

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR YSTERUDNESET

gnr. 28 bnr. 6-7 og 48

planID: 301320220001

Dato: 07.12.2022



Innholdsfortegnelse

1. Planens hensikt.....	3
2. Reguleringsformål.....	3
3. Fellesbestemmelser.....	3
4. Rekkefølgebestemmelser.....	6
5. Arealformål, bebyggelse og anlegg.....	7
6. Arealformål, grønnstruktur.....	8
7. Arealformål, samferdsel og teknisk infrastruktur.....	9
8. Arealformål, bruk og vern av sjø og vassdrag	9
9. Arealformål, hensynssoner	10
10. Vedlegg, bebyggelsesplan med illustrasjoner	11

Forsidebilde: Illustrasjon av planforslaget for Ysterudneset

Illustrasjon: MMW arkitekter

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til boligbebyggelse, felleshus med småbåthavn og strandpromenade med tilhørende grønn og teknisk infrastruktur.

2. Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsgrensen er foreslått regulert til følgende arealformål, jf. planog bygningsloven (pbl):

Bebyggelse og anlegg. *Jf. pbl § 12-5, 1. ledd*

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-5)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKA)
- Uteoppholdsareal (BU)
- Parsellhager (BP)
- Lekeplass (BL1-3)
- Renovasjonsanlegg (BR1-2)

Grønnstruktur. *Jf. pbl § 12-5, 4. ledd*

- Turveg (GT1-3)
- Vegetasjonsskjerm (GV)
- Naturområde (GN1-7)
- Badeplass (GB1-2)

Samferdsel og teknisk infrastruktur. *Pbl § 12-5, 2. ledd*

- Kjøreveg (SK)
- Veg (SV)
- Tekniske bygg/konstruksjoner (ST1-2)
- Parkering (SP)

Bruk og vern av sjø og vassdrag. *Pbl § 12-5, 6. ledd*

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (SVF1-2)
- Småbåthavn (SVS)
- Badeområde (SVB1-2)

Hensynssoner. *§ 11-8 a, jf. § 12-6*

- Hensynsone frisikt (H140)
- Hensynsone bevaring naturmiljø (H560)

3. Fellesbestemmelser



Plankart, MMW arkitekter

3.1 Matjord

Planforslaget medfører at deler av matjorden blir omdisponert fra korndyrking til hage- og andelsjordbruk. Jordflytting skal utredes videre før søknad om rammetillatelse. Dersom det viser seg at Østre Orderud Gård ikke egner seg som mottaker av flyttejorden, vil omkringliggende gårder tilbys levert den dyrkbare jorden.

3.2 Landskap

Høyderyggen ut mot neset skal ivaretas som et åpent landskapsrom/uteoppholdsareal. Løvslogen i nord og sør skal i stor grad beholdes. Randsone med løvbelte mot sjø og jorde skal beholdes i tilstrekkelig bredde for videreføring av karaktertrekket for området.

3.3 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som en økologisk og estetisk ressurs. Det skal ikke renne ut forurenset overvann i Rødenessjøen.

3.4 Verneverdier - kulturminner

Det er forventet å finne en del spor etter det gamle teglverket på gnr./bnr. 28/6-7. Funn fra dette vil ikke utløse stans av arbeider.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på gjenstander og spor som kan assosieres til oldtid og

middelalder, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

3.5 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming i henhold til gjeldende lovverk.

3.6 Funksjons- og kvalitetskrav - uteareal (§ 12-7 nr. 4):

Uteareal som er egnet til dyrking skal bevares som matjord for hagebruk og beredskapsjord for fremtidig dyrking. Øvrig uteoppholdsareal opparbeides parkmessig.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

På lekeplassene skal minimum én av innretningene være tilgjengelig for alle. Alle innretninger skal som grunnregel være mulig å komme inntil for alle. Lekeplassen skal opparbeides med materialer av god kvalitet. Nye lekeplasser innenfor planområdet skal være tilpasset alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone med sittemuligheter. Utearealene skal utformes slik at de inviterer til økt fysisk aktivitet for alle aldersgrupper.

3.7 Funksjons- og kvalitetskrav - bokvalitet (§ 12-7 nr. 5):

Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke. Det tillates ikke ensidig orienterte boenheter mot nord.

3.8 Funksjons- og kvalitetskrav - verneverdier (§ 12-7 nr. 6):

Eksisterende vegetasjon skal bevare sin karakter. Bergknaus inntil Vestre Rødenesveien skal bevares som en landskapskvalitet.

3.9 Funksjons- og kvalitetskrav - trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7):

Det dekkes opp med 0,2 gjesteplasser pr. boenhet.

Det anlegges felles sykkelparkering for gjester på gjesteparkeringsplass.

Parkering for beboeres biler og sykler etableres i carport og oppkjørsel i egen boenhet. Det dekkes opp med parkeringsplasser i tråd med kommunens parkeringsnorm.

4. Rekkefølgebestemmelser. *Pbl § 12-7, 10. ledd*

4.1 Før rammetillatelse

Utomhusplan:

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet, som viser opparbeidelse av uteoppholdsarealene med lekearealer, dyrkingsarealer, renovasjonsløsning, turvei, båtslipp og brygger, gangforbindelse til sentrum, pumpehus og flomveier.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng ved bebyggelsen, vise nødvendig manøvreringsareal og oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy og tilgjengelighet, samt håndtering av overvann på egen grunn.

Med utomhusplanen skal det følge:

- skjøtselsplan for vegetasjonen
- beskrivelse av hvordan universell utforming er ivaretatt
- utredning av jordflytting

Utomhusplanen skal legge opp til møteplasser og sosiale soner som gir gode muligheter og rammer for både planlagte og tilfeldige treff for beboere og deres gjester. Vegetasjon skal brukes bevisst for å skape gode rom og attraktivitet.

4.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettelse skal det sendes inn en rigg- og marksikringsplan.

Grunnen i formålsone BKA skal undersøkes for forurensning før tiltak kan skje.

4.3 Før bebyggelsen tas i bruk

4.3.1 Uteoppholdsareal og lekeareal

Lekeplasser og grøntstruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse. Hvis etappevis utbygging, avventes utføringen av leke og oppholdsareal til de tilhørende, avventede boligrekkene. Årstidavhengige arbeider som planting og tilsåing kan avventes, men skal gjennomføres så snart værforholdene ligger til rette for gjennomføring.

Eventuelle nødvendige støytiltak skal ferdigstilles før boliger tas i bruk.

4.3.2 Veianlegg

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse:

- Avkjørsel fra Vestre Rødenesveien skal være ferdig opparbeidet som et T-kryss i henhold til godkjent byggeplan.
- Kjørbar gangvei skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse.
- Allment tilgjengelig turveg skal opparbeides fra avkjørsel fra Vestre Rødenesvei og inn til kjørbare gangvei til bolig.

4.3.3 Turveg

Før ferdigattest skal det opparbeides turveg/strandpromonade i randsonen rundt Ysterudneset

innenfor planområdet. Fortau med tilstrekkelig belysning skal opparbeides fra planområdet til eksisterende fortau.

5. Arealformål; bebyggelse og anlegg. *Pbl § 12-7, 11. ledd*

5.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-5)

- Bebyggelsen skal oppføres som rekkehus evt. iblandet med opptil 30 % leiligheter.
- Fasadene skal være av høy kvalitet og bidra til god nær- og fjernvirkning.
- Bebyggelsen skal utføres i miljøvennlige materialer og med el.opplegg for solcelleanlegg.
- Boligene skal ha el. Opplegg for lading av el-bil.
- Takterrasser tillates. Pergola eller andre konstruksjoner over 1,5 meters høyde tillates ikke.
- Tillatt maksimalt bebygd areal er BYA = 6000 m²
- Antall boenheter skal ikke overstige 70 stk.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet
- Innenfor området kan det oppføres bolighus med maksimal gesimshøyde på 8,0 meter og mønehøyde 9,0 meter, beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/ carport/uthus skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
- Gårdsplass opparbeides med innkjørsel til carport i dekke som drenerer overvann, f. eks grus. Mellom innkjørslene skal det anlegges grønne felt for vegetasjon.

5.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKA)

- Bruksformålet er felleshus med leiligheter, båtboeder og tiltak knyttet til drift av småbåthavn.
- Fasadene skal være av høy kvalitet og bidra til god nær- og fjernvirkning.
- Bebyggelsen skal oppføres som lavblokk.
- Bebyggelsen skal utføres i miljøvennlige materialer og med el.opplegg for solcelleanlegg.
- Materialitet og utforming skal formidle stedets historie om det gamle teglverket.
- Antall boenheter skal ikke overstige 10 stk.
- Tillatt maksimalt bebygd areal er BYA = 600 m²
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet
- Innenfor området kan det oppføres bebyggelse i 3 etasjer over bakkeplan med en eventuelt tilbaketrukket 4. etasje. Maksimal tillatt gesimshøyde er 12,0 meter og ved saltak maksimal mønehøyde 14,0 meter, beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/ carport/uthus skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.

5.3 Uteoppholdsareal (BU)

Uteoppholdsareal i randsonen mellom bebyggelse og gangvei skal forvaltes som beredskapsjord. Det betyr at matjorden i dette området ikke skal beplantes eller bebygges på en måte som kan forhindre dette. Eventuell beplantning i dette området skal innebære hagebruk og matproduksjon. Stier for ferdsel tillates.

5.4 parselhager (BP)

Uteoppholdsareal på tun avsatt for parselhager opparbeides for hagebruk med matproduksjon. Det skal i dette område ikke beplantes på en måte som kan forhindre dette.

5.5 Lekeplasser

5.5.1 Lekeplass (BL1)

Utforming (§ 12-7 nr. 4):

Kvartalslekeplass skal opparbeides med minimum 500 m².

Kvartalslekeplassen skal tilpasses stedets karakter, opparbeides med materialer av god kvalitet og være tilpasset alle aldersgrupper for å stimulere til fysisk aktivitet. Den skal inneholde oppholdssone parkmessig utformet med sittemulighet. Minimum én av innretningene på kvartalslekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretningene skal som grunnregel være mulig å komme inntil for alle.

5.5.2 Lekeplass (BL2-3)

Utforming (§ 12-7 nr. 4):

Lekeplass skal opparbeides med minimum 150 m². Lekeplassen skal opparbeides med materialer av god kvalitet og inneholde sandlek og oppholdssone med sittemulighet. Minimum én av innretningene på lekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretningene skal som grunnregel være mulig å komme inntil for alle. Totalt skal det avsettes minimum 10 m² areal lekeplass pr. boenhet.

5.6 Renovasjonsanlegg (B31-2)

Innenfor areal avsatt til boligformål tillates benyttet nødvendig areal til felles, nedgravd avfallsløsning. Atkomst og snuplass/vendehammer skal være utformet slik at renovasjonsbil kan manøvrere og ha tilgang til hentested/ renovasjonsanlegg.

6. Arealformål; grønnstruktur

6.1 Turveg (GT1-3)

Turveg skal opparbeides i hovedsak i kantsonen mellom dyrket mark og vegetasjonsbelte i 2 – 3 meters bredde. Dekke skal være i fast og jevn grusbelegning. Turvegen skal ha sittemøbler på egnede og attraktive steder.

6.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

Langs Vestre Rødenesveien opparbeides en vegetasjonsskjerm som knytter eksisterende vegetasjon sammen. Vegetasjonsskjermen opparbeides med beplantning tilsvarende eksisterende vegetasjon.

6.3 Naturområde (GN1,3,4,6 og 7)

Eksisterende vegetasjon langs Rødenesjøen skal i utgangspunktet bevares som det er. Det tillates noe fjerning av kratt og småtrær. Store trær skal i utgangspunktet bevares for å dempe fjernvirkning, men noe tynning kan tillates. Vedlikehold skal være i tråd med utarbeidet skjøtselsplan.

6.4 Naturområde (GN2-5)

I områdene GN2 og GN5 er det avsatt hensynssone for bevaring av naturmiljø og skal tillegges særlig vekt i skjøtselsplanen.

6.5 Badeplass (GB1-2)

Strandsonen kan i området for badeplass tilrettelegges med tiltak knyttet til opphold og bading.

7. Arealformål; samferdsel og teknisk infrastruktur

7.1 Kjøreveg (SK)

Kjøreveg opparbeides fra den eksisterende avkjørselen til området fra Vestre Rødenesveien (F818). Tiltak langs vei i arealformål SK og BKA knyttet til drift av småbåthavn tillates. Arealformålet kjøreveg skal være privat formål (§ 12-7 nr. 14).

7.2 Veg (SV)

Atkomstvei til ny boligbebyggelse opparbeides som kjørbær gangvei. Veien opparbeides med asfalt med evt. innsnevring eller andre tiltak for å dempe fart. Veien skal opparbeides i tråd med offentlig veinorm for småhusområder. Arealformålet kjøreveg skal være privat formål (§ 12-7 nr. 14).

7.3 Tekniske bygg/konstruksjoner (ST1-2)

Dersom kommunen ikke har igangsatt etablering av offentlig løsning for vann og avløp før igangsettelse, skal det etableres pumpestasjon for boligområdet. Pumpestasjon bekostes av utbygger. Drift avtales med kommunen.

Det etableres frittstående trafo for planområdet.

7.4 Parkering (SP)

Område med formål parkering avsettes for gjesteparkering. 10 % av felles parkeringsplasser skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det dekkes opp med 0,2 gjesteplasser pr. boenhet. Det anlegges felles sykkelparkering for gjester på gjesteparkeringsplass.

Parkering for beboeres biler og sykler etableres i carport og oppkjørsel i egen boenhet. Det dekkes opp med parkeringsplasser i tråd med kommunens parkeringsnorm.

8. Arealformål; bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (SVF1-2)

Friluftsområde i strandsonen skal bevares som det er og ha minimale inngrep. Evt. inngrep skal utføres med særlig skånsomhet.

8.2 Småbåthavn (SVS)

I tilknytning til fellehuset er det avsatt område for ny båtslipp med utstyr for vedlikehold av båt samt nye brygger. Det er ikke avsatt plasser til vinteropplag i planområdet. Det anlegges nye båtbygges med båtslipp for inntil 60 båter. Båtparken starter med 20 båtplasser og bygges ut etter behov. Nye konstruksjoner i vassdraget, fundament for flytebygges, skal utføres med særlig skånsomhet.

8.3 Badeområde (SVB1-2)

Område for bading kan opparbeides med badebrygge, flytebrygge og andre tiltak som tilrettelegger for bading for alle. Nye konstruksjoner i vassdraget, skal utføres med særlig skånsomhet.

9. Arealformål; hensynssoner

9.1 Hensynssone frisikt (H140)

Hensynssone for frisikt er markert på plankartet i tråd med krav for vei med 80-sone. Planforslaget anbefaler dog at Rødenesveien på dette strekket reduseres fra en 80- til en 60-sone. Frisiktsoner skal være fri for sikthindre høyere enn 0,5 meter.

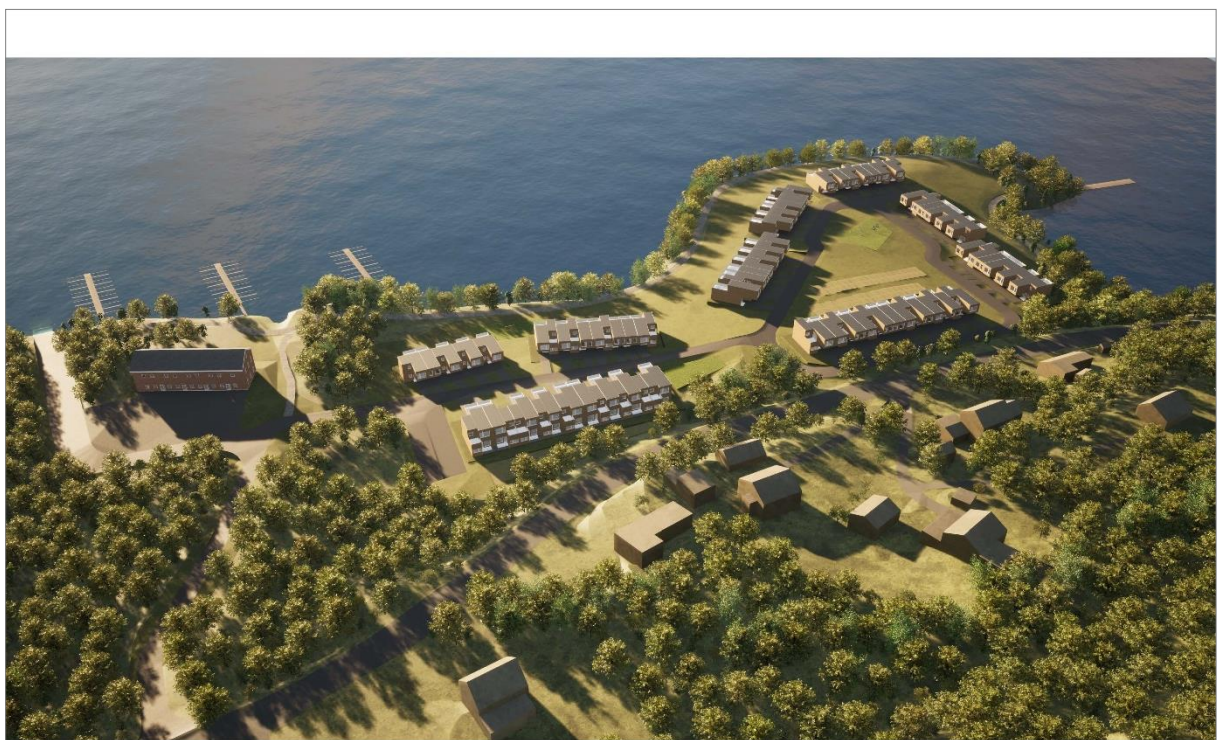
9.2 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Det er to hensynssoner for bevaring av naturmiljø i planområdet. Disse er avsatt i tråd med funn i Spikkeland Naturinformasjons kartlegging av naturmangfold. Det skal utvises særlig hensyn til disse områdene i bygg- og anleggsfasen, dette sikres i rigg- og marksikringsplanen.

10. Vedlegg, illustrasjonsplan og illustrasjoner



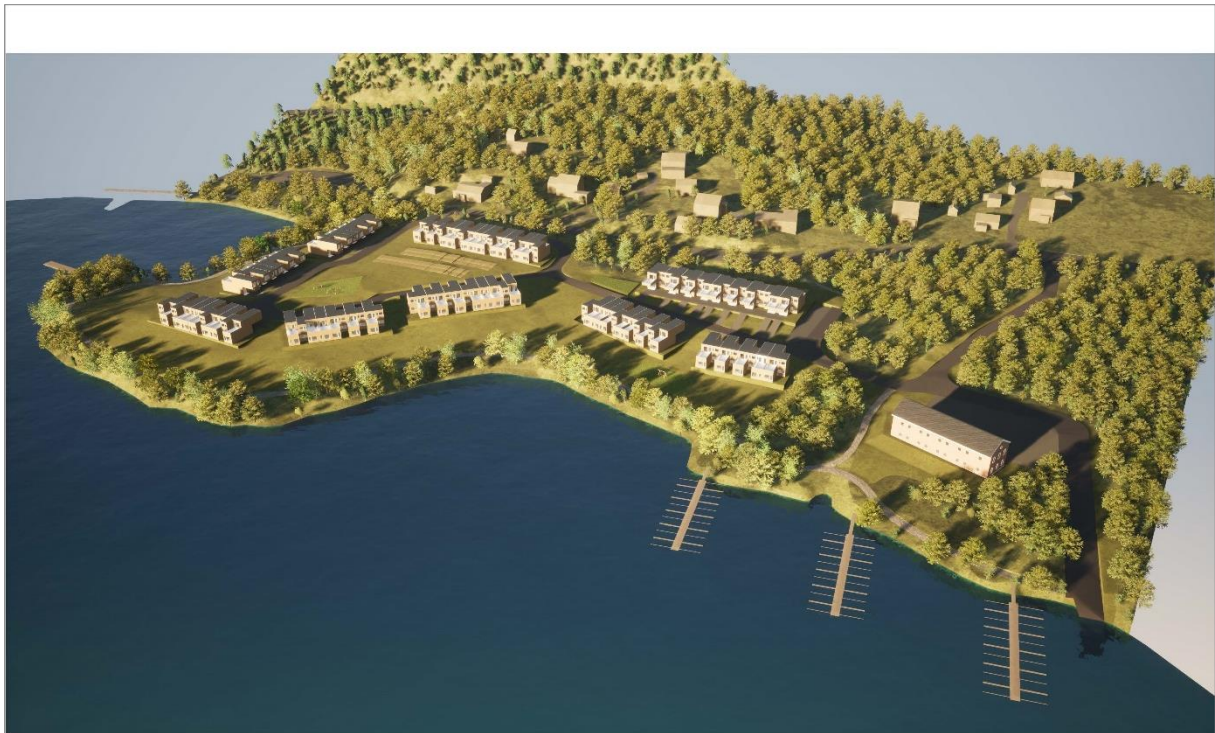
Bebyggelsesplan, MMW arkitekter



Prosjektnummer 202642	Reguleringsplan Regulering	Trakant Ysterudneset Eiendom AS	Dokumentnummer 28/48	Dato 15.11.2022	Skala 1:1000
Prosjektnavn ATO-2	Perspektiv	Prosjekt Ysterudneset - Prosjektbeskrivelse	Prosjekt mmw		

mmw arkitekter as

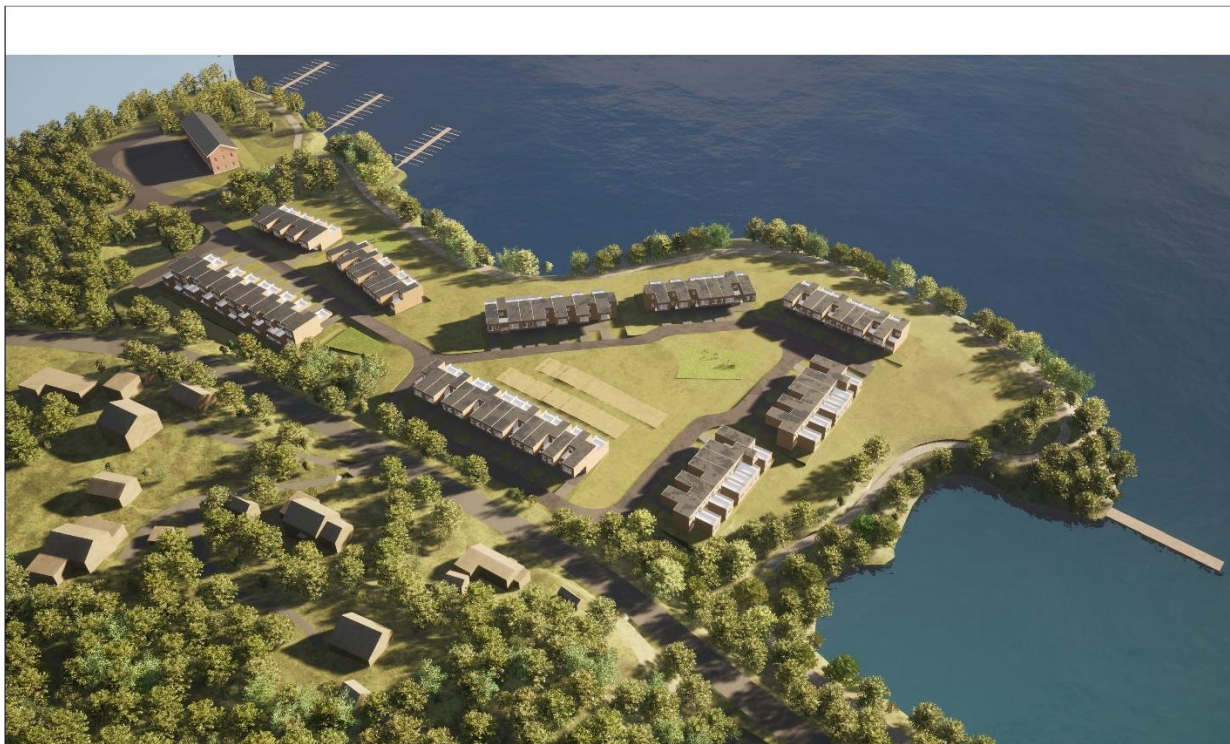
arkitekturbygg 214 - 0191 Oslo | t: 22 17 34 00 | www.mmw.no



© 2022 mmw arkitekter as. Alle rettigheter er reservert. Dette er en digitalt utgitt plan. Det er ikke tillatt å kopiere eller distribuere denne plan uten tillatelse fra mmw arkitekter as.

Prosjektnummer 202642	Prosjekt type Regulering	Eier/Bestiller Ysterudneset Eiendom AS	Opparbeidelse 2024	Arkitekt Måtevik
Tegningsnummer A70-3	Tegningstype Perspektiv	Prosjekt Ysterudneset - Prosjektbeskrivelse	Tegningsdato 15.11.2022	Tegnet av mb

mmw arkitekter as
 skilleveiparken 31 d • 0191 oslo | t: 22 17 51 10 • www.mmw.no



© 2022 mmw arkitekter as. Alle rettigheter er reservert. Dette er en digitalt utgitt plan. Det er ikke tillatt å kopiere eller distribuere denne plan uten tillatelse fra mmw arkitekter as.

Prosjektnummer 202642	Prosjekt type Regulering	Eier/Bestiller Ysterudneset Eiendom AS	Opparbeidelse 2024	Arkitekt Måtevik
Tegningsnummer A70-4	Tegningstype Perspektiv	Prosjekt Ysterudneset - Prosjektbeskrivelse	Tegningsdato 15.11.2022	Tegnet av mb

mmw arkitekter as
 skilleveiparken 31 d • 0191 oslo | t: 22 17 51 10 • www.mmw.no



Kilde: Tegningene er basert på et utkast til planregulering for Ysterudneset. Tegningene er basert på et utkast til planregulering for Ysterudneset. Tegningene er basert på et utkast til planregulering for Ysterudneset.

Prosjektnummer: 202642	Regulering	Tilrådd av: Ysterudneset Eiendom AS	Direktør/Prosjekt: 28/48	Målestokk:
Tegningsnummer: A70-S	Perspektiv	Prosjekt: Ysterudneset - Prosjektbeskrivelse	Tegningsdato: 15.11.2022	Tegnet av: mb

mmw arkitekter as
edvælgemøtting 34 d. 0151 Oslo | t: 22 17 34 40 | www.mmw.no



Kilde: Tegningene er basert på et utkast til planregulering for Ysterudneset. Tegningene er basert på et utkast til planregulering for Ysterudneset. Tegningene er basert på et utkast til planregulering for Ysterudneset.

Prosjektnummer: 202642	Regulering	Tilrådd av: Ysterudneset Eiendom AS	Direktør/Prosjekt: 28/48	Målestokk:
Tegningsnummer: A70-S	Perspektiv	Prosjekt: Ysterudneset - Prosjektbeskrivelse	Tegningsdato: 15.11.2022	Tegnet av: mb

mmw arkitekter as
edvælgemøtting 34 d. 0151 Oslo | t: 22 17 34 40 | www.mmw.no

5 Illustrasjoner av planområdet, perspektiver sett fra luften, MMW arkitekter AS



Illustrasjon av planområdet, perspektiv sett fra luften, Incertum AS



Illustrasjon av planområdet, perspektiv sett fra Rødenessjøen, Incertum AS