Nordre Follo kommune

1 Reguleringsbestemmelser for Ingieråsen

Plan-ID: 2019002
Plantype: Områderegulering
Datert: 29.09.2021
Arkivsak: ESA: 17/5477, eByggesak: PLAN-19/00172
Lovverk: Pbl. 2008

Vedtatt av Kommunestyret: 03.11.2021
Sak: 114/21

§ 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.

§ 2. Plankart og arealformål

a) Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 24.9.2021

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:

Sikringssone

140 Sikringssone - Frisikt	H140

Faresone

320 Faresone - Flomfare	H320

Hensynssone

570 Hensynssone - Bevaring av kulturmiljø	H570

§ 3. Fellesbestemmelser

a) Gjerder og hekker

- Gjerder skal være maksimalt 100 cm høye.
- Hekker skal være maksimalt 120 cm høye.
- Gjerder skal være minimum 40% transparente.

b) 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.

c) 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 overvannsflom 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.

d) 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 avrenning eller på andre måter skade åpne bekker.

e) 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 bør fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige arter som naturlig forekommer i regionen. Se vedlagt liste fra www.blomstermeny.no.

f) Fremmede arter

- Ved uttak eller forflytting av masser skal det gjøres tiltak som forhindrer faren for spredning av fremmede arter.
- 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.

g) Frisikt

- Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei, skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien.
- I siktsonen må det ikke settes opp innretninger eller plantes noe som er eller vil vokse høyere enn 50 cm.

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

a) Friområde (felt o_Fri)

- Det kan tilrettelegges for belyste turveier med en maksimal bredde på 3 meter. Turveier skal ha gode stigningsforhold så lenge terrenget tillater dette.
- Nye tiltak skal plasseres slik at trær med stammeomkrets over 90 cm bevares. Det skal avsettes plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.
- Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares.

§ 5. Hensynssoner

H570 Bevaring av kulturmiljø

a) Tomtedeling og sammenslåing

- Tomtedeling og sammenslåing er ikke tillatt.

b) Arealbruk

- Det kan kun oppføres én enebolig, én garasje eller carport, ett uthus og ett drivhus per eiendom. 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.
- Garasje/carport, uthus og drivhus skal ha et samlet fotavtrykk på maksimalt 50 m² BYA per 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	8,5 m	6 m	9,5 m
Garasje, carport	4 m	3 m	4,5 m
Uthus, drivhus	3 m	2,5 m	4 m

e) Estetikk og utforming

<u>Generelt</u>

- Eksisterende opprinnelig bebyggelse skal søkes bevart.
- Ny boligbebyggelse skal ha lik takvinkel som opprinnelig bebyggelse.
- 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.

- Nye byggetiltak skal ikke være visuelt dominerende i hverken volum, høyde eller materialutvalg sammenlignet med eksisterende bebyggelse.

Tilbygg, påbygg og fasadeendringer

Se egen liste over hustyper.

- 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 og carport med saltak skal ha samme møneretning og takvinkel som opprinnelig boligbebyggelse på eiendommen.
- Ved plassering av garasje/carport, uthus og drivhus skal siktlinjer til husets hovedfasade søkes opprettholdt.

f) Parkering

- Det skal avsettes minimum 36 m^2 BYA for to parkeringsplasser per eiendom.
- Frittliggende garasje/carport kan plasseres utenfor byggegrense mot vei, men må uansett plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

g) Terrengbehandling

- Naturlige terrengformasjoner og naturtomter som er viktige for kulturmiljøets karakter skal bevares.
- 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.
- 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.

H320 Faresone for flom

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

H140 Sikringssone for frisikt

Se fellesbestemmelser § 3 g)

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

- Artsdatabankens fremmedartsliste for 2018
- Vedlegg med liste over hustyper på Ingieråsen etter gårds- og bruksnummer.