

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRØMNESÅSEN, RÅDE KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Råde kommunestyre: 06.05.2010.

Bestemmelsene er sist revidert: 18.06.2025.

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Byggeområder:

- Boliger m/tilhørende anlegg (B1-10)
- Frittliggende småhusbebyggelse (B11-B36)
- Konsentrert småhusbebyggelse (B37-B40)
- Blokkbebyggelse (B41-B43)
- Almennyttig barnehage (AB)

2. Landbruksområder:

- Område for jord- og skogbruk (L1-L5)

3. Offentlige trafikkområder:

- Kjørveg (V1-V13)
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg (GS1-GS18)
- Bussholdeplass (BH1-BH4)

5. Fareområder:

- Høyspenningsanlegg – trafo (T1-T6)
- Høyspenningsanlegg – høyspentledning

6. Spesialområder:

- Privat veg (SPV1-SPV4)
- Friluftsområde (FO1-FO7)
- Frisiktsone
- Bevaring av kulturminner (SBK1-SBK2)
- Bevaring av landskap og vegetasjon (BLV1-BLV7)

7. Fellesområder:

- Felles avkjørsel (FA1-FA21)
- Felles lekeplass (FL1-FL7)
- Felles grøntanlegg (FGA1-FGA18)
- Annet fellesområde (AF1-12)

8. Bestemmelsesområder:

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

2. BYGGEOMRÅDER (B1-B43)

2.1 Fellesbestemmelser

a) Definisjoner av boligtyper

Frittliggende småhusbebyggelse omfatter enebolig, enebolig med utleiedel/sekundærleilighet og tomannsbolig.

Konsentrert småhusbebyggelse omfatter kjedehus, rekkehus eller flermannsbolig med maksimalt 10 boenheter og 3 målbare plan, dog innenfor maksimalt tillatt BYA og høyder innenfor hvert delfelt. Mulighet for 3 målbare plan gjelder for bebyggelse som i struktur og uttrykk fremstår som konsentrert småhusbebyggelse, som har saltak/skrått tak og hvor bruksareal i øverste plan er mindre enn for underliggende etasjer (f.eks. 2 etg + innredet loft).

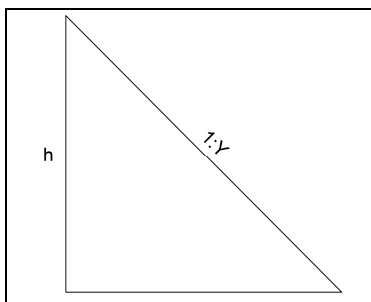
Blokk omfatter leilighetsbygg med 3 eller flere målbare plan, dog innenfor maksimalt tillatt BYA og høyder innenfor hvert delfelt.

Alle boligtyper skal fortrinnsvis oppføres som terrassert bebyggelse dersom terrenget tilsier dette. Annen byggemåte kan tillates dersom det kan dokumenteres at det gir en bedre helhetsløsning for bebyggelse, uteområder og terreng.

b) Garasjer, uthus, boder m.v. kan bare oppføres i 1 etasje, ha maksimal bebygd grunnflate på inntil 50 m² og være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg og farge. Arker/takopplett er ikke tillatt. Der hvor terrenget tilsier det, tillates garasje på fylling, støttemur e.l. for å ta opp høydeforskjeller. Garasje skal ligge minst 5 meter fra tomtengrense mot veg når garasjen ligger vinkelrett på vegen. Dersom garasje ligger parallelt med veg, tillates den plassert inntil 2 m fra tomtengrense mot veg dersom den ikke kommer i konflikt med frisiktsone i kryss. For øvrig tillates garasjer plassert inntil 1 meter fra nabogrense. Garasjer, boder og uthus skal inngå i tomtens BYA.

c) Det skal legges vekt på å få et estetisk godt og harmonisk uttrykk innenfor hvert delområde med hensyn til form (herunder takform), materialbruk og farge. Med harmonisk menes her et tilstrekkelig helhetlig uttrykk kombinert med variasjon for å unngå monotoni. Ved utforming av bebyggelse og anlegg skal det legges vesentlig vekt på god tilpasning til terreng og vegetasjon. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved bebyggelsens plassering og utearealenes utforming skal det søkes å unngå markerte fyllinger og skjæringer mot tilstøtende terreng utenfor tomte. Bebyggelsen skal tilpasses tomte, ikke omvendt. Dette innebærer at det skal benyttes underetasjer/sprang i bebyggelsen fremfor store fyllinger. Der hvor terrenget tilsier det, kan kommunen tillate nødvendige fyllinger eller støttemurer for å sikre god tilgjengelighet og få en funksjonell utnyttelse av bolig med tilhørende nødvendig uteoppholdsareal.

I overgangen mellom boligtomt og tilstøtende terreng skal det ikke være høye og bratte fyllinger. Produktet av høyde (i meter) x stigning på fylling mot tilstøtende terreng skal ikke overstige 0,5 noe sted langs tomtengrense. Iht. figur nedenfor skal $h \times 1:Y \leq 0,5$. Eksempel: $h=1,5$ meter og stigning 1:3 gir $1,5 \times 1:3 = 0,5$.



Løsning for det enkelte tiltak skal fremgå av landskapsplan. Det tillates tilpasning av terreng langs veger. Se også pkt. 8.

All bebyggelse skal ha ikke-reflekterende takmateriale.

d) Hageavfall skal håndteres på egen tomt. Slikt avfall tillates ikke tilført grøntområder/lekeområder. Kommunen kan tillate områder for felles kompostering (for gjenbruk av jord).

e) Nødvendige bygninger eller anlegg for forsyning av nær- eller fjernvarme kan etableres forutsatt at det tas nødvendige hensyn til boligbebyggelsen.

f) I byggeområder samt utomhusanlegg og trafikkområder skal det tilstrebes god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte, - jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 B, Tilgjengelighet for alle.

g) Maksimalt støynivå skal ikke overskride anbefalte verdier i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442). Dersom det registreres støynivåer utover dette, skal det foretas tilfredsstillende støyskjermingstiltak. Dette gjelder også i forhold til anleggstrafikk som vil foregå over lengre tid. I anleggsperioden skal det også gjøres nødvendige tiltak for å redusere/begrense eventuelle støvproblemer for beboere i området. For å begrense perioden med anleggstrafikk forbi boliger skal det i samråd med kommunen utarbeides en framdriftsplan som sier noe om hvordan anleggstrafikk kan skje på en mest mulig skånsom måte. Dette gjelder både i forhold til hvor lang tid områdene skal belastes med anleggstrafikk og i hvilken retning anleggstrafikken skal skje.

h) MUA

Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering.

Bebyggelsestype	MUA
Enebolig/tomannsbolig	150 m ² per boenhet
Enebolig med tilleggsdel	200 m ²
Rekkehus, kjedehus	100 m ² per boenhet
Leilighet/blokkbebyggelse	50 m ² per boenhet

Minimum 10 m² skal være på terrasse/balkong eller annet privat uteareal.

Følgende areal kan beregnes som uteoppholdsareal:

- Felles oppholdsarealer
- Private hager

- Balkonger og (tak)terrasser

Uteoppholdsareal kan anses dekket ved opparbeidelse av felles uteoppholdsareal som ligger mellom flere boligeiendommer og grenser direkte til disse.

2.2 Boliger m/tilhørende anlegg (B1-10)

a) I områdene tillates det oppført boligbebyggelse i form av frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor B1-4 tillates også blokk.

b) Maksimalt tillatt bebygd areal er 30 % BYA for frittliggende småhusbebyggelse og 40 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse/blokk.

c) Innenfor B1-2 er maks. mønehøyde begrenset til 7 meter over henholdsvis V6 og V8. Innenfor B3 er maks. mønehøyde begrenset til 10,5 meter over V8 og uansett ikke høyere enn kote +59. Dersom det innenfor B1-3 bygges flattaks- eller pulttaksløsning i tre etasjer over V8, skal toppetasjen være inntrukket fra vestfasaden.

d) Innenfor B4 er maks. gesimshøyde 6 meter og maks. mønehøyde 8 meter for frittliggende småhusbebyggelse. For konsentrert småhusbebyggelse/blokk er maks. gesimshøyde 7 meter og maks. mønehøyde 8,5 meter. Ved flattaksløsning eller pulttak skal maks. gesims- og mønehøyde være 8 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved bruk av underetasje økes alle tillatte høyder med 1,5 meter.

e) Innenfor B5-10 er maks. gesimshøyde 6 meter og maks. mønehøyde 8 meter for frittliggende småhusbebyggelse. For konsentrert småhusbebyggelse er maks. gesimshøyde 7 meter og maks. mønehøyde 8,5 meter. Ved flattaksløsning eller pulttak skal maks. gesims- og mønehøyde være 8 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

f) På område B1-3 skal bebyggelsen ligge vinkelrett på vegen for å skape en åpen struktur aht utsikt fra bakenforliggende bebyggelse, friområder og friluftsområder.

g) Innenfor B1-3 skal maks. tomtebredde langs veg være 20 meter ved utnyttelse til frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor B4-10 skal det ved utnyttelse til frittliggende småhusbebyggelse være minst 1 bolig pr. daa.

h) Innenfor B5-10 skal bebyggelsen fortrinnsvis ha en struktur som sammen med FL5 skaper et overordnet tun.

i) Til områdene B4-10 skal det kun være én avkjørsel til offentlig kjøreveg fra hvert delfelt.

j) Gjennom delfeltene B1-4 skal det opparbeides minst én tverrforbindelse for gående gjennom vært delfelt. Tverrforbindelsen gjennom B4 skal ha forbindelse ut til turveg gjennom FGA18.

k) Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

l) Innenfor B1-4 skal bebyggelsen ha dempet fargebruk på den delen av bebyggelsen som vender ut mot det åpne landskapet. For å unngå sterk kontrast til omgivelsene tillates ikke lyse/hvite farger eller pastellfarger som hovedfarge eller farge på staffasje. Det skal fortrinnsvis benyttes jordfarger.

m) Innenfor B1-10 tillates planering av terreng mellom adkomstveg og bebyggelse. Se også pkt. 8.

n) Ved søknad om rammetillatelse/byggesøknad skal det utarbeides en samlet situasjonsplan for hele delfeltet selv om det eventuelt skal være en etappevis utbygging. Situasjonsplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering. Garasjer og biloppstillingsplasser skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggemeldingen for boligen selv om den ikke skal byggeanmeldes samtidig.
- Interne trafikkarealer, herunder gangarealer og evt. manøvreringsareal.
- Arealer for felles lek. Det skal til enhver tid være opparbeidet minimum 5 m² nærlekeplass pr. boenhet innenfor delfeltet, dog ikke mindre enn 40 m². Hver lekeplass skal være minimum 40 m². Det skal ikke være mer enn 50 meter fra bolig til nærlekeplass. Lekeplassene skal være opparbeidet i henhold til gjeldende forskrifter, være egnet til lek for mindre barn og være skjermet i forhold til farer (biltrafikk osv).
- Arealer for renovasjon.
- Høyde på bolig-gater ved avkjørsel samt ved inngangsparti.
- Innenfor delfelt B2-3 skal det vises midlertidig snuplass/vendehammer inntil GS13 og gjennomgående kjøreveg blir etablert.

o) Sammen med samlet situasjonsplan og byggesøknad skal det utarbeides en landskapsplan av fagkyndige. Landskapsplanen i målestokk 1:500 eller større skal i tillegg til det som er vist i situasjonsplanen vise:

- Materialbruk på alt berørt terreng.
- Trapper/ramper/støttemurer.
- Planlagte og eksisterende terrenghøyder.
- Planlagt og eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.
- Terrengprofiler vinkelrett på og parallelt med tiliggende adkomstveg i tilstrekkelig antall til å vise at tiltaket får en god terrengtilpasning, gode adkomstforhold og god tilpasning til tilstøtende bebyggelse.
- Evt. gjerde/hekk.
- Fargeplan som skal benyttes for all fargesetting av bebyggelsen i delområdet.

2.3 Frittliggende småhusbebyggelse (B11-36)

a) I områdene tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse.

b) Maksimalt tillatt bebygd areal er 30 % BYA.

c) Ny bebyggelse skal oppføres med gesimshøyde maks. 6 meter og mønehøyde maks. 8 meter. For tomt 40-41, 45-47 og 74-78 er maks. gesimshøyde 4,5 m og maks. mønehøyde 6,5 m. Ved bruk av underetasje økes alle tillatte høyder med 1,5 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For tomt 40-41 er i tillegg maksimal mønehøyde begrenset til kote +62 og for tomt 32-36 til kote +57.

d) På område B16-17 og B22-23 samt tomt 45-47 skal bebyggelsen ligge vinkelrett på vegen for å skape en åpen struktur aht utsikt fra bakenforliggende bebyggelse, friområder og frilufts-områder. Innenfor B11 og B16-23 skal bebyggelsen ha dempet fargebruk på den delen av bebyggelsen som vender ut mot det åpne landskapet. For å unngå sterk kontrast til omgivelsene tillates ikke lyse/hvite farger eller pastellfarger som hovedfarge eller farge på staffasje. Det skal fortrinnsvis benyttes jordfarger.

- e) Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- f) Innenfor B1-10 tillates planering av terreng mellom adkomstveg og bebyggelse. Se også pkt. 8.
- g) Ved byggesøknad skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:
- Bebyggelsens plassering. Garasje og biloppstillingsplass skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggemeldingen for boligen selv om den ikke skal byggeanmeldes samtidig.
 - Avkjørsel.
 - Interne trafikkarealer, herunder gangarealer og evt. manøvreringsareal.
 - Arealer for renovasjon for tomter hvor det ikke er felles areal for renovasjon.
 - Høyde på boligater ved avkjørsel samt ved inngangsparti.
- h) Sammen med situasjonsplan skal det utarbeides en landskapsplan. Landskapsplanen i målestokk 1:500 eller større skal i tillegg til det som er vist i situasjonsplanen vise:
- Materialbruk på alt berørt terreng
 - Trapper/ramper/støttemurer
 - Planlagte og eksisterende terrenghøyder
 - Planlagt og eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart
 - Terrengprofiler vinkelrett på og parallelt med tilliggende adkomstveg i tilstrekkelig antall til å vise at tiltaket får en god terrengtilpasning, gode adkomstforhold og god tilpasning til tilstøtende bebyggelse.
 - Evt. gjerde/hekk. Gjerde tillates kun oppført som en del av en koordinert utbygging for hele delfeltet.
 - Ved en samlet/koordinert utbygging skal det utarbeides fargeplan som skal benyttes for all fargesetting av bebyggelsen i delområdet.

2.4 Konsentrert småhusbebyggelse (B37-40)

- a) I områdene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal er 40 % BYA.
- c) Innenfor B37-38 er maks. mønehøyde begrenset til 10,5 meter over henholdsvis V5 og V7. Innenfor B39 er maks. mønehøyde begrenset til 7 meter over V8. Innenfor B40 er maks. mønehøyde begrenset til 10,5 meter over V8. Dersom det innenfor B37-40 bygges flattaks- eller pulttaksløsning i tre etasjer over hhv. V5, V7 og V8, skal toppetasjen være inntrukket fra vestfasaden.
- d) Innenfor B37-40 tillates planering av terreng mellom adkomstveg og bebyggelse. Det tillates skjæringer i terreng for plassering av bebyggelse på nivå med tilstøtende veg. Se også pkt. 8.
- e) Innenfor område B37-40 skal eventuell bebyggelse med saltak i hovedsak ha møneretning vinkelrett på vegen. Det tillates ikke mer enn 4 enheter i rekke eller kjede før det må være en pause i bebyggelsen på minimum 8 meter. Bebyggelsen skal ha dempet fargebruk på den delen av bebyggelsen som vender ut mot det åpne landskapet. For å unngå sterk kontrast til omgivelsene tillates ikke lyse/hvite farger eller pastellfarger som hovedfarge eller farge på staffasje. Det skal fortrinnsvis benyttes jordfarger.
- f) Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

g) Gjennom delfeltene B37-38 skal det opparbeides minst én tverrforbindelse for gående gjennom vært delfelt.

h) Ved søknad om rammetillatelse/byggesøknad skal det utarbeides en samlet situasjonsplan for hele delfeltet selv om det eventuelt skal være en etappevis utbygging. Situasjonsplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering. Garasje og biloppstillingsplass skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggemeldingen for boligen selv om den ikke skal byggeanmeldes samtidig.
- Avkjørsel.
- Interne trafikkarealer, herunder gangarealer og evt. manøvreringsareal.
- Arealer for felles lek. Det skal til enhver tid være opparbeidet minimum 5 m² nærlekeplass pr. boenhet innenfor delfeltet, dog ikke mindre enn 40 m². Hver lekeplass skal være minimum 40 m². Det skal ikke være mer enn 50 meter fra bolig til nærlekeplass. Lekeplassene skal være opparbeidet i henhold til gjeldende forskrifter, være egnet til lek for mindre barn og være skjermet i forhold til farer (biltrafikk osv).
- Arealer for renovasjon.
- Høyde på bolig-gater ved avkjørsel samt ved inngangsparti.
- Innenfor delfelt B38 skal det vises midlertidig snuplass/vendehammer inntil GS12 og gjennomgående kjøreveg blir etablert.

i) Sammen med samlet situasjonsplan og byggesøknad skal det utarbeides en landskapsplan av fagkyndige. Landskapsplanen i målestokk 1:500 eller større skal i tillegg til det som er vist i situasjonsplanen vise:

- Materialbruk på alt berørt terreng.
- Trapper/ramper/støttemurer.
- Planlagte og eksisterende terrenghøyder.
- Planlagt og eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.
- Terrengprofiler vinkelrett på og parallelt med tilliggende adkomstveg i tilstrekkelig antall til å vise at tiltaket får en god terrengtilpasning, gode adkomstforhold og god tilpasning til tilstøtende bebyggelse.
- Evt. gjerde/hekk.
- Fargeplan som skal benyttes for all fargesetting av bebyggelsen i delområdet.

2.5 Blokkbebyggelse (B41-43)

a) I områdene tillates det oppført blokker i form av terrassert bebyggelse. Alle boenheter skal ha universell utforming/livsløpsstandard.

b) Maksimalt tillatt bebyggt areal innenfor B41-42 er 55 % BYA. Maksimalt tillatt bebyggt areal innenfor B43 er 45 % BYA.

c) Innenfor B41-42 er maks. gesims- og mønehøyde begrenset til 4,5 meter over henholdsvis V5 og V7. Dog tillates inntil $\frac{1}{3}$ av fasadelengden med maks. gesims- og mønehøyde 7,5 meter over V5 og V7. For område B43 er maks. gesims- og mønehøyde begrenset til kote +30,5.

d) Innenfor B41-43 tillates planering av terreng mellom adkomstveg og bebyggelse. Se også pkt. 8.

e) For leiligheter mindre enn 60m² (BRA) skal det opparbeides minst 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet. For leiligheter mellom 60m² og 80m² (BRA) skal det opparbeides minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. For leiligheter større enn 80m² (BRA) skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det tillates maks. 1 reservert parkeringsplass pr. boenhet. Parkering skal fortrinnsvis skje i parkeringskjeller.

f) For å sikre en åpen struktur på bebyggelsen skal bebyggelsen ha lamellstruktur med lamellenes retning i terrengets fall. Maksimal bredde for hver bygningsmessige enhet er 20 meter, og avstanden mellom hver enhet skal være minst 8 meter. Det tillates ikke at mer enn to og to bygningsmessige enheter sammenbygges med heissjakt/trappetårn/svalganger. Maksimal bredde for to sammenbygde enheter inkludert sammenbygning er 50 meter. Eventuell sammenbygning med heissjakt/trappetårn/svalganger skal være mest mulig transparent.

g) Det tillates ikke lyse/hvite farger på den delen av bebyggelsen som vender ut mot det åpne landskapet. For å unngå sterk kontrast til omgivelsene tillates ikke lyse/hvite farger eller pastellfarger som hovedfarge eller farge på staffasje. Det skal fortrinnsvis benyttes jordfarger.

h) Gjennom delfeltene B41-42 skal det opparbeides minst én tverrforbindelse for gående gjennom vært delfelt.

i) Ved søknad om rammetillatelse/byggesøknad skal det utarbeides en samlet situasjonsplan for hele delfeltet selv om det eventuelt skal være en etappevis utbygging. Situasjonsplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering. Evt. garasjer og biloppstillingsplasser skal være inntegnet på situasjonsplanen selv om den ikke skal byggeanmeldes samtidig.
- Avkjørsel.
- Interne trafikkarealer, herunder gangarealer og evt. manøvreringsareal.
- Arealer for felles lek. Det skal til enhver tid være opparbeidet minimum 5 m² nærlekeplass pr. boenhet innenfor delfeltet, dog ikke mindre enn 40 m². Hver lekeplass skal være minimum 40 m². Det skal ikke være mer enn 50 meter fra bolig til nærlekeplass. Lekeplassene skal være opparbeidet i henhold til gjeldende forskrifter, være egnet til lek for mindre barn og være skjermet i forhold til farer (biltrafikk osv).
- Arealer for renovasjon
- Høyde på boliggender ved avkjørsel samt ved inngangsparti.
- Innenfor delfelt B42 skal det vises midlertidig snuplass/vendehammer inntil gjennomgående kjøreveg blir etablert.

j) Sammen med samlet situasjonsplan og byggesøknad skal det utarbeides en landskapsplan av fagkyndige. Landskapsplanen i målestokk 1:500 eller større skal i tillegg til det som er vist i situasjonsplanen vise:

- Materialbruk på alt berørt terreng
- Trapper/ramper/støttemurer
- Planlagte og eksisterende terrenghøyder
- Planlagt og eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart
- Terrengprofiler vinkelrett på og parallelt med tiliggende adkomstveg i tilstrekkelig antall til å vise at tiltaket får en god terrengtilpasning, gode adkomstforhold og god tilpasning til tilstøtende bebyggelse.
- Evt. gjerde/hekk
- Fargeplan som skal benyttes for all fargesetting av bebyggelsen i delområdet.

2.6 Almennyttig barnehage (AB)

a) Felt AB tillates bebygd med et barnehagebygg med maks. BYA = 35 %.

b) Ved søknad om rammetillatelse/byggesøknad skal det utarbeides en samlet situasjonsplan for hele delfeltet selv om det eventuelt skal være en etappevis utbygging. Situasjonsplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering. Evt. garasjer og biloppstillingsplasser skal være inntegnet på situasjonsplanen selv om den ikke skal byggeanmeldes samtidig.
- Avkjørsel.
- Interne trafikkarealer, herunder gangarealer og evt. manøvreringsareal.
- Arealer for lek. Lekeplassene skal være opparbeidet i henhold til gjeldende forskrifter, være egnet til lek og være skjermet i forhold til farer (biltrafikk osv).
- Arealer for renovasjon.

c) Sammen med samlet situasjonsplan og byggesøknad skal det utarbeides en landskapsplan av fagkyndige. Landskapsplanen i målestokk 1:500 eller større skal i tillegg til det som er vist i situasjonsplanen vise:

- Materialbruk på alt berørt terreng.
- Trapper/ramper/støttemurer.
- Planlagte og eksisterende terrenghøyder.
- Planlagt og eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.
- Terrengprofiler vinkelrett på og parallelt med tilliggende adkomstveg i tilstrekkelig antall til å vise at tiltaket får en god terrengtilpasning, gode adkomstforhold og god tilpasning til tilstøtende bebyggelse.
- Evt. gjerde/hekk.
- Fargeplan som skal benyttes for all fargesetting av bebyggelsen i delområdet.

3. LANDBRUKSOMRÅDER

a) Innenfor arealer anvist til formålet skal områdene nyttes til landbruk/skogbruk. Skogloven skal gjelde fullt ut.

b) Innenfor L3 er det ikke gjennomført arkeologiske registreringer. Dersom arealet skal utnyttes på en måte som kan komme i konflikt med fornminner, skal det gjennomføres registreringer. På grunn av stor sannsynlighet for fornminner, skal drift av skogen skje på en skånsom måte.

c) Innenfor L4 er det gjort omfattende funn av fornminner. Det er derfor ikke tillatt med store skogsmaskiner som medfører dype spor i grunnen. Se for øvrig pkt. 6.4 om bevaring av kulturminner for øvrige restriksjoner i området.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Trafikkområder skal nyttes til kjøreveger (V1-13), annen veggrunn, gang-/sykkelveger (GS1-18) og bussholdeplasser (BH1-4) som vist i reguleringsplanen. Ved opparbeidelse av trafikkområdene skal det vektlegges god tilpasning for å redusere inngrep i terrenget. Dette under forutsetning av at veganlegget ivaretar sin funksjon med tilstrekkelige bredder, siktlinjer, horisontal- og vertikalkurvatur og sikkerhet.

b) GS12-13 skal være stengt for motorisert ferdsel med unntak av utrykningskjøretøyer, offentlige tjenestebiler o.l.

5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspenningsanlegg – trafo (T1-2)

a) Innenfor område avsatt til formålet kan det tillates oppført transformatorstasjon. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonene skal gis god terrengtilpasning og arkitektonisk utforming. Skjermende vegetasjon i området skal bevares i størst mulig grad - eventuelt etableres.

5.2 Høyspenningsanlegg – høyspentledning

a) Innenfor område avsatt til formålet tillates det ikke oppført bebyggelse for varig opphold.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat veg (SPV1-4)

a) SPV1-4 skal nyttes som adkomst til tiliggende eiendommer.

6.2 Friluftsområde (FO1-7)

a) FO1-7 skal nyttes som friluftsområder som er tilgjengelige for allmennheten.

b) Skoglovens regler skal gjelde i alle friluftsområdene. Hogst/vegetasjonsskjøtsel skal tilpasses områdenes karakter og funksjon. Skogsdrift skal skje i samråd med kommunens landbruksforvaltning, og hensynet til friluftsliv og områdenes funksjon som viktig grønnsstruktur i kulturlandskapet skal tillegges sterk vekt. Flatehogst er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med terrenginngrep eller konstruksjoner som reduserer områdenes naturkvaliteter eller funksjon for utøvelse av friluftsliv.

c) Innenfor FO1 tillates flatehogst på de arealer som er nødvendige i forhold til høyspentlinjen.

d) Innenfor FO2 tillates ikke vesentlige deler av vegetasjonen fjernet. Dette gjelder særlig randsonen mot dyrka mark. Her skal spesielt varmekjær edelløvskog ivaretas.

e) FO3, 4, 6 og 7 skal ha et mest mulig naturlig preg med dominans av stedegne trær og busker som fungerer som landskapselement, skjerm mot eksponering og fysisk skille mot tilgrensende kulturlandskap. Ved framføring av turveger skal det legges vekt på tilpasning til terreng og vegetasjon. Innenfor FO4 tillates noe vegetasjon fjernet for å gi utsikt fra felles lekeareal FL6. Gjennom FO4 skal turveg opprettholdes/opparbeides mellom FL4 og FL6 samt tilknytninger til FGA10, 17 og 18. Den nederste delen av FO7 tillates benyttet til beite for å holde vegetasjonen nede i frisiktsonen og tilgrensende areal.

f) Innenfor FO5 tillates det kun fjernet vegetasjon i den grad det er strengt nødvendig for å føre fram turveg/gangveg. Ved framføring av turveg/gangveg skal det legges svært stor vekt på tilpasning til terreng og vegetasjon.

6.3 Frisiktsoner

a) I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

6.4 Bevaring av kulturminner (SBK1-2)

a) SBK1 er et sammenhengende kulturmiljø bestående av 11 steinalderboplasser fra eldre og yngre steinalder. Boplassene er automatisk fredet jf. kulturminnelovens § 4. Kulturmiljøet er av stor kulturhistorisk betydning både regionalt og nasjonalt. Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. jf. kulturminnelovens § 3. Manuell tynningshogst /vedlikehold av vegetasjon innenfor spesialområdet er tillatt. Ved rotvelt eller ved behov for maskinelt utført hogst, skal fylkeskonservatoren kontaktes.

b) SBK2 omfatter varden; et etterreformatorisk kulturminne. Det tillates ikke utført tiltak som kan ødelegge varden som kulturminne og/eller landskapselement.

c) De vernede områdene (SBK1-2) skal sikres/merkes før anleggsarbeidene igangsettes. Dette gjøres i samråd med Fylkeskonservatoren i Østfold.

6.5 Bevaring av landskap og vegetasjon (BLV1-7)

a) Innenfor BLV2, 3, 5 og 7 skal terreng og vegetasjon bevares. Det tillates ikke sprengings-, fyllings- eller planeringsarbeider. Vegetasjonen tillates ikke beskåret, da den skal ha et naturlig uttrykk. Unntatt er trær som er til fare for bebyggelsen. I anleggsperioden skal arealene avgrenses fysisk for å hindre at det gjøres inngrep i terreng eller vegetasjon.

b) Innenfor BLV 1, 4 og 6 skal terrenget bevares. Det tillates ikke sprengings-, fyllings- eller planeringsarbeider, men arealene kan tillates supplert med noe stedstilpasset beplantning. For å oppnå dette kan det tillates tilført mer vekstmasse der det er behov for det. Vegetasjonen tillates ikke beskåret, da den skal ha et naturlig uttrykk. Det kan tillates noe tynning i vegetasjonen. Skjøtsel skal foregå i samråd med kommunen.

c) Ved eventuell uthogging av området før innsendelse av rammesøknad/søknad om igangsetting tillates ikke hogst innenfor BLV1-7. Områdene må markeres i terrenget før hogsten gjennomføres. Uthoggingen skal skje i dialog med kommunen for å sikre at noe høyere trevegetasjon med landskapskvalitet står igjen for nærmere vurdering i rammesøknad/søknad om igangsetting.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel (FA1-21)

a) FA1 er felles for tomt 8-11. FA2 er felles for tomt 12-15. FA3 er felles for tomt 23-27. FA4 er felles for tomt 37-47. FA5 er felles for almenntilgjengelig barnehage (AB) og tomt 116-119. FA6 er felles for felt B43. FA7 er felles for felt B4. FA8 er felles for tomt 51-55. FA9 er felles for felt B7. FA10 er felles for felt B6. FA11 er felles for felt B5. FA12 er felles for tomt 76-78. FA13 er felles for tomt 79-81. FA14 er felles for tomt 82-87. FA15 er felles for tomt 88-93. FA16 er felles for felt B8. FA17 er felles for felt B9. FA18 er felles for felt B10. FA19 er felles for tomt 94-99. FA20 er felles for tomt 100-106. FA21 er felles for tomt 111-115.

b) Plassering av FA6-7, 9-11 og 16-18 tillates justert ved utarbeidelse av samlet situasjonsplan/byggesøknad.

7.2 Felles lekeplass (FL1-7)

- a) Områdene FL1-7 skal nyttes til felles lekeplasser. FL1-3 er felles for beboerne innenfor B11-15. FL5 er felles for beboerne innenfor B5-10. FL7 er felles for beboerne innenfor B43. FL4 og FL6 er felles for alle beboerne innenfor reguleringsplanen.
- b) Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus, lavvo, gapahuk o.l. som naturlig hører hjemme i et lekeområde. Trær i området skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.
- c) Innenfor FL4 tillates det ikke tiltak som kan skjemme arealet rundt varden eller forringe allmennhetens adgang til området. Det kan tillates tilrettelegging for opphold i området. Dette skal i tilfelle skje på en naturtilpasset måte som ikke forutsetter vesentlige inngrep i terreng eller vegetasjon. I den østlige delen av FL4 skal det opparbeides ballplass. Ved detaljprosjektering av FL4 skal det vises trasé for gang-/sykkelvegforbindelse mellom GS17 og GS8 og/eller FA4. Den gjennomgående turvegen ("Blåløypa") skal opprettholdes mellom FO3 og FO5.
- d) Mellom V11 og FL7 skal det oppføres gjerde i den grad det er nødvendig for å sikre at barn og unge ikke kommer ut i veggen.
- e) Tilrettelegging for lek og oppføring av lekeinnretninger skal være av en naturtilpasset art som ikke skjemma naturområdene. Dette gjelder særlig for FL4 og FL6. Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet.

7.3 Felles grøntanlegg (FGA1-18)

- a) FGA1-18 er felles for alle beboerne innenfor planområdet.
- b) Innenfor FGA1-2, 4-10, 12-14 og 17-18 skal det opparbeides turstier på en naturtilpasset måte. Det samme kan tillates innenfor FGA11. For øvrig skal vegetasjonen bevares i størst mulig grad for å bryte opp byggeområdene og dempe bebyggelsens eksponering mot omgivelsene.
- c) Innenfor FGA3-5, 16 og 18 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad for å dempe bebyggelsens eksponering mot omgivelsene samt å fungere som internt romskapende elementer.
- d) Innenfor FGA10 tillates kryssende vegforbindelse mellom B7 og B8, tilrettelagt for gjennomkjøring som kun er tillatt for samfunns- og sikkerhetsmessige formål som utrykning, brann eller renovasjon. Slik kryssing skal skje vinkelrett på turveg innenfor FGA10 og det skal sikres frisisiktsone minimum 4x20 meter mot turveg i begge retninger. Kryssing skal også sikres med fysisk sperre i form av bom, samt skilting.

7.4 Annet fellesområde (AF1-12)

- a) AF1-12 skal benyttes til felles oppstillingsplass for renovasjon og post.
- b) AF1 er felles for tomt 8-11. AF2 er felles for tomt 12-15. AF3 er felles for tomt 23-27. AF4 er felles for tomt 37-47. AF5 er felles for tomt 51-55. AF6 er felles for tomt 76-78. AF7 er felles for felt B27. AF8 er felles for tomt 82-87. AF9 er felles for tomt 88-93. AF10 er felles for tomt 94-99. AF11 er felles for tomt 100-106. AF12 er felles for tomt 111-115.

8. BESTEMMELSESOMRÅDER

8.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-2)

- a) Innenfor bestemmelsesområdene markert #1-2 tillates fyllinger og skjæringer tilhørende tilstøtende veganlegg (kjøreveg, gang-/sykkelveg, fortau).
- b) Innenfor bestemmelsesområdene markert #1-2 skal underliggende formål fortsatt gjelde.
- c) Bestemmelsesområdene markert #1-2 tillates beplantet.
- d) Innenfor bestemmelsesområdene markert #1 tillates tiltak som ikke kan forringe vegens fundament eller tilhørende overvannshåndtering. Tiltak som kan påvirke vegens fundament er forutsatt vegeiers godkjenning. Slik godkjenning skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Gang-/sykkelveg fra Hafell til Råde stasjon samt busslommene BH3-4 skal være bygget før noen bolig i planområdet tas i bruk. Busslommene BH1-4 skal bygges som en del av kryssetableringen.

9.2 Før anleggsarbeid igangsettes skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte kulturminnene lokalitet R1 (ID 121126), R2 (ID 121128), R3 (ID 121601) og R4 (ID 121602).

9.3 Før noen bolig innenfor et nytt delfelt tas i bruk, skal tilhørende felles lekeareal være opparbeidet, eller påfølgende vår dersom boligen tas i bruk i vinterhalvåret. Før første bolig innenfor B11-15 tas i bruk skal nærmeste lekeplass av FL1-3 være opparbeidet. FL4 (ballplassen) skal være opparbeidet før noen bolig øst for "Blåløypa" eller sør for FGA4-5 tas i bruk.

9.4 Utbyggingsavtale for hele området, mellom kommunen og grunneierne/utbyggerne, skal være inngått med før første rammetillatelse/byggetillatelse behandles.

9.5 Turvegen innenfor FGA1 skal opparbeides samtidig med V3, FGA2 samtidig med V6, FGA4 samtidig med GS12, FGA5 samtidig med GS13, FGA6 samtidig med V9, FGA7 og 8 samtidig med V10, FGA9-10 samtidig med FL5, FGA12 og 13 samtidig med V11, FGA14 samtidig med FA21, FGA17 samtidig med FA5 og FGA18 samtidig med veg/sti over B4. Turveg innenfor FO4 med forbindelse til FGA9, 13 og 14 skal opparbeides samtidig med ballplassen innenfor FL4.

9.6 Byggeplan for alle tiltak som berører Tombveien skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidene med disse iverksettes. Dette omfatter kryss, busslommer og gang- og sykkelveg. Det skal inngås utbyggingsavtale med Statens vegvesen når tiltakene skal iverksettes.

9.7 Før det gis igangsettingstillatelse for et nytt delfelt, skal det utføres radonmålinger. Dersom det uansett gjennomføres forebyggende tiltak, stilles det ikke krav om slike målinger.

9.8 Midlertidige snuplasser innenfor B2, B3, B38 og B42 skal være opparbeidet før boliger i delområdene tas i bruk.

9.9 Det skal gjennomføres støyberegninger for veg V11 før utbygging av boliger langs vegen igangsettes.

9.10 Utbyggingstakten skal skje i henhold til den enhver tid gjeldende kommunedelplan boligbyggeprogram. Utbyggingen av boligområdet skal først skje i den nordligste delen, med adkomst via Hafell. Av hensyn til bokvaliteten skal hvert enkelt delfelt bygges ut mest mulig effektivt og fortrinnsvis ferdigstilles før neste delfelt påbegynnes.

9.11 Hovedadkomsten (V11) ved Hafell tillates kun benyttet som anleggsveg for utbygging av inntil 350 boenheter. Av hensyn til beboerne innenfor planområdet skal det deretter opparbeides en alternativ anleggsveg. Eventuell alternativ anleggsveg til det nordre feltet skal byggemeldes separat.

9.12 Det skal være gjennomført nødvendige tiltak/utbedringer for å få en vegforbindelse fra Tombveien til rv. 110 som Teknisk utvalg anser som tilfredsstillende og betydelig forbedret før alternativ anleggsveg og V2 ved Husbakke påbegynnes. Hvis ikke vegforbindelse Tombveien til Rv. 110 er forbedret og tilfredsstillende kommer trasé for V2 opp til ny politisk vurdering. Boliger sør for FGA4-5 skal ikke gis brukstillatelse før en tilfredsstillende vegforbindelse som nevnt er opparbeidet.

9.13 Nye boliger kan ikke bygges med mindre barnehagene i kommunen og Karlshus skole har tilstrekkelig kapasitet. Skolevegen fra/til Karlshus skole må være trafikksikker før brukstillatelse gis på boliger.

Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01
e-post: post@lark.no