

# Forslag til reguleringsbestemmelser for Nes Strandhager

Dato: 17.3.2017

## 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket R001 og datert 24.02.2016.

## 2. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Formål		Forkortelse	SOSI-kode
1. Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BFS1, BFS2	1111
	Fritidsbebyggelse-frittliggende	BFF1-11	1121
	Næringsbebyggelse	BN1-2	1300
	Uteoppholdsareal	f_BUT1-4	1600
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB	1800
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	f_S1	2001
	Veg	f_SV	2010
	Parkeringsplasser	f_SPP1-2	2082
3. Grønnstruktur	Turvei	o_GT	3031
	Badeplass/ -område	o_GB1-2	3041
	LNFR	L1	5100
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VKA1, VKA2	6800
<b>Soner</b>			
Faresone	Flomfare	H1	320
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	H2	570
	Båndlegging etter lov om kulturminner	H3	730

## 3. FELLESBESTEMMELSER

### 3.1. Dokumentasjonskrav – utomhusplan

I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides en utomhusplan som viser internveger med vegskulder, adkomster, hyttenes høydeplassering og plassering på tomt.

Utomhusplanen skal vise minimum 20 m<sup>2</sup> sammenhengende areal per tomt som er egnet til uteopphold.

### 3.2. Jordressurser

Matjord som blir berørt i anleggsperioden skal mellomlagres i ranker og skal brukes til beplantning i hager eller fellesarealer.

Masser med fremmede, skadelige arter skal kun gjenbrukes som fyllmasser dypere enn 0,5 meter under ferdig planert terreng. Overskuddsmasser med fremmede, skadelige arter skal dekkes til og transporteres til godkjent deponi. Kjøretøy og anleggsmaskiner som benyttes til å håndtere infiserte masser skal gjøres grundig rent før de brukes igjen i området.

- 3.3. *Forurenset grunn*  
Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles jf. Forurensningslovens § 7, og avbøtende tiltak iverksettes.
- 3.4. *Uhellsutslipp*  
Ved gjennomføring av anleggsarbeid skal entreprenør sørge for sikker drift av maskiner og kjøretøy slik at uhellsutslipp til vann og grunn unngås.
- 3.5. *Kulturminner*  
Dersom det i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.
- 3.6. *Bygningsdeler*  
For pulttak regnes øverste gesims som møne.  
Takutstikk og andre utkragede mindre bygningsdeler kan bryte byggegrense.
- 3.7. *Gjerder og annen skjerming*  
Hekker skal holdes under 1,0 meter høyde.
- 3.8. *Nettstasjon*  
Nettstasjoner tillates oppført inntil 1,0 meter fra eiendomsgrense, dette gjelder også utenfor regulerte byggegrenser. Nettstasjoner medregnes ikke i utnyttelsen av området.  
Bygninger skal oppføres med en avstand på minst 5,0 meter fra nettstasjon.  
Nettstasjon kan oppføres i samtlige felt med unntak av *f\_SV*, *o\_GT*, *o\_GB1-2*, *VKA1* og *VKA2*.
- 3.9. *Pumpehus*  
Pumpehus tillates oppført inntil 1,0 meter fra eiendomsgrense, dette gjelder også utenfor regulerte byggegrenser. Pumpehus medregnes ikke i utnyttelsen av området.  
Pumpehus kan oppføres i samtlige felt med unntak av *o\_GB1-2* og *o\_GT*.
- 3.10. *Drivstoffanlegg*  
Det tillates nedgravd drivstofftank i *VKA1*.  
Påfyllingspunkt for tanken plasseres på eget sted i *f\_SV* eller *BKB*.  
Drivstoffpumper plasseres i *VKA2*.
- 3.11. *Varslingsskilt og forbudsskilt*  
Det skal settes opp skilt som varslers om understrømmer i elva og faren forbundet med å svømme langt fra land. Skilt skal plasseres slik at det/de er godt synlig for badegjester.  
Det skal settes opp skilt med forbud mot å tenne bål/grille nær bensintank og drivstoffpumper. Skilt skal plasseres ved småbåtanlegg og ved bensintank.
- 3.12. *Byggegrenser*  
Byggegrenser er vist på plankart. Byggegrense mot Glomma går i formålsgrensen mellom *o\_GB1* og områdene *f\_SV*, *BFF10*, *BKB*, *o\_GT*, *VKA1/VKA2*.

### 3.13. Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442:2016 eller senere forskrifter/retningslinjer som erstatter denne legges til grunn for alle tiltak på planområdet. Dette gjelder også bygge- og anleggsstøy.

Lydnivå fra utendørs arrangementer og musikkanlegg skal oppfylle anbefalinger som gitt i veilederen "Musikkanlegg og helse" IS-0327:2011 fra Helsedirektoratet eller senere veiledere/retningslinjer som erstatter denne. Det er her gitt krav til lydnivå på publikumsarealer og lydnivå utendørs ved nærliggende boliger. Lydnivå ved nærliggende boliger avhenger av antall arrangementer per år og varigheten på arrangementene. Ved flere enn seks arrangementer per år skal også anbefalinger til innendørs lydnivå ved nærliggende boliger følges.

## 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

### 4.1. Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2)

Det skal etableres to biloppstillingsplasser for hver boenhet.

Mindre bygninger kan plasseres utenfor byggegrense, men skal plasseres minimum 1,0 meter fra formålsgrense.

Det tillates kun en boenhet i BFS1.

Det tillates kun en boenhet i BFS2.

Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter.

Maksimal mønehøyde er 8,0 meter over planert gjennomsnittlig terreng.

For BFS1 tillates inntil 20% BYA.

For BFS2 tillates inntil 15% BYA.

### 4.2. Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF1-11)

Det tillates oppført 1 fritidsbolig på inntil 40m<sup>2</sup> BYA per tomt. Konstruksjoner som ikke medregnes i BYA tillates med totalt inntil 20m<sup>2</sup> per tomt. Øvrig tomteareal skal være til hagebruk.

Hver tomt skal ha minst 20m<sup>2</sup> sammenhengende areal som er egnet til uteopphold.

Der avstand ikke er angitt med byggegrense kan hytter plasseres i tomtegrense. Deler av hytteveggene utføres som tette brannvegger for å hindre brannspredning.

Tillatt gesimshøyde: 4,5 meter.

Tillatt mønehøyde: 6,0 meter over planert gjennomsnittlig terreng.

Det tillates ikke parkering av bil, tilhenger eller campingvogn i området.

Det tillates ikke gjerder i området.

### 4.3. Næringsbebyggelse (BN1-2)

Det tillates oppført bygning(er) til næringsformål.

Maksimal utnyttelse: BYA = 45%.

Maksimal gesimshøyde: 7,0 meter.

Maksimal mønehøyde: 8,0 meter over planert gjennomsnittlig terreng.

### 4.4. Uteoppholdsareal (f\_BUT1-4)

Områdene er felles for BFF1-11, og skal opparbeides som møteplasser for barn og voksne.

### 4.5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning og offentlig/privat tjenesteyting (BKB)

Innenfor området BKB tillates bebyggelse for forretning og offentlig og privat tjenesteyting

som dagligvarehandel, kiosk, bevertning, restaurant, kurs-/konferanse-/selskapslokale, samt fellesfunksjoner tilhørende BFF1-11 og/eller VKA1. Plasskrevende varehandel tillates ikke. Det tillates inntil 20% BYA. I tillegg tillates inntil 15% BYA til terrasser for uteservering og annet opphold.

Maksimal gesims- og mønehøyde: kote 131,0 moh. Terrenget heves slik at bygg ligger på kote 125,0 i samsvar med krav til flomsikring.

Ved etablering av takterrasse kan oppbygg for heis og trapp overstige angitt maks-høyde med maksimalt 3 meter.

Det tillates 2 biloppstillingsplasser for HC-parkering. Det tillates ikke ytterligere bilparkering. Hele eller deler av arealet kan opparbeides til areal for felles uteopphold.

## 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

### 5.1. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (f\_S1)*

Areal for avfallshåndtering.

Det er tillatt å oppføre skjermvegger opp til 2,0 meter høyde. Skjermvegg kan plasseres i eiendomsgrense.

### 5.2. *Veg (f\_SV)*

Felles adkomstveg. Adkomstveien skal være offentlig tilgjengelig.

### 5.3. *Parkeringsplasser (f\_SPP1-2)*

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass for hver hytte.

Resten av arealet satt av til parkeringsplasser skal være gjesteparkering.

Minst 5% av det totale antallet biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for HC-brukere, og minst halvparten av disse skal være til bruk for gjester.

## 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

### 6.1. *Turvei (o\_GT)*

Område for turvei som forbinder *f\_SV* med friluftsområdene øst for planområdet. Turveien skal være offentlig tilgjengelig.

### 6.2. *Badeplass/-område (o\_BG1-2)*

Området *o\_BG1* og *o\_BG2* skal tilrettelegges for badeplass/strand og andre fritidsaktiviteter.

Området skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor angitt byggegrense tillates også etablert scene med tilhørende fasiliteter med totalt 300 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates ingen faste konstruksjoner utenfor angitt byggegrense.

Tillatt møne- og gesimshøyde: kote 134,0 moh.

Midlertidige konstruksjoner for arrangementer tillates utover angitt BYA og høyde.

Midlertidige tiltak skal omsøkes og konstruksjoner skal fjernes umiddelbart etter arrangementets slutt.

## 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSØNE

### 7.1. *Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – småbåtanlegg og friluftsområde (VKA1 og VKA2)*

Innenfor området *VKA1* og *VKA2* tillates etablering av molo og småbåtanlegg med flytebrygger med båtplasser og ankomsthavn for passasjerbåt, samt drivstoffanlegg (se punkt 0).

Ved etablering av småbåtanlegg skal gjeldende lover og forskrifter følges. Småbåtanlegget skal sikres mot brann og 200-årsflom. Redningsstasjoner skal etableres ved strandkant, og ledere skal settes opp med jevne mellomrom langs bryggen.

Flytebryggen for passasjerbåt må være dimensjonert for nyttelast og sikres tilstrekkelig bredde for av- og påstigning samt eventuelt behov for trapeanlegg.

## 8. HENSYNSSONER (PBL § 12-6, JF. § 11-8)

### 8.1. *Faresone flom (H1)*

Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse ved flom i Glomma.

Området skal sikres mot 200-årsflom i samsvar med gjeldende flomsonekart og krav i TEK 10, § 7-2. Sikringen skal fortrinnsvis skje ved oppfylling av terreng til flomsikker høyde, alternativt ved etablering av flomvoller som sikrer området tilsvarende.

Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at ny bebyggelse sikres mot 200-års flom. Ved eventuell oppføring av bygninger under kote 125,0 skal det dokumenteres at bygningene, etter gjennomførte sikringstiltak, ikke vil være utsatt for betydelige vannskader eller setningskader fra en 200-års flom.

### 8.2. *Bevaring kulturmiljø (H2)*

Hensynssone vern av kulturmiljø. Innenfor hensynssonen tillates ikke terrengendringer eller opparbeiding av hage og vei. Etablering av byggverk og installasjoner som bidrar til å tildekke, avskjerme, utilbørlig skjerme eller hindrer offentlig tilgang til det automatisk fredete veifaret H3 tillates ikke.

### 8.3. *Båndlegging etter lov om kulturminner (H3)*

Fredet del av oldtidsvei/eldste kongevei. Veifaret er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven § 4d. Uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene må ingen sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjerme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.

## 9. REKKEFØLGEKRAV (PBL § 12-7 NR. 10)

### 9.1. *Infrastruktur*

Før det kan gis brukstillatelse skal all infrastruktur nødvendig for det enkelte tiltaket være ferdigstilt.

Før utbygging av VA-anlegg kan iverksettes skal kommunen uttale seg om planene. VA-anlegg skal utformes i henhold til kommunens VA-norm.

Området skal ha en plan for overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt, internt i planområdet.

### 9.2. *Flomsikring*

Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for flom på plankartet, skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot skade ved flom iht. punkt 8.1.

### 9.3. *Parkering*

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i BFF1 skal det være opparbeidet biloppstillingsplasser i den utstrekning som er angitt i pkt. 5.3.

Det skal opparbeides minst 5 biloppstillingsplasser for gjesteparkering før første brukstillatelse gis. Deretter skal det opparbeides 0,5 biloppstillingsplasser for hver hytte det gis brukstillatelse for; dette gjelder til *f\_SPP1-2* er fullstendig opparbeidet. Før det gis brukstillatelse i *BFF1-11* skal det være opparbeidet tilsammen minst 10 biloppstillingsplasser for gjesteparkering. Før det gis brukstillatelse i *BKB* eller *GB1-2* skal det være opparbeidet tilsammen minst 20 biloppstillingsplasser for gjesteparkering.