokkevann. Løsning skal godkjennes av Mosseregionen interkommunale brann og redning (MIB).

5.3 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor FBF1-2 skal det fremlegges for kommunen en miljøoppfølgingsplan (MOP). Planen skal omhandle bekjempelse av fremmedarter og skjøtsel av vegetasjon med avbøtende tiltak for å bedre naturverdiene innenfor planområdet som angitt i naturmangfoldrapport, utarbeidet av Norconsult Norge AS, datert 21.05.2025 samt beskrive tiltak for restaurering av natur innenfor den delen av GN4 som har vært tatt i bruk som område for spikertelt, husvogner mv. Eksisterende sandholdige masser som avsjaktes fra FBF1-2 skal benyttes som vekstjordlag.
- b) MOP skal beskrive hvordan allmennhetens tilgang til GN4 er sikret gjennom byggeperioden.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor FBF1-2 skal allmennhetens tilgang til strandsonen i byggeperioden sikres gjennom skiltet og sikret turvei mellom GN4 og KV3.

5.4 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk skal KV1-3, TV1 og P1 være opparbeidet som vist i planen. TV1 skal være skiltet som turvei åpen for allmenn fri ferdsel.