

Oppdragsgiver  
Andersen gartneri AS v/Magne Andersen

Konsulent:  
Rambøll Norge AS, avd. plan og arkitektur, Fredrikstad

# BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING RINGSTAD-BURUMBRÅTEN

PLANID: 0135 2017 02

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: XX.XX.XXXX

Reguleringsbestemmelsene er datert: 26.02.2018

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert: 14.12.2018



## § 1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med planarbeidet er å utvide gartnerivirkomheten med et nytt veksthus på ca. 7.600 m<sup>2</sup> i felt LG1. For øvrig legges det opp til å flytte område for sesongboliger samt tilrettelegge for allmenn ferdsel langs Vansjø.

## § 2. AREALFORMÅL (PBL 12-5, nr. 1, 2, 3, 5 og 6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (pbl) § 12-5:

### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B2)
- Energianlegg (BE)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Vannforsyningsanlegg (BVF1-2)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

### Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (V1-5)
- Parkeringsplasser (P1-2)

### Grønnstruktur:

- Turveg (GT1-3)
- Vegetasjonsskjerm (GV1-12)

### Landbruks -natur og friluftsmål:

- Jordbruk (LJO)
- Skogbruk (LSK1-2)
- Gartneri (LG1-2)
- Friluftsområde (LF1-4)

## § 3. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende hensynssoner i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) §12-6:

- Sikringsone – frisikt (H140\_1-4)
- Hensyn landskap (H550\_1-3)

## § 4. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr. 1-4, 6, 7, 11, 12)

§ 4.1 Planlagte tiltak må forholde seg til miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere vedtatte retningslinjer.

§ 4.2 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 fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 4.3 Det er ikke tillatt med reklame som er eksponert mot E6/motorveglandskapet.

§ 4.4 Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde for området som omfattes av reguleringsplanen.

## § 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, nr. 10)

a) GT2 skal opparbeides i tråd med § 8.1 før det kan gis ferdigmelding på nye bygg innenfor LG1.

b) Sammenslåing/opprettelse av nye eiendommer i henhold til intensjoner i planen skal gjennomføres før det gis byggetillatelse for ny bebyggelse innenfor LG1 og B2.

c) Vegarealet V1 skal fradeles før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innenfor LG1 og B2.

## § 6. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 6.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (B1)

a) Maks. BYA for område B1 = 25 %. Maks. mønehøyde = 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. (jfr. pbl § 12-7, nr. 1)

b) Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 27-40 grader. Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

c) Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport = 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. BYA for garasje/carport = 50 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Garasje må plasseres minimum 2 meter fra veg dersom den ligger parallelt med vegen. Dersom garasje har port mot veg, skal garasjen ikke være nærmere tomtgrense mot veg enn 5 m. (jfr. pbl § 12-7, nr. 1)

### § 6.2 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (B2)

a) I området B2 tillates kun oppført husvære for sesongarbeidere tilknyttet gartnerivirksomheten. Maks. BYA for område BKS = 30 %. Maks mønehøyde = 8,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. (jfr. pbl § 12-7, nr. 1)

b) Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 27-40 grader. Utforming av bebyggelsen skal ses i sammenheng med øvrig bebyggelse i nærområdet. Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Kommunen skal godkjenne fargebruk på bebyggelsen. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

c) Parkeringskrav: Maks 1, min 0,5 per boligenhet. (jfr. pbl § 12-7, nr. 7)

d) Arealet tillates ikke fradelt. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

e) Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området B2 (jfr. Miljøverndepartementets temaveileder "Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)" eller senere vedtatte retningslinjer. (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)

### § 6.3 Energianlegg (BE)

a) Område BE tillates benyttet til energianlegg. Det tillates ikke gjennomført tiltak som kan forringe anleggets funksjon. Anlegget skal være tilgjengelig for vedlikehold og inspeksjon. (jfr. pbl § 12-7, nr. 1)

### § 6.4 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

a) I området BVA tillates sedimentasjonsdam/fangdam med tilhørende arealer for oppsamling og rensing av overvann fra E6. Det tillates ikke gjennomført tiltak som kan forringe anleggets funksjon. Anlegget skal være tilgjengelig for vedlikehold og inspeksjon. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

### § 6.5 Vannforsyning (BVF1-2)

a) Områdene BVF1-2 tillates benyttet til vann- og avløpsanlegg. Det tillates ikke gjennomført tiltak som kan forringe anleggenes funksjon. Anleggene skal være tilgjengelig for vedlikehold og inspeksjon. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

### § 6.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

a) BSB tillates benyttet til båtslipp. BSB skal være tilgjengelig for allmenn bruk. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

## § 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 7.1 Kjøreveg (V1-5)

a) V1-5 skal benyttes til kjøreveg. (jfr. pbl § 12-7, nr. 1)

- b) Alle tiltak i V1 skal godkjennes av kommunen og må gjennomføres på en måte som ikke hindrer adkomst til eiendommer og områder nærmere Vansjø. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)
- c) Det er ikke tillatt å asfaltere V2. (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)
- d) V3 er felles adkomst til tilgrensende boliger nord for planområdet samt skogsbilveger som leder ut i tilgrensende utmarksområder. (jfr. pbl § 12-7, nr. 14)
- e) V4 regulerer eksisterende adkomst til vestsiden av LG2. Trasé for V4 tillates endret dersom dette gir bedre tilpasning til terreng og vegetasjon. (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)
- f) V5 skal fungere som hovedadkomst til gartnerivirksomheten innenfor LG1. (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)
- g) Det tillates etablert undergang under Langøyaveien som internadkomst mellom drivhusene i områdene LG1 og LG2. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)
- h) Snøopplag/grøftefunksjon er regulert som del av formålene V1-5. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

#### § 7.4 Parkeringsplasser (P1-2)

- a) Det er ikke tillatt med asfalterte flater på P1-2. Det tillates opparbeidet mellom 3 og 10 p-plasser innenfor P2. (jfr. pbl § 12-7 nr. 1, 7)
- b) P1-2 skal være åpne for allmennhetens parkering for bruk av utsettingsrampe og turveger.

### § 8. GRØNNSTRUKTUR

#### § 8.1 Turveg (GT1-3)

- a) Innenfor GT1 og GT3 tillates det opparbeidet enkle, naturtilpassede turveger som letter fremkommeligheten og reduserer markslitasjen. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)
- b) GT2 skal være universelt utformet i en slik grad at den kan benyttes av alle, også rullestolbrukere. Turvegen skal ha grusdekke eller annet dekke som bidrar til universell utforming. Det tillates enkel, skjermet belysning. Traséen til GT2 kan tillates justert innenfor LF3 og LF4 dersom dette gir bedre tilpasning til terreng og vegetasjon. (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)
- c) For GT3 tillates enkel, skjermet belysning.
- d) I forbindelse med GT1-3 tillates montert enkle stiskilt som viser veg og enkle opplysningsskilt. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)
- e) Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel med større skogsmaskiner o.l. som kan medføre skader på turvegene. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

### § 8.2 Vegetasjonsskjerm (GV1-11)

- a) GV1-7 skal fungere som klimavernsone. Formålet med klimavernsonene er å bevare og utvikle skog og grønnstruktur som lébelte. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Nyplantet vegetasjon skal være flersjiktet og bestå av en blanding av løv- og bartrær med stedeegne planteslag. Områdene avsatt til klimavernskog kan ikke oppdyrkes til jordbruk eller brukes som lagringsplass. Det er ikke tillatt å oppføre hus, anlegg eller drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som klimavernsone. Plan for etablering og skjøtsel i GV1-7 skal utarbeides av fagkyndige, og i samråd med miljø- og landbruksforvaltningen i kommunen. Hogst og beplantning i GV1-7 tillates kun i samsvar med plan for etablering og skjøtsel. (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)
- b) GV1 og GV2 har også en viktig funksjon som naturelementer i motorveglandskapet, og som avskjerming for lyspåvirkning fra gartnerivirksomheten. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)
- c) Innenfor GV3 skal vegetasjon bevares eller etableres i en slik grad at den fungerer som visuell skjerming og som avskjerming for lyspåvirkning mot Nor gård (31/10) og turvegen.
- d) Innenfor GV4 og GV5 skal det anlegges vegetasjonsskjerm med skjermende effekt for den visuelle effekten av garteribygningene fra Vansjølandskapet. Det skal benyttes både busk- og trevegetasjon som gir en tettest mulig skjerm i alle sjikt. Det skal være innslag av vintergrønt slik at vegetasjonsskjermen får en skjermingseffekt også i vinterhalvåret. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)
- e) Innenfor GV1-5 er det tillatt å opparbeide voll. Situasjonsskart, snitt-tegninger og beplantningsplan skal oversendes kommunen sammen med søknad om tillatelse for tiltak før vollen etableres. Vollen skal framstå som en naturtilpasset landskapsform. Beplantning av vollen skal skje innen et år fra vollen er etablert. Ved eventuell etablering av voll innenfor GV4-5, skal det øverste jordlaget som tas av i forbindelse med utvidelsen av gartneriet benyttes som toppdekke på vollen slik at man får en rask revegetering i tillegg til innplantning. Høyde, plassering og utforming på vollen skal godkjennes av kommunen. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)
- f) De delene av GV1, GV2 og GV6 som ligger langs Langøyaveien tillates utformet som allé. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)
- g) Det tillates opparbeidet gangadkomster til B2 gjennom GV6. Adkomster til 49/5 og 49/9 gjennom GV8 tillates opprettholdt/vedlikeholdt. Adkomst til dyrka mark og tun på 49/2 gjennom henholdsvis GV9 og GV10 tillates opprettholdt/vedlikeholdt. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)
- h) Innenfor GV11 skal eksisterende vegetasjon bevares. GV11 skal fungere som en viktig skjerming og romlig avgrensning mot Vansjø. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

## § 9. LANDBRUKS-, NATUR OG FRI LUFTSFORMÅL

### § 9.1 Jordbruk (LJO)

a) Dyrka jord må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egna til jordbruksproduksjon i fremtiden, ihht. jordlovens §9. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

b) Tunstrukturen skal opprettholdes for å ivareta landbrukets kulturlandskap og historikk. Bebyggelsen skal ha tradisjonell utforming i proporsjoner, form, materialbruk og fargesetting. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 38 grader. Det tillates ikke mer enn to boenheter innenfor LJO. Tunet tillates ikke fradelt. (jfr. pbl § 12-7, nr. 1)

c) Maks. mønehøyde = 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. (jfr. pbl § 12-7, nr. 1)

d) Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport = 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. BYA for garasje/carport = 50 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Garasje må plasseres minimum 2 meter fra veg dersom den ligger parallelt med vegen. Dersom garasje har port mot veg, skal garasjen ikke være nærmere tomtegrense mot veg enn 5 m. (jfr. pbl § 12-7, nr. 1)

### § 9.2 Skogbruk (LSK1-2)

a) LSK 1-2 skal fungere som del av klimavernsone. Skogen skal drives etter utstrakt flerbruksprinsipp der det skal tas særlig hensyn til friluftsliv, kulturvern, naturvern og opplevelseskvaliteter. Flåtehogst tillates ikke. Områdene tillates ikke dyrket opp. Skogloven skal fortsatt gjelde fullt ut. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak som vil kunne forringe områdets samlede bruks- og opplevelsesverdi. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

b) LSK1-2 er utmark som forankret i friluftsløven kan benyttes av allmennheten. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

### § 9.3 Gartneri (LG1-2)

a) Innenfor formålene LG1-2 tillates gartneri for fabrikkmessig produksjon som ikke faller inn under tradisjonelt landbruksformål. Tilleggsvirksomhet i form av hagesenter/forretning eller annen næringsvirksomhet er ikke tillatt. Dersom gartnerivirksomheten opphører skal arealbruksformål for området være LNF, og området skal anvendes til virksomhet som inngår i dette formålet (tradisjonelt landbruk eller andre næringer som defineres under LNF-begrepet). (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

b) På drivhus som har beliggenhet mot Nor gård (eiendom 31/10) skal vegger som vender inn mot eiendommen være lystette, slik at man i størst mulig grad hindrer sjenerende lyspåvirkning. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

c) Maks. BYA for områdene LG1 og LG2 er 80 %. Maksimal mønehøyde er 8 m i område LG1 og 10 m i område LG2. Alle høyder er målt fra gjennomsnittlig planert terreng. (jfr. pbl § 12-7, nr. 1)

#### § 8.3 Friluftsområde (LF1-4)

a) Innenfor areal avsatt til friluftsområde LF1-4 skal skogen drives etter utstrakt flerbruksprinsipp der det skal tas særlig hensyn til friluftsliv, kulturvern, naturvern og opplevelseskvaliteter. Flatehogst tillates ikke. Skogloven skal fortsatt gjelde fullt ut. I LF1-4 er det ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak som vil kunne forringe områdets samlede bruks- og opplevelsesverdi. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

b) Trasé for turveg GT2 kan justeres innenfor LF3 og LF4 hvis det finnes en mer hensiktsmessig trasé enn det som er regulert. (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)

### § 10. HENSYNSSONER (jfr. PBL § 12.6)

#### § 10.1 Hensynssone – frisikt (H140 1-4)

a) I områder mellom frisiktlinjer og kjøreveger/gangveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)

b) Det tillates enkeltstolper (skilt, lyktestolper o.l.) eller enkelttrær med høy oppstamming innenfor hensynssonen. (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)

c) Frisiktsoner kan ikke benyttes til parkering. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

d) I avkjørsler vist med adkomstpil skal frisikt opparbeides med 4x30meter. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

#### § 10.2 Hensynssone – landskap (H550 1-3)

a) Innenfor områder angitt som hensynssone landskap, jfr. pbl § 11-8 c, skal det tas sikte på å bevare områdets opplevelseskvaliteter og karakteristiske landskapstrekk. Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer eller verdifulle landskapspartier bør unngås. Landskapet rundt Vansjø er også viktig hensynssone som nedslagsfelt for regionens drikkevannskilde og som regionalt friluftsområde. (jfr. pbl § 12-7, nr. 2)

b) Ved ethvert tiltak innenfor H550\_3 som kan påvirke kulturminner i bakken skal fylkeskonservator kontaktes forut for igangsetting.

### § 11. EIERFORM (jfr. PBL § 12-7 nr. 14)

a) Kjøreveg V1 (Langøyveien) og energianlegg (BE) er regulert til offentlig formål. Øvrige arealer innenfor planområdet er private.