
Aremark kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
for
"FLADEBYÅSEN II"
detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	01.12.2017
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	12.5.2021
Dato for kommunestyrets vedtak:	

§1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører del av eiendommen gnr./bnr. 24/1 (parsell ervervet av kommunen), 23/3 (nordsiden av Hølen), 24/1 F-2 (hytte), 2/34 56 (jordbruk), samt noe veggrunn.

§2 Reguleringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg

- *Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (FS1-17)*
- *Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (KS1-2)*
- *Fritidsbebyggelse - frittliggende (H1)*
- *Energianlegg – trafo (o_T1)*
- *Avløpsanlegg – pumpestasjon (o_A1)*
- *Renovasjonsanlegg (f_RA1)*
- *Småbåtanlegg (f_SA1-2)*
- *Lekeplasser (f_L1-2)*

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- *Felles adkomstvei (f_V1-3)*
- *Offentlig vei (o_V1-2)*
- *Fortau (o_OF)*
- *Gang-/ sykkelveg (o_GS)*
- *Annen veigrunn - grøft*
- *Parkering (o_P1)*

3. Grønnstruktur

- *Naturområde (N1-5)*
- *Turvei (TV1-4)*
- *Friområde (F1-6)*
- *Vegetasjonsskjerm (VS1-4)*

5. Landbruksområder

- *Jordbruk (J1)*

- 6. Bruk av vassdrag**
- *Småbåthavn (f_SH)*
- *Friluftsområde i vassdrag (V)*

§3 Hensynssoner, jfr. plan og bygningsloven § 12-6

H 140 – Frisiktzone

H 370 – Faresone høyspenningsanlegg

H 570 – Bevaring kulturmiljø

H 730 – Båndlagt automatisk fredet kulturminne

§4 FELLESBESTEMMELSER

4.1. Universell utforming, PBL §12-7.4:

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/ tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

4.2. Estetikk, PBL § 12-7.1:

Det skal legges vekt på estetikk i bygningers form, arkitektur og materialvalg. Ny eller endret bebyggelse skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omkringliggende miljø og eksisterende bebyggelse. Reflekterende taktekkingsmaterialer er ikke tillatt. Solcellepaneler på taket er tillatt.

Kommunen skal ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak påse at bebyggelsen får en god form, materialvalg og fargebruk, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Der boliger blir synlige mot vassdraget skal det tas særlig hensyn til plassering, utforming og fargevalg.

De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

4.3. Energisparende løsninger, PBL § 12-7.3:

Det skal tilstrebes bruk av energisparende løsninger for ny og eksisterende bebyggelse, herunder bergvarmeanlegg og fjern- eller nærvarmeanlegg.

4.4. Lek og uteopphold, PBL § 12-7.4:

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende Statlige planretningslinjer (Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge) og i samsvar med Veileder for universell utforming.

Leke- og uteoppholdsareal skal ha skjermet plassering og ha sol på minst 50% av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som del av uteoppholdsareal eller lekeplass.

4.5. Parkering, PBL § 12-7.7:

Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt, eller organisert som felles parkering ved oppføring av mer enn 10 boenheter. Parkeringsplasser skal ha tilliggende nødvendig manøvreringsareal, og være 2,5m brede og 5m lange. Parkeringsplasser avsatt for bevegelsehemmede skal ha bredde 4,5 meter og lengde 6 meter.

For frittliggende småhusbebyggelse (FS1-17) skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. enebolig på egen tomt. Det skal i tillegg avsettes 2 sykkelplasser pr. boenhet. For eventuelle tomannsboliger på tomtene FS 14-17 skal det avsettes 1 bilplass og 1 sykkelplass pr bolig.

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (KS1-2), skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet ved egen bolig eller på felles parkering. Videre skal det være 3 gjesteparkeringsplasser på hvert av KS-feltene. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelses-hemmede. Det skal legges til rette for egen strømkurs til alle parkeringsplasser i garasje og carport. Denne skal dimensjoneres for mulig ladepunkt for el-bil. Parkering/ biloppstillingsplasser/ garasje/ carport kan være løst som fellesanlegg, eller enkelt-anlegg tilknyttet hver bolig. I tillegg skal det her også være overdekket sykkelparkering med låsemulighet (løst som felles- eller enkelt-anlegg) med 1,5 plass pr boenhet.

4.6. Siktkrav i avkjørsler fra eiendommer, PBL § 12-7.2:

Avkjørsler mot kommunal vei skal ha frisikt 4m x 24m. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med sikthinder 0,5m over tiliggende veiers plan.

4.7. Fornminner, PBL § 12-7.6:

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, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

4.8. Kulturhistoriske landskap (KULA)

Hensynssonene H550 landskap og H570 Bevaring av kulturmiljø er tatt inn i kommuneplanens arealdel og gjelder hele planområdet.

Haldenvassdraget har nasjonale interesser, og områdets helhetlige landskapskarakter skal bevares som en sammenhengende struktur. I kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse skal følgende hensyn vektlegges:

1. Overordnede helhetlige kulturmiljø og landskapsformer skal bevares.
2. Det skal i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye tiltak. Nye tiltak må tilpasses slik at kulturmiljø og landskap opprettholder sitt særpreg og karakter, og verdiene ikke forringes.»

Ny bebyggelse i felt KS2 må tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelsens struktur, volum, form og uttrykk, og hensynet til fjernvirkning fra vassdraget må tillegges særlig vekt. For øvrige felt må ny bebyggelse i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens struktur, volum, form og uttrykk.

Denne bestemmelsen er gjeldende uavhengig av eventuelle framtidige endringer i kommuneplanen

4.9. Støy, PBL § 12-7.3:

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

§5 Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse (FS1-17) PBL § 12-7.1

5.1. På tomter avsatt som frittliggende småhusbebyggelse, tillates oppført eneboliger i inntil 2 etasjer, med maksimal mønehøyde 8,5 meter og maksimal gesimshøyde 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført arker og takoppløft («hund»/ takopplett) inntil 1/3 av takets lengde, med maksimal gesimshøyde 8,5 meter for ark, og 7m for takoppløft. For tverrfløy er maksimal mønehøyde 8,5m, og maksimal gesimshøyde 7m. Bygninger skal enten ha saltak eller to takflater (forskutte pulttak), med takvinkel mellom 22 og 30 grader, eller bygninger kan ha flate tak med maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er da 6,5m målt til topp parapet.

For tomtene FS 14-17 er det tillatt med tomannsboliger med tilsvarende byggehøyder.

5.2. Garasjer/ carporter og boder/ uthus skal være tilpasset boligbebyggelsen både i materialbruk, takform/ - vinkel og arkitektonisk uttrykk, og tillates oppført i 1 etasje, med maksimal mønehøyde 5,5m over gjennomsnittlig planert terreng, og maksimal gesimshøyde 3m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal størrelse på garasje er 50 m² BYA. For flatt tak er maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 4,5m målt til topp parapet. Garasje med parallell inn-/avkjørsel kan tillates inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg.

5.3. Tillatt maksimalt bebygd areal for enebolig (alle bygg på tomta, iberegnet parkeringsareal) er BYA = 28%. Dersom det oppføres tomannsboliger på tomtene FS 14-17 er BYA i så fall 32%.

§6 Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse (KS1-2) PBL § 12-7.1

6.1. På arealer avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, tillates oppført tomannsboliger, kjede- eller rekkehus, eller boliger i tunløsninger i inntil 2 etasjer, med maksimal mønehøyde 8,5 meter og maksimal gesimshøyde 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates oppført arker og takoppløft («hund»/ takopplett) inntil 1/3 av takets lengde, med maksimal gesimshøyde 8,5 meter for ark, og 7m for takoppløft. For tverrfløy er maksimal mønehøyde 8,5m, og maksimal gesimshøyde 7m. Bygninger skal enten ha saltak eller to takflater (forskutte pulttak), med takvinkel mellom 22 og 30 grader, eller bygninger kan ha flate tak med maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er da 6,5m målt til topp parapet.

6.2. Tillatt maksimalt bebygd areal (alle bygg på tomta, iberegnet parkeringsareal) er BYA = 38%. Det kan maksimalt være 14 boenheter på KS1 og maksimalt 4 boenheter på KS2. Det må innsendes samlet byggesøknad for hvert av KS-feltene. (PBL § 12-7.5)

6.3. Innenfor hvert av områdene KS1-2 skal det være minimum 50 m² uteopphold pr bolig, samt opparbeides nærlekeplass med oppholdssone for voksne på minimum 150 m² til felles bruk for bebyggelsen (tunløsning). Ved plassering av leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi.

6.4. Garasjer/ carporter og boder/ uthus skal være tilpasset boligbebyggelsen både i materialbruk, takform/ - vinkel og arkitektonisk uttrykk. Maksimal mønehøyde

over gjennomsnittlig planert terreng for garasjer er 5,5m, og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 3m. For flatt tak er maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 4,5m målt til topp parapet. Garasjerekke/ carport-rekke kan plasseres som eventuell støyskjerm mot fylkesveien mot skjermbelteområde VS2, og kan i så fall oppføres 1m fra formålsgrensen.

6.5. Utomhusplan som følger søknad om tiltak skal i nødvendig grad vise plassering av avkjørsel fra veg, bygningers plassering, parkering, arrondering av terreng og utforming av uteoppholdsarealer/ nærlekeplass, interne gangveier, beplantning/ grøntsoner, eventuelle forstøtningsmurer eller gjerder, samt eventuell plassering av renovasjonsbeholdere, dersom område f_RA1 ikke benyttes. Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen. Behandling av takvann/ løsninger for overvannshåndtering skal fremgå av byggesøknaden.

6.6. Eksisterende bekkefar som går over område KS1 skal holdes ubebygde – jf byggegrensene vist på plankartet. Strekningen, eller deler av strekningen, kan legges i rør av hensyn til fremkommelighet og anvendelse av uteområdene til boligbebyggelsen. Ved strekninger med åpen bekk, skal disse være sikret i forhold til barns lek og uteopphold.

§7 Bebyggelse og anlegg – *Frittliggende fritidsbebyggelse (H1)* PBL § 12-7.1

7.1. Maksimal mønehøyde for fritidsboligen over gjennomsnittlig planert terreng er 5,5m, og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 3m. For flatt tak er maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 4,5m målt til topp parapet.

7.2 Bod/ uthus eller anneks skal være tilpasset fritidsboligen både i materialbruk, takform/ - vinkel og arkitektonisk uttrykk. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 4,5m, og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 2,7m. For flatt tak er maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 3m målt til topp parapet.

7.3 Parkering skal løses på egen grunn.

7.4 Tillatt maksimalt bruksareal samlet for alle bygninger på tomten er 130 m², og 18 m² til parkering.

§8 Bebyggelse og anlegg – *Energianlegg (o_T1)* PBL § 12-7.1

Tomten skal benyttes til oppføring av nettstasjon/ trafo for området.

§9 Bebyggelse og anlegg – *Avløpsanlegg (o_A1)* PBL § 12-7.1

Tomten benyttes for pumpestasjon for offentlig avløpsanlegg.

§10 Bebyggelse og anlegg – *Renovasjonsanlegg (f_RA1)* PBL § 12-7.1

Området skal benyttes til felles avfallsbeholdere for KS1-2. Området skal holdes ryddig og avskjermet. Det skal være enkelt tilkomst for henting av avfall med renovasjonskjøretøy med oppstilling på snuplass (o_V1).

§11 Bebyggelse og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_SA1-2) PBL § 12-7.1

- 11.1** Områdene f_SA1-2 er land-delen til småbåthavnen f_SH i vassdraget, der det kan etableres gangbane og brygge med landfester og for tilkomst og feste av utliggere i vannet.
- 11.2** I område f_SA1 kan det i tillegg etableres enkel snumulighet for bil, samt skrå-rampe for utsetting av småbåter på tilhenger (båtslipp). Det skal ikke etableres parkering på området.
På område f_SA1 er det også tillatt med oppføring av kombinert servicebygg/lagerbod for formålet. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 4,5m, og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 2,7m. For flatt tak er maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng 3m målt til topp parapet. Maksimal størrelse på servicebygg/lagerbod er BYA 50 m².

§12 Bebyggelse og anlegg – Lekeplasser (f_L1-2) PBL § 12-7.1

Lekeplass skal opparbeides med minimum 3 typer lekeapparater, sandlekeplass og hvilebenk, med materialer av høy kvalitet, tilpasset barn i alle aldersgrupper samt inneholde oppholdssone for voksne.

§13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Felles adkomstveier (f_FV1-3)
PBL § 12-7.1 og 12-7.14

- 13.1** f_FV1 kan benyttes som felles adkomstvei for KS1 og FS16.
- 13.2** f_FV2 benyttes som felles adkomstvei til småbåtanlegget. Denne veien inngår også som del av områdets felles turveisystem. Hele, eller sydlig del av f_FV2 kan også etableres som felles adkomst til KS2.
- 13.3** f_FV3 benyttes som felles adkomstvei til pumpestasjon (o_A1) og fritidsbolig (H1). Denne veien inngår også som del av områdets felles turveisystem.

§14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Offentlige veier (o_V1-2) PBL § 12-7.1 og 12-7.14

o_V1 er offentlig kjørevei med snuplass. Snuplassen kan ikke benyttes til parkering eller noen for lagring, og skal holdes ryddet og egnet for tilkomst og manøvrering av kjøretøy.

§15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau (o_F1) og gang- og sykkelveier (o_GS1-2) PBL § 12-7.1 og 12-7.14

Fortauet og gang- og sykkelveier er offentlige, og det skal etableres gatebelysning tilsvarende som Fladebyåsen.

§16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering (o_P1) PBL § 12-7.1 og 12-7.14

Parkeringsplassen er til offentlig bruk (allmennheten) for friområdene og friluftsområdene i vassdraget.

§17 Grønnstruktur

17.1 Vegetasjon og terreng skal holdes urørt i naturområdene N1-5. Deponering, avfallstømming og tømming av hageavfall er ikke tillatt.

17.2 Turveiene TV1-4 skal være grøntkorridorer, opparbeidet med enkelt grusdekke i form av sti.

17.3 All skogskjøtsel i friområdene F1-5 skal skje i samråd med kommunen ved både skog- og miljøvern-myndighet. Kommunen skal utpeke vegetasjonsgrupper og enkelttrær i spesialområdet som ikke skal avvirkes. Det kan foretas en gradvis utskifting av treslag i vegetasjonsgruppene, basert på forutsetningen om at eksisterende furu- og løvvegetasjon i størst mulig utstrekning skal opprettholdes.

17.4 I områder for vegetasjonsskjerm skal det etter behov plantes skjermende stedsegen beplantning av god kvalitet. I område VS2 kan det i tillegg etableres jordvoll og/ eller støyskjerm for avskjerming av KS1 mot fylkesveien.

§18 Bruk av vassdrag

Område f_SH benyttes til småbåthavn. Her er det tillatt med flytebrygger med landfester, samt utliggere på flytebryggene. Videre kan det etter behov etableres skrå-rampe for utsetting av småbåter på tilhenger (båtslipp) i tilknytning til f_SA1.

Småbåthavn f_SH har også mulighet for oppføring av anlegg for turistbåt.

I området tillates fri ferdsel innenfor regler som gjelder generelt for Haldenvassdraget.

§19 Hensynssoner

19.1 I frisiktsoner (H140) tillates ikke sikthinder 0,5m over tiliggende veiers plan.

19.2 I faresone for høyspenningsanlegg (H370) tillates det ikke etablert bygninger for varig opphold. Nødvendig felling av trær og buskas for linjevedlikehold er tillatt. Det tillates ikke inngrep som strider mot gjeldende krav om sikkerhetshensyn for høyspenningsanlegg. Det tillates oppført nødvendig bebyggelse og anlegg for høyspenningsanlegg og –kabler.

19.3 Hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø.

H570_1, H570_2 og H570_3 er bufferareal rundt henholdsvis H730_1, H730_2, og H730_3. Det tillates ikke tiltak eller bruk som kan virke skjemmende på fornminnet, herunder lagring av materialer, påføring av masser, faste installasjoner, lekeapparater eller lignende. For hvert tiltak eller inngrep i grunnen må det søkes Seksjon for arkeologi ved Kulturarv i Viken fylkeskommune i god tid før arbeidet starter. Ingen planlagte inngrep og tiltak som tangerer hensynssone H570_2 kan startes opp før det er gitt nærmere føringer til arbeidet fra Kulturarv i Viken fylkeskommune.

19.4 Hensynssone H730 Båndlegging av kulturminner

H730_1, H730_2, H730_3 og H730_4 er båndlagt etter lov om kulturminner.

H730_1 omfatter Askeladden ID 177725, et bosetnings og aktivitetsområde og Askeladden ID 39400 et gravfelt.

H730_2 Askeladden ID 55081 og H730_3 og Askeladden ID 68835 er fangst lokaliteter.

H730_4 Askeladden ID 177726 er bosetnings og aktivitetsområde fra steinalderen, 8900 år f. kr.

Alle lokalitetene er fra forhistorisk tid og automatisk fredet jfr. Lov om Kulturminner. Innenfor hensynsonene er det ikke tillatt med noen form for inngrep i grunnen eller sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Påkrevd hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor hensynsonene skal avklares med seksjon for arkeologi ved Kulturarv i Viken fylkeskommune.

§20 Rekkefølgebestemmelser

20.1 Grunnundersøkelser

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser i seks punkter i området (jfr NGI-rapport 20171070-01-R, datert 10. oktober 2018, som følger reguleringsplanen), før området kan utbygges.

20.2 Frisiktzone

Frisiktsonen skal være etablert og ryddet for eventuelle sikthinder senest samtidig som krysset mellom V1 og V2 etableres.

20.3 Lekeplasser og fortau

Lekeplassene f_L1 eller f_L2, samt fortau skal være etablert og klar til bruk senest samtidig ved brukstillatelse for første nye bolig. Dersom ikke begge lekeplasser er opparbeidet innen det er etablert 20 boenheter innenfor planområdet, skal den resterende lekeplassen være etablert før videre boligbygging på kan skje innen planområdet.

20.4 Turveier

Turvei 1 skal være ferdig opparbeidet senest i forbindelse med at boliger tas i bruk på feltene KS1 og/eller KS2. Turvei o_TV2 skal opparbeides samtidig med parkeringsplass P1.

20.5 Parkering

Offentlig parkeringsplass o_P1 og turvei o_TV2 skal opparbeides senest samtidig med etablering av småbåthavn i Sandslora (f_SA1-2) med tilhørende adkomst f_FV2.

20.6 Veikryss o_V2

Krysset med fylkesvei 21 (o_V2) skal være strammet opp slik det er vist på plankartet (o_GS2), senest samtidig med brukstillatelse for første nye bolig innenfor planområdet. Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan før tiltaket i kryssområdet settes i gang.

Utarbeidet av:

Halden Arkitektkontor AS