



1 Reguleringsbestemmelser for Ingieråsen

Plan-ID: 2019002
Plantype: Områderegulering
Datert: dd.mm.20xx
Arkivsak: ESA: 17/5477, eByggesak: PLAN-19/00172
Lovverk: Pbl. 2008

Vedtatt av kommunestyret/utvalg: dd.mm.20xx

Sak: [nummer]

§ 1. Planens hensikt

Planens hovedformål er å bevare kulturmiljøets kvaliteter og eiendomsstruktur. Planen skal gi grunneiere mulighet til å gjøre mindre endringer på sine eiendommer.

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter og være tilpasset det opprinnelige kulturmiljøet. Nye tiltak skal ta hensyn til områdets eksisterende uttrykk. Planen skal også ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter skal bevares.

§ 2. Plankart og arealformål

a) Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 29.10.2020

VN2 på grunnen/vannoverflate

b) Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BFS
1160 Offentlig eller privat tjenesteyting Felt	o_BOP
1610 Lekeplass Felt	o_BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Veg	Felt o_SV
2011 Kjøreveg	Felt f_SKV
2015 Gang- og sykkelveg	Felt o_SGS
2073 Kollektivholdeplass Felt SKH	

Grønnstruktur

3040 Friområde

Felt o_GF

c) Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringsone

140 Sikringsone - Frisikt

H140_1

Faresone

320 Faresone - Flomfare

H320_1

§ 3. Fellesbestemmelser

a) Gjerder og hekker

- Gjerder tillates kun mot offentlig friområde, lekeplass eller offentlig vei.
- Gjerder og hekker skal være maksimalt 80 cm høye.
- Gjerder skal ikke være tette.

b) Utearealer

- Nye tiltak skal plasseres slik at trær med stammeomkrets over 90 cm bevares. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.
- Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares.
- Mellom de enkelte tomter kan tomtegrensene markeres med vegetasjon.

c) Overvannshåndtering

- Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,8.
- Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende BGF. Dimensjonerende nedbør defineres som 20-års nedbør med klimafaktor 1,5. Håndtering av overvann skal følge tre-trinns strategien.
- Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt, der det infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.

d) Flomveier

- Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsfloer reduseres. Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200-årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.

e) Bekker og vassdrag

- Søknad om fysiske tiltak ved lukkede bekker skal inkludere en faglig vurdering av muligheter for å åpne og restaurere bekken.
- Plassering av nye tiltak skal ikke hindre at lukkede bekker kan gjenåpnes ved en senere anledning.
- Nye tiltak på eiendommen skal ikke forstyrre kantvegetasjon, forårsake erosjon eller skadelig skadelig avrenning eller på andre måter skade åpne bekker.

f) Biologisk mangfold

- Ved planting skal det ikke benyttes arter som på Artsdatabankens fremmedartsliste for 2018 er vurdert med potensielt høy risiko eller høyere risiko.
- Det skal fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige arter som naturlig forekommer i regionen. Se vedlagt liste fra www.blomstermeny.no.

g) Fremmede arter

- Ved uttak eller forflytting av masser skal det gjøres tiltak som forhindrer faren for spredning av fremmede arter som omtalt i punkt 3.5.
- Før masseforflytning eller uttak må det undersøkes om det er registrert eller kan observeres slike arter på eiendommen.
- Masser som inneholder slike arter (inkludert plantedeler og frø), skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

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

a) Tomtedeling og sammenslåing

Tomtedeling og sammenslåing er ikke tillatt.

b) Arealbruk

Det tillates kun å oppføre eneboliger med maksimalt to etasjer, og maksimalt én garasje eller carport. Det kan oppføres maksimalt ett drivhus og ett uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med én boenhet.

c) Utnyttelse

Grad av utnyttelse beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) av netto tomteareal. Maksimalt tillatt BYA er 20 % for hver enkelt eiendom.

d) Høyder

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøtningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Maksimal totalhøyde
Bolighus, tilbygg, påbygg	9 m	6,5 m	10 m
Garasje, carport	3,5 m	2,5 m	4,5 m
Uthus, drivhus	3 m	2,5 m	4 m

e) Estetikk og utforming

Generelt

- Bebyggelsen skal ha saltak med en takvinkel på mellom 22 – 24 grader.
- Eksisterende opprinnelig bebyggelse skal søkes bevart.
- Nye tiltak skal videreføre eller i det vesentlige opprettholde den opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

Arkitektonisk uttrykk og karakter defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

Tilbygg, påbygg og fasadeendringer

- Tilbygg og påbygg skal ikke være visuelt dominerende i hverken volum, høyde eller materialutvalg sammenlignet med eksisterende bygning.
- Hustyper A, B og C skal ikke bygges på i lengderetning.
- Hustype G skal ikke bygges på med en tredje gavl.

Bygninger uten varig opphold

- Garasje, carport, uthus og andre bygninger uten rom for varig opphold skal ha et samlet fotavtrykk på maksimalt 50 m² BYA per eiendom. Bygninger uten rom for varig opphold skal ha maksimalt én etasje.

- Garasjer og carport skal ha samme møneretning som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen.
- Garasje, carport, drivhus og andre uthus skal ikke plasseres slik at de skjuler husets hovedfasade fra felles vei.
- Drivhus kan ha en takvinkel som avviker fra den generelle bestemmelsen om dette.

f) Parkering

- Det skal avsettes minimum 36 m² BYA for to parkeringsplasser per boenhet. Plassene skal settes av på egen eiendom og innenfor byggegrenser.
- Avkjørsler skal utformes etter Nordre Follo kommunes veinorm (vedtatt 8.juni.2020).

g) Terrengbehandling

- Tomtens naturlige topografi skal være styrende for plassering og utforming av tiltak.
- I tillegg til bebygd areal kan maksimalt 10 % av tomtens areal opparbeides med harde overflater.
- Terrengtilpasninger og planering av terreng skal begrenses til et minimum.
- Det tillates ikke sprengningsarbeider, masseuttak eller terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for.
- Støttemurer med høyde over 0,5 meter tillates ikke.

h) Frisikt

- Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei, skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Utformingen skal følge krav om frisikt i veinorm for Nordre Follo kommune (vedtatt 8.juni.2020).

§ 5. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

a) Friområde (felt o_Fri)

På offentlige friområder kan det tilrettelegges for belyste turveier med en maksimal bredde på 3 meter. Turveier skal ha gode stigningsforhold såfremt terrenget tillater dette.

§ 6. Bestemmelser til hensynssoner

b) H320 Faresone for flom

- For alle tiltak skal det utarbeides dokumentasjon som viser at nødvendige flomhensyn er ivaretatt.

§ 7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Blomstermeny, full liste, hentet 25. september 2020
- Artsdatabankens fremmedartsliste for 2018
- Vedlegg med liste over regulerte hustyper på Ingieråsen etter gårds og bruksnummer.
- Veinorm for Nordre Follo Kommune (vedtatt 8.juni.2020).