

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRØMNESÅSEN, RÅDE KOMMUNE (PLAN-ID 3112 2025 03)

Bestemmelsene er vedtatt av Råde kommunestyre: 06.05.2010.

Bestemmelsene er sist revidert: 18.06.2025.

Forenklet planendring vedtatt av samfunnsutvalget: 14.07.2025.

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:

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

5. Fareområder:

- Høyspenningsanlegg – trafo (T1-T2)
- 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)

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 flermannbolig 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 ikke fyllinger være både høye og bratte. Forholdet mellom høyde og bratthet bestemmes derfor slik: Når fyllingens høyde (i meter) ganges med fyllingens stigning (f.eks. 1:3), skal svaret bli 0,5 eller mindre. Som eksempel blir da stigningen i en 1 meter høy fylling 1:2 eller slakere. I en 2 m høy fylling blir den 1:4 eller slakere, og i en 3 m høy fylling 1:6 eller slakere osv.

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 skjernet i forhold til farer (biltrafikk osv).
- Arealer for renovasjon.
- Høyde på boliggender 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 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.

2.3 Frittliggende småhusbebyggelse (B11-36)

B-30 (40-42-44)

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 friluftsområder. 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.