

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Schau

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.schau@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 240,-
Total ink omk.: Kr 3 896 240,-
Selger: Cato Huse Paixao

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 545.3 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 296
Gnr. 96, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1204240164

Boligtomt med rammetillatelse for

Aktiv Eiendomsmegling ved Kamilla Schau har gleden av å presentere Smestadbråtan 13B!

Her får man en boligtomt i et attraktiv boligområde på Smestad i Rælingen kommune. Tomten ligger i blindvei og er på 545,3 kvm med en BYA på 25%. Det foreligger tegninger og rammetillatelse for enebolig med utleiedel.

Fra eiendommen er det kort vei til Lillestrøm med kun 11 min kjøring og under 8 km til Lillestrøm stasjon. I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder i Rælingsåsen. Fra Smestad kan du blant annet ta turen til Ramstadsjøen og DNT-hytta Huldreheim, Huldrekolonien og Tristillen på merkede turstier. Det er et godt utvalg av barnehager og skoler i området.

Her har man muligheten til å skape sitt drømmehjem!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	23
Egenerklæring	26
Budskjema	120

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

545.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger på felt B8 iht. Reguleringsplan for Smestad, gnr. 97, bnr. 20 m.fl, og er regulert til frittliggende boliger. For området B8 kan det bygges frittliggende boliger, med en hovedbruksenhet. På de tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med sokkeletasje.

BYA

Maksimal utnyttelsesgrad for tomtens nettoareal er satt til BYA = 25%. Garasje/ parkeringsplasser medregnes i BYA.

Høyder og tak

Maksimal tillatte gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Taket skal være saltak eller valmtak/halvvalm med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Kommunen forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser, avhengig av topografi og annen bebyggelse. I ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate i inntil 1/3 av husets lengde.

Parkering

Det stilles krav om 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig, inklusiv garasje. For første hybelleilighet kreves det 2 plasser, for de etterfølgende kreves det 1 plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 kvm defineres det som tomannsbolig.

Diverse

Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus m.v.

Fasader skal avdempede farger og matt overflate. Garasje/carport skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.
Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
Det skal avsettes plass til snøopplag på felt B8, B19 og B24.
Detaljplaner for tekniske anlegg ifbm. vann og avløp, skal godkjennes av kommunen/ ledningseier før arbeideren igangsettes.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgave.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Smestad i Rælingen kommune. Kun 11 min kjøring fra Lillestrøm sentrum og under 8 km fra Lillestrøm stasjon. I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder i Rælingsåsen. Fra Smestad kan du blant annet ta turen til Ramstadsjøen og DNT-hytta Huldreheim, Huldrekolonien og Tristillen på merkede turstier.

Det er ca. 4 km til Marikollen idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane, klubbhus, ny skatepark/aktivitetspark og flere fotballbaner. Her er det aktivitetstilbud for alle, både sommer og vinter. Marikollen og omkringliggende områder er i stadig utvikling. Det går merkede løyper fra Marikollen og opp til både Bjønnåsen og andre flotte destinasjoner. Bjønnåsen kan skilte med Østmarkas beste utsikt. På toppen er det en sikteskive som angir avstand og retning til stedene man ser derfra. Av noen av stedene kan nevnes Gaustatoppen (1881 moh), Holmenkollen (417 moh) og Tryvannshøgda (529 moh). En sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva. Myrdammen ligger også i nærheten, med flotte bade- og fiskemuligheter.

Nærhet til flere barnehager bla. Smestadtoppen barnehage, Espira Tristilbakken (kunnskapsbarnehage), samt Hektneråsen FUS barnehage. Smestad skole med 1-7 trinn ligger i kort gangavstand (ca. 5 min) fra boligen med trygg skolevei. Smestad skole er nylig utvidet og har nå fått en kapasitetsøkning fra 380 elever til hele 530 elever. Etter utvidelsen er arealet på cirka 7.700 kvadratmeter, inkludert en ny flerbrukshall med kulturscene. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 6 minutter kjørevei til Marikollen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som bla. Rælingen, Skedsmo, og Lillestrøm videregående skole.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Smestad skole som ligger ca. 5 min fra boligen og har avganger hver halvtime. Fra Lillestrøm bruker toget ca. 12 min til Oslo S. Med bil fra Smestad tar det ca. 9 min til Lillestrøm, 13 min til Strømmen, 30 min til Oslo S og 37 min til Oslo lufthavn. Fra boligen er det kort vei til Lillestrøm og Strømmen med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Rælingen eller Rema 1000 Marikollen Torg. På Marikollen Torg finner du også apotek, frisør, treningssenter, optiker, sushirestaurant, pizzabakeren og Vollaklinikken. Ravinen har bibliotek, legekontor og cafe/bistro. Joker Hektnersletta er boligens nærmeste dagligvarebutikk, en døgnåpen og delvis selvbetjent butikk, noe som betyr at du kan handle akkurat når det passer best for deg. Du låser deg enkelt inn i butikken ved hjelp av bankkort eller mobil, og plukker med deg det du skal ha, skanner varene i den selvbetjente kassen og låser deg ut av butikken ved å skanne kvitteringen.

Adkomst

Se kartskisse. Tomten kan fritt besiktiges.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er kartlagt til middels til lav aktsomhet for radon.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 800 000

Info kommunale avgifter

Eiendommen er p.t. ikke registrert med kommunale årsgebyrer.

Kjøper bærer kostnaden med å koble seg på kommunalt vann, avløp og strømmnett.

Kommunale avgifter må påregnes fra det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligbygg. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Formuesverdi primær

Kr 800 000

Formuesverdi primær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi for tomten er oppgitt å være kr. 800 000 pr. 31.12.2022.

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig". Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Ingen kjente kostnader så lenge tomten er ubebygd. Etter bygging må det beregnes utgifter til blant annet tilkobling vann/avløp, velforening, strøm, forsikring og kommunale avgifter. Listen er ikke uttømmende.

Velforening

Eiendommen er en del av et realsameie (1/13), på gnr. 96, bnr. 15. Fellesarealene må vedlikeholdes og oppgraderes ved behov. Kostnadene dekkes med lik andel fra hver av de som brukes fellesområdene/veien. Tomter som er ubebygget skal ikke være med å dekke kostnader før de bebygges og noen flytter inn.

Det er like stor andel om det er hybel/ekstra leilighet i boligene eller ikke. Det er også like store andel om tomtene ligger ytterst eller innerst i veien.

Om det blir dannet en velforening/veilag eller lignende skal alle de bebygde tomtene være medlemmer og delta. Tomter som bygges skal bli medlemmer da de er klare for innflytting.

Skader på fellesarealene ved senere utbygging skal dekkes av utbygger. Det skal ikke opparbeides/legges til rette for gjennomgang igjennom området for eksempel til skole eller til Smestadvegen. Det skal ikke opparbeides stier eller porter.

Det skal gjøres avtale med alle eierne av 96/166 om deltagelse i vedlikehold av denne veien. Det er et forslag at alle brukerne er med på å dele kostnadene som hører til 96/166 med like andel, uavhengig av eierandel i veien. Det vil da være naturlig at alle brukerne av 96/166 også har like stemmer når avgjørelser skal tas.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 296 i Rælingen kommune. Gårdsnummer 96, bruksnummer 15 i Rælingen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3224/96/296:

09.09.2008 - Dokumentnr: 730130 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:103

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar:

Rettighetsforhold for kommunale og private felles vann-, spillvann- og overvannsanlegg på Smestad. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

22.12.2017 - Dokumentnr: 1442818 - Forbud mot salg uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Huse Maryann

Fnr: 261157

Gjelder i 5 år.

Meglers kommentar:

Utgått og vil bli slettet ved hjemmelsoverføring.

05.10.2017 - Dokumentnr: 1096198 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:96 Bnr:103

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 279222 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:296

01.01.2024 - Dokumentnr: 135173 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:296

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei.

Det er strukket vann- og avløpsledninger samt strøm til tomten. Pt. er tomten ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Kjøper har selv ansvaret for hvor man kobler seg til VA. Tilknytning må gjøres i samråd med kommune.

Av hjemmesiden til Rælingen kommune fremgår følgende tilknytningsgebyrer vann/avløp i 2024:

Enhet opptil 100 kvm kr. 435 pr. m2 ekskl.mva

Enhet over 100 kvm kr. 215 pr. m2 ekskl. mva.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (Felt B8) og følger

"Reguleringsplan for Smestad, gnr. 97, bnr. 20 m.fl".

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om

eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

96 240 (Omkostninger totalt)

111 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 911 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 914 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 11 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,-, markedspakke kr. 22 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Schau
Eiendomsmegler / Partner
kamilla.schau@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler

Kamilla Schau

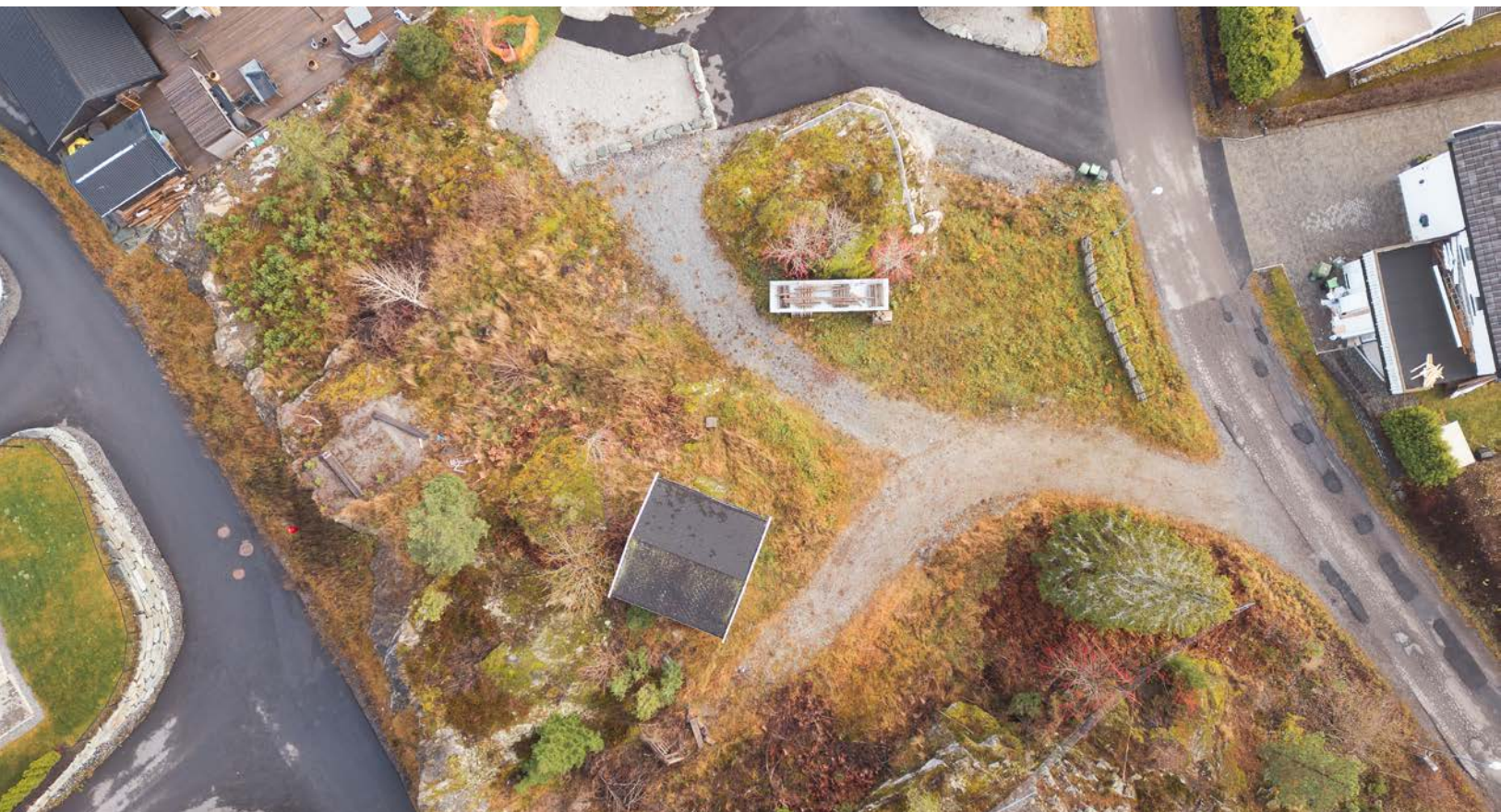
Eiendomsmegler / Partner
kamilla.schau@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato
19.11.2024

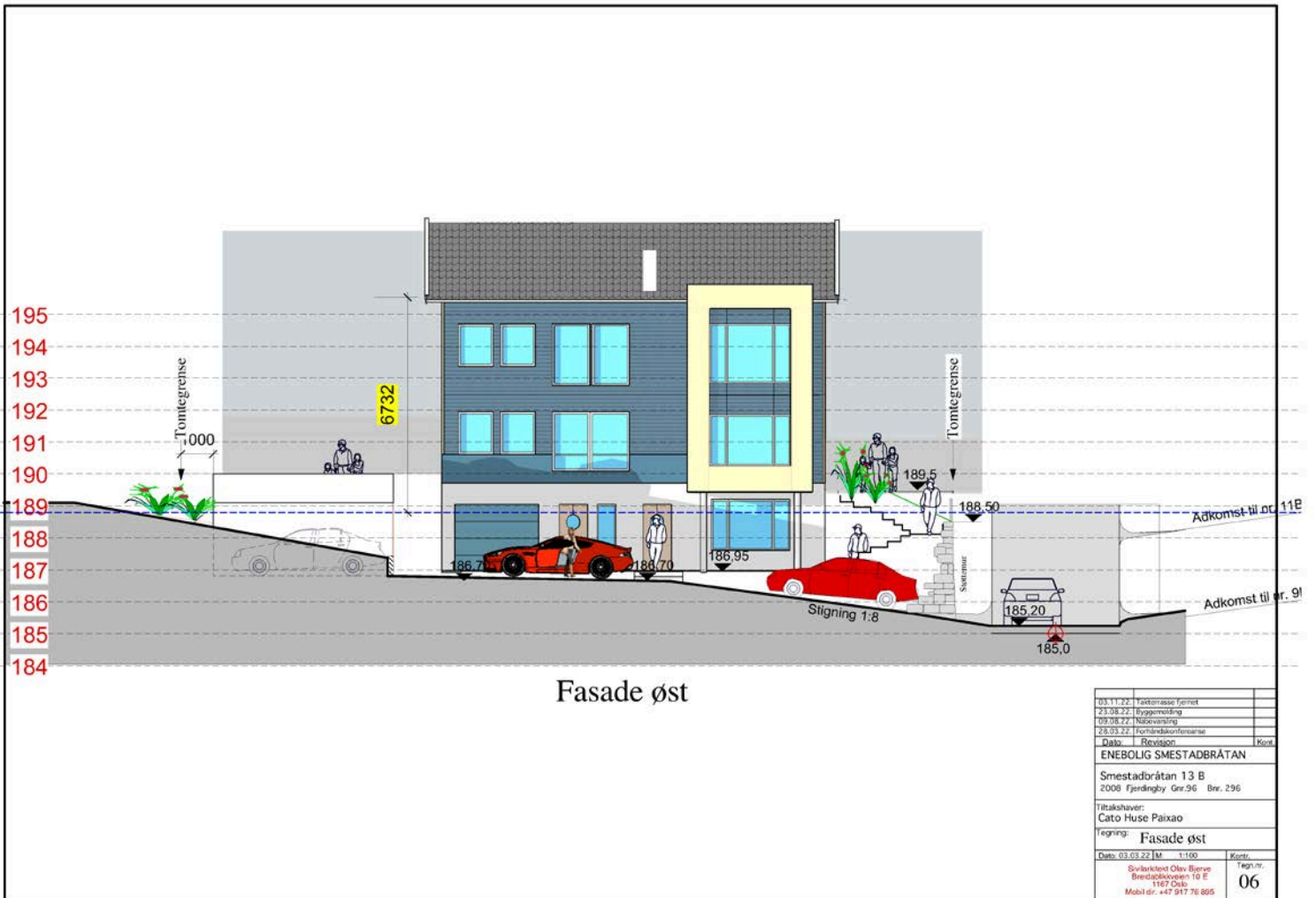


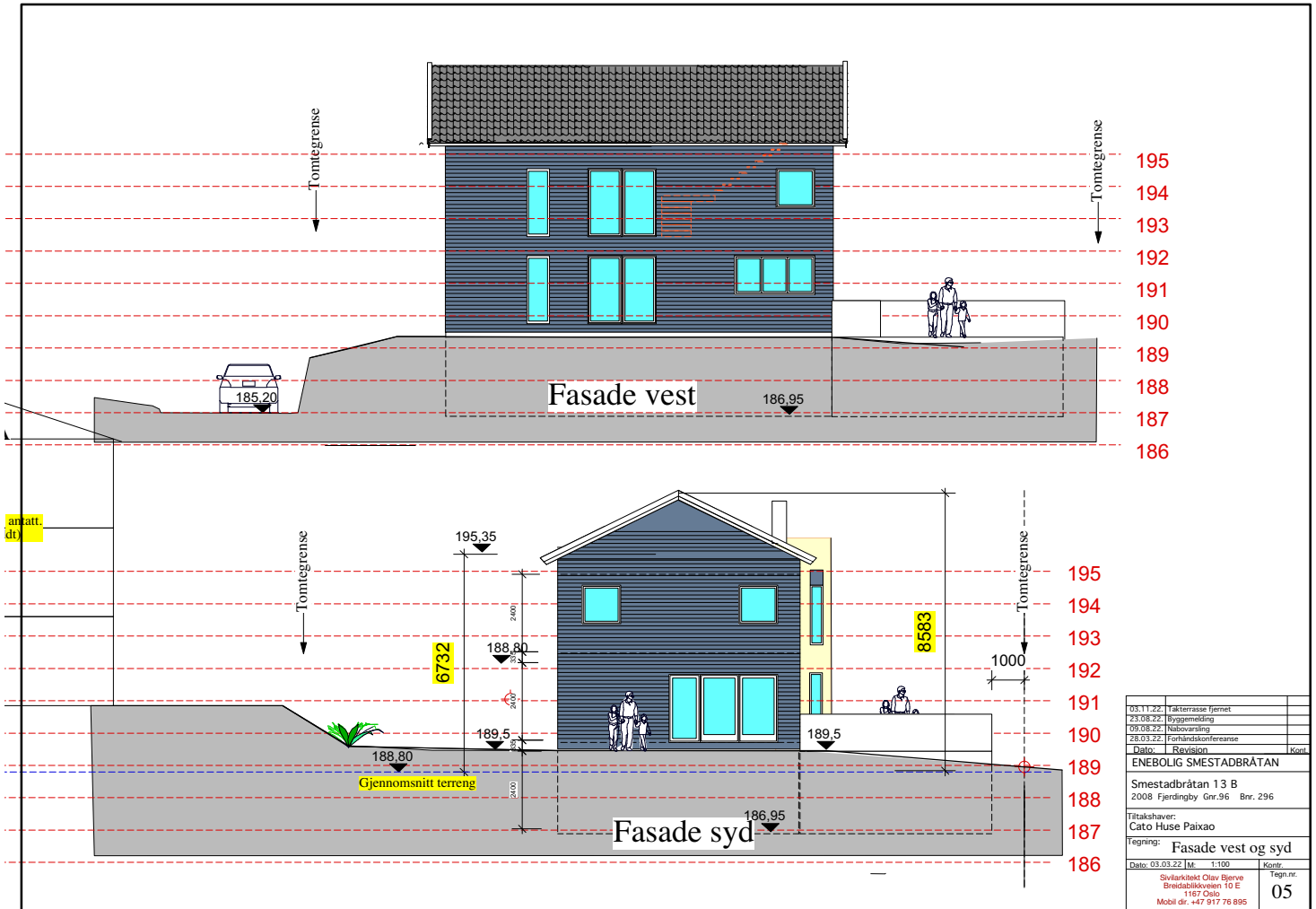
Boligområdet er attraktivt og barnevennlig med kort vei til skoler og barnehager.

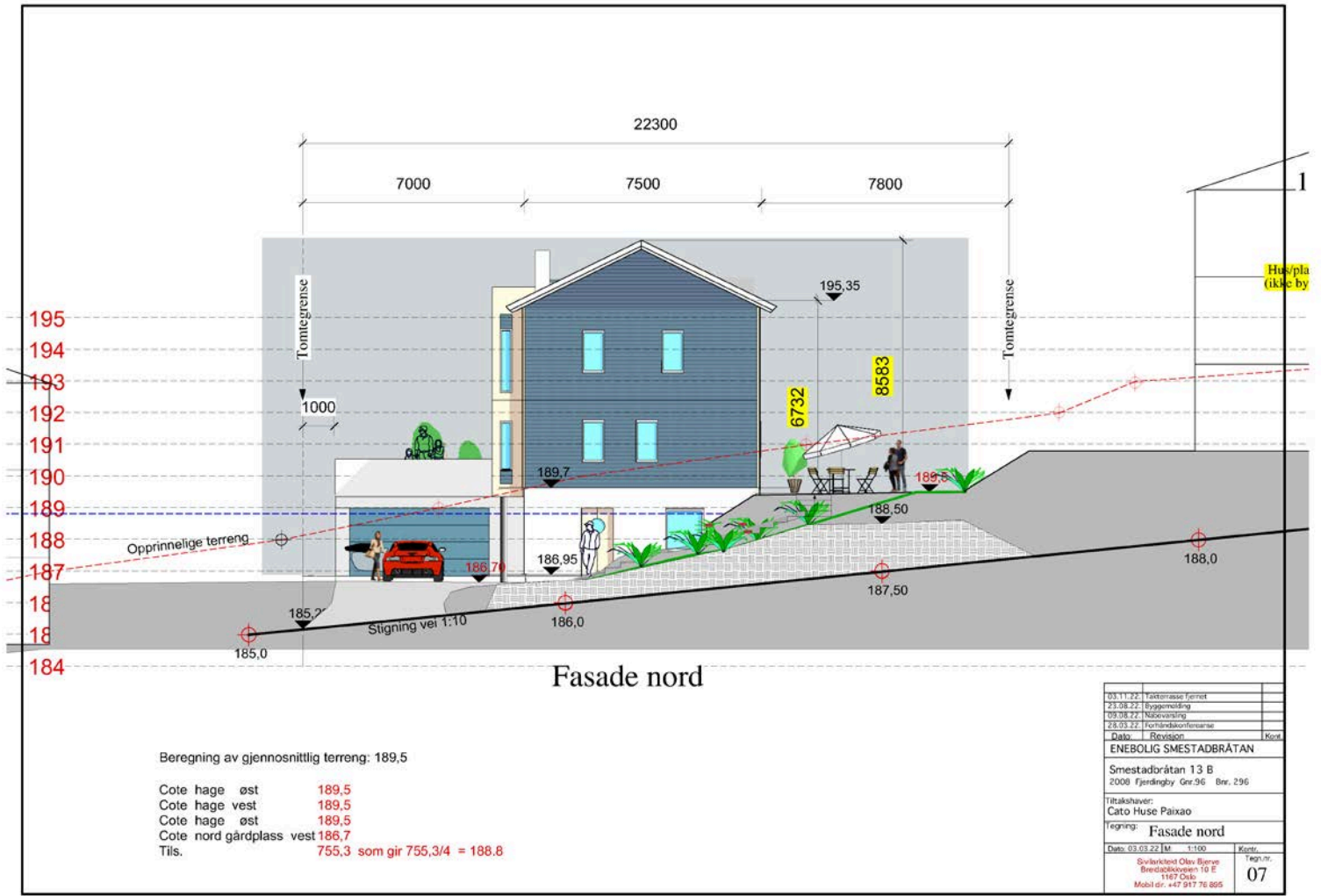


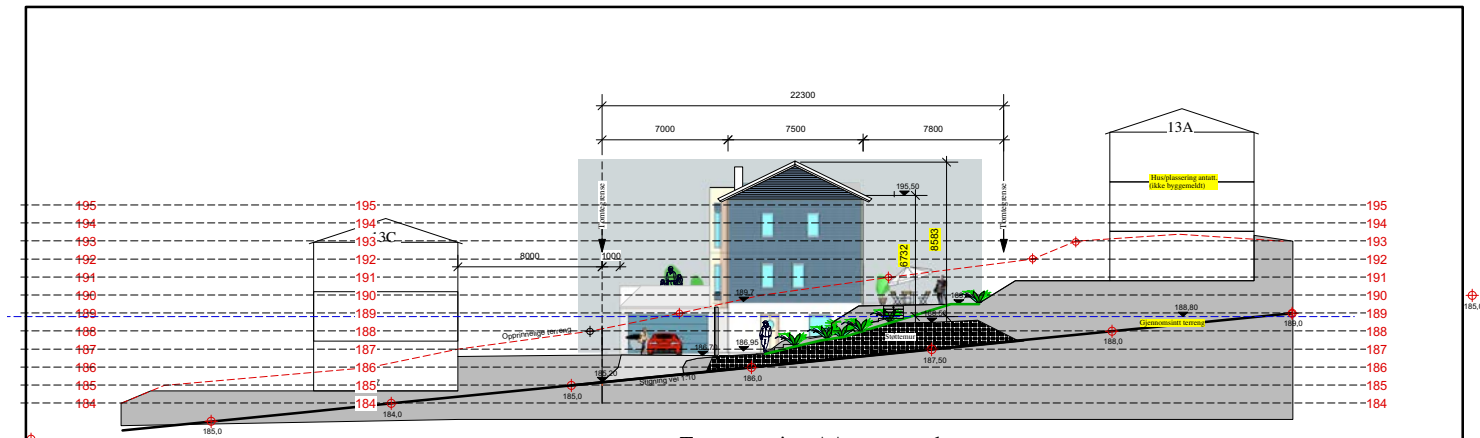
Tomten er på 545,3 kvm og har BYA 25%.

Illustrasjoner:

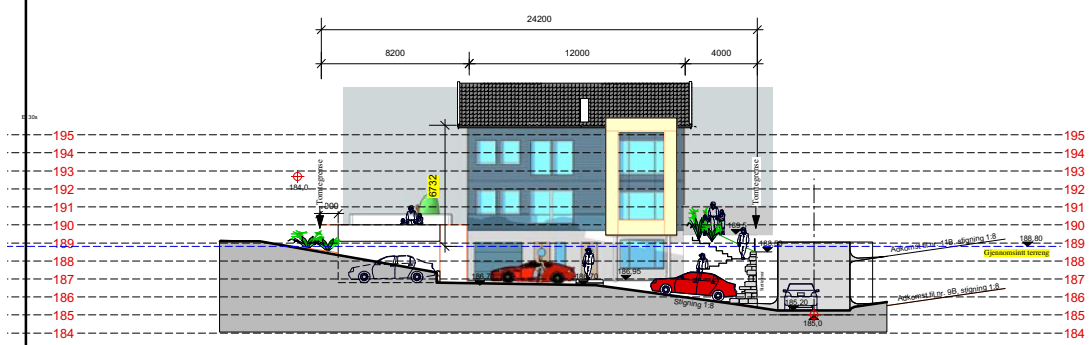








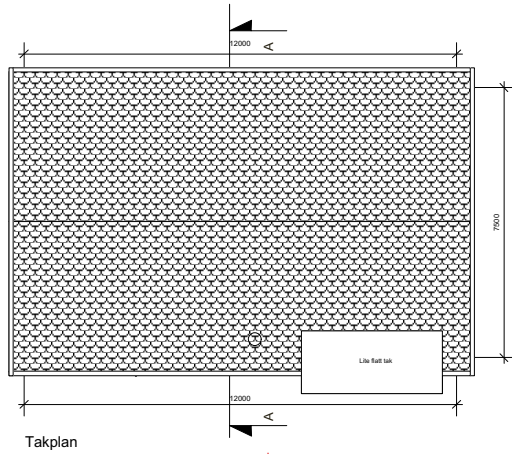
Tomteoppriss AA mot nord



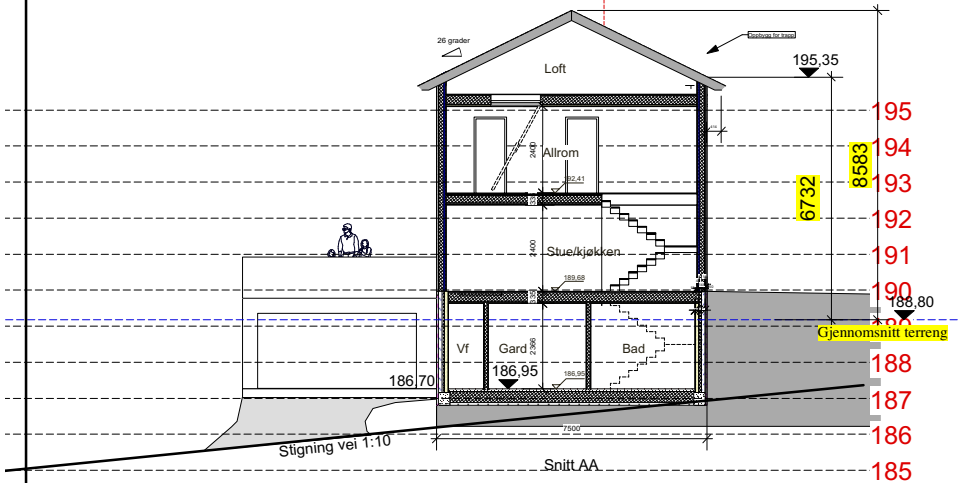
Tomteoppriss BB mot øst

Tomteoppriss, målestokk 1:200

03.11.22	Takterrasse fjernet	
23.08.22	Byggemelding	
19.03.22	Skisseoversikning	
28.03.22	Forhåndskonferanse	
Dato	Revisjon	Kont.
ENEBOLIG SMESTADBRÅTAN		
Smestadbråtan 13 B		
2008 Fjerdingby Gnr.96 Bnr. 296		
Tittelskriver: Cato Huse Paixao		
Fegning: Tomteoppriss		
Dato: 03.03.22	M.	Kontrollert
Sivlarkitekt Olav Bjerve Bredalshøgveien 10 E 1167 Oslo Mobil dir. +47 917 76 895		08

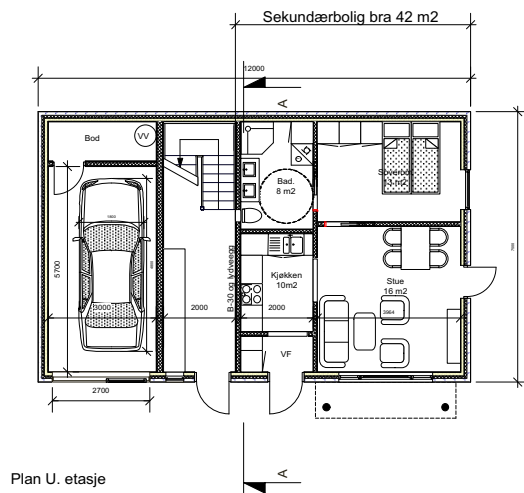


Takplan



Snitt AA

03.11.22	rettet til saltak		
23.08.22	Byggemelding		LO/BIC
ENEBOLIG SMESTADBRÅTAN Smestadbråtan 13 B 2008 Fjerdingsby Gnr.96 Bnr. 296			
Cato Huse Paixao Takplan og snitt AA			04
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE Breidablikkeveien 10 E. OSLO Tlf: 91 77 68 95		1:100	08.08.22



	03.11.22	rettet til saltak	
	23.08.22	Byggemelding	LO/BJG
ENKEL	STYTT	BEITELSE	SPR
SAK ENEBOLIG SMESTADBRÅTAN Smestadbråtan 13 B 2008 Fjerdingsby Gnr.96 Bnr. 296			
BYGGESAK Cato Huse Paixao			
TEKNIKK	Plan U, etasje	1:100	08.08.22
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE Breidablikkveien 10 E, OSLO Tlf: 91 77 68 95			02

Vedlegg

Nabolagsprofil

Smestadbråtan 13B - Nabolaget Smestad - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Smestad skole Linje 350	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 6.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 29.3 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 474 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 23 klasser	6 min 3.3 km
Rælingen videregående skole 579 elever	6 min 3.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min 8.1 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	8 min
Recharge Joker Hektnerstletta	15 min

«Det er litt som i Hakkebakkeskogen.
Ganske trygt for barna»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

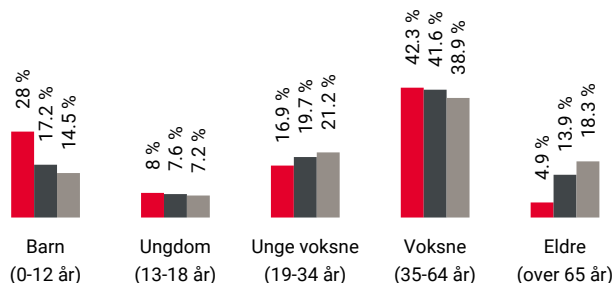
Veldig trygt 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad	2 756	889
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smestadtoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	2 min 0.2 km
Hektneråsen Fus barnehage (1-5 år) 114 barn	8 min 0.6 km
Espira Tristilbakken barnehage (1-5 år) 119 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Hektnerstletta PostNord, søndagsåpent	15 min 1.1 km
Rema 1000 Marikollen Torg	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

	Solstua/Smestad lekeclass Ballspill	1 min	0.1 km
	Smestad lekeclass Ballspill	11 min	0.8 km
	Puls Marikollen	5 min	
	Feel24 Rælingen (planlagt 2025)	6 min	

Boligmasse

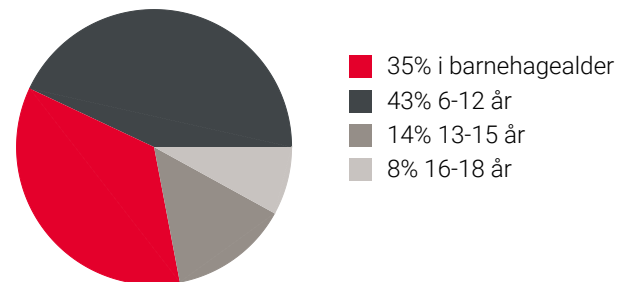


- 63% enebolig
- 22% rekkehus
- 5% blokk
- 11% annet

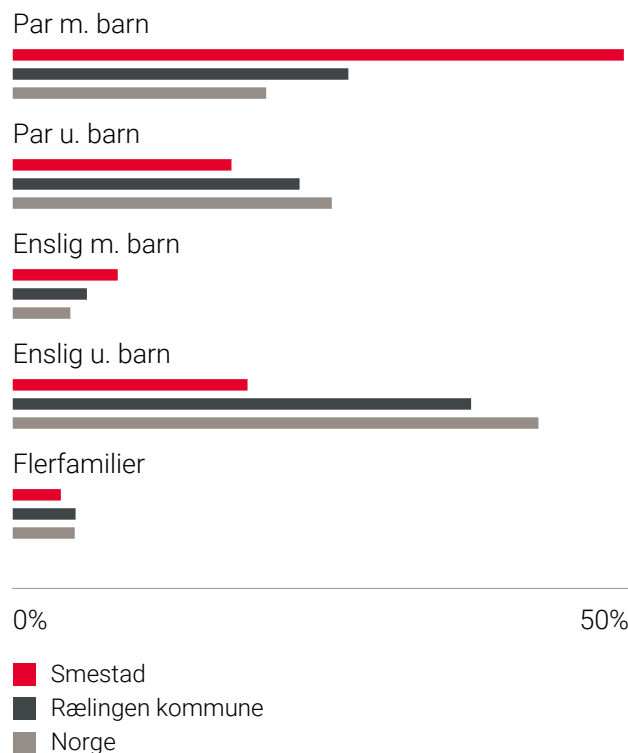
Varer/Tjenester

	Lillestrøm Torv	11 min
	Vitusapotek Marikollen Torg	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

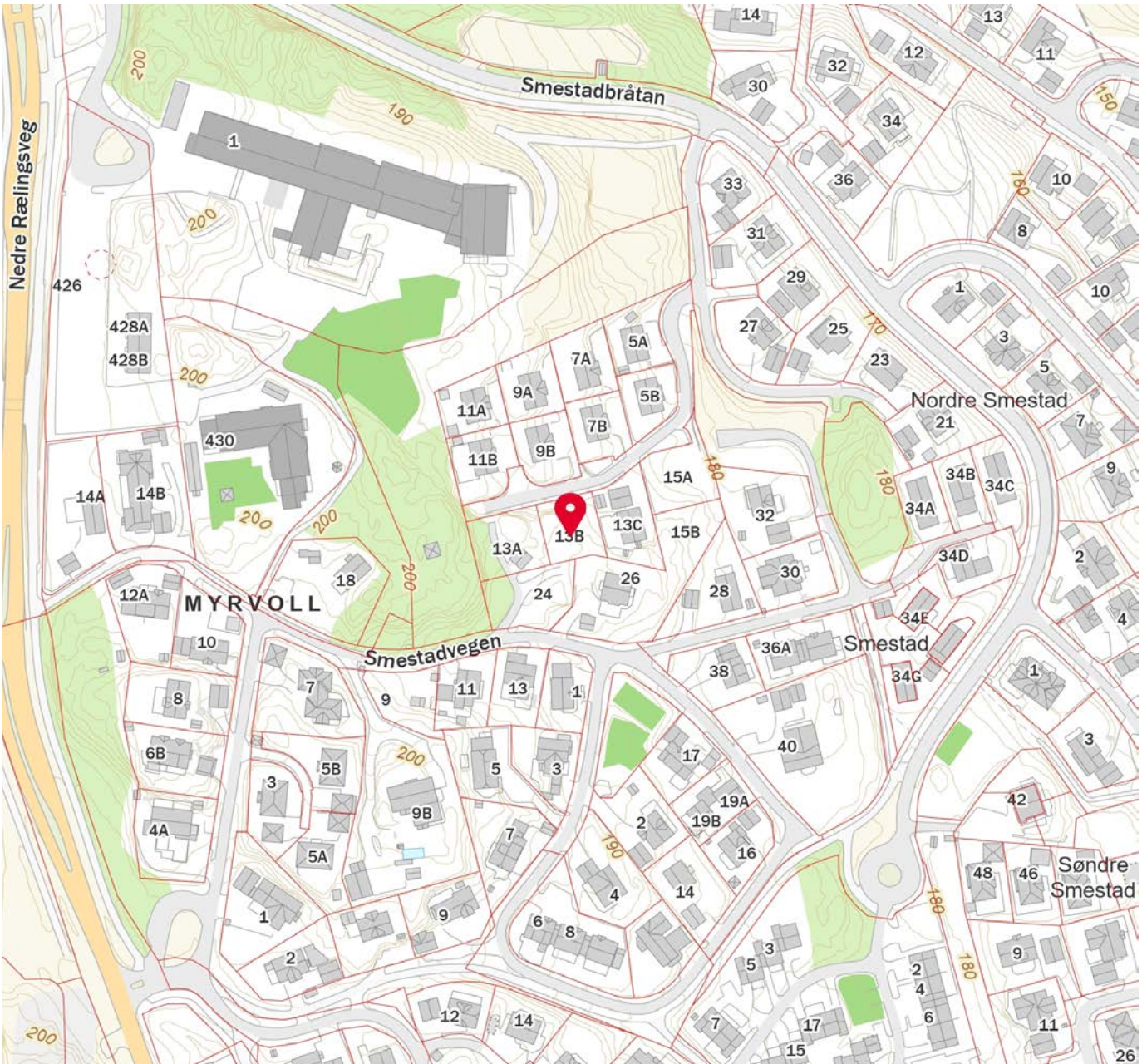
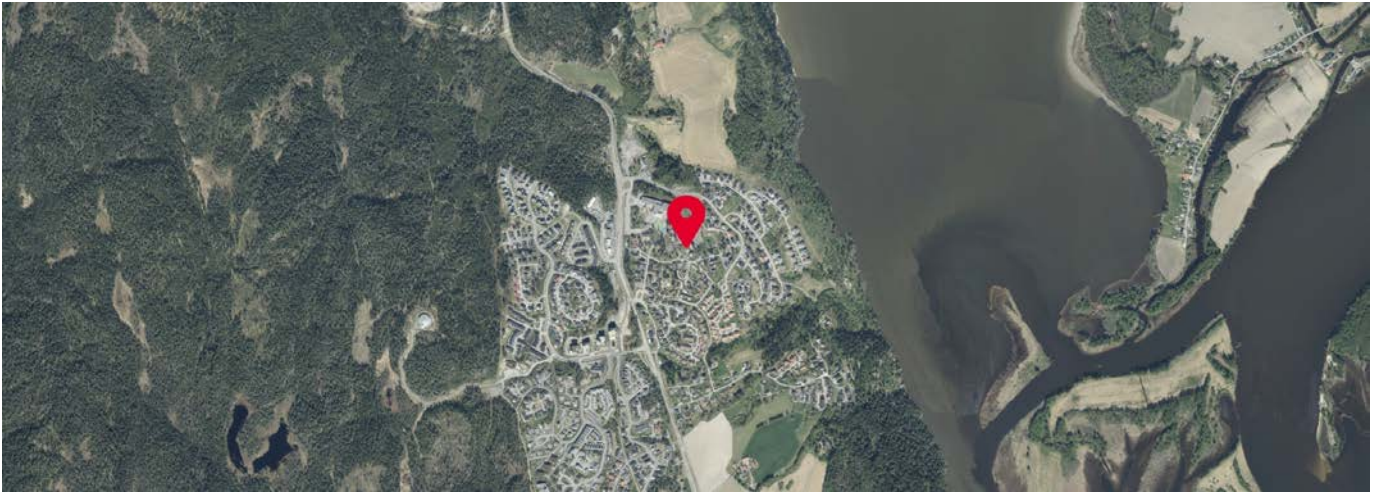


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240164	
Selger 1 navn	
Cato Huse Paixao	
Gateadresse	
Smestadbråtan 13B	
Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204240164

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Initialer selger: CHP

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Beskrivelse

Veirett

Document reference: 1204240164

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204240164

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cato Huse paixao	62280009c09cf0528d179ef 50cbe9f868bc5965a	19.11.2024 12:08:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240164

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-96/296, Smestadbråtan 13B, 2008 FJERDINGBY



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.10.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

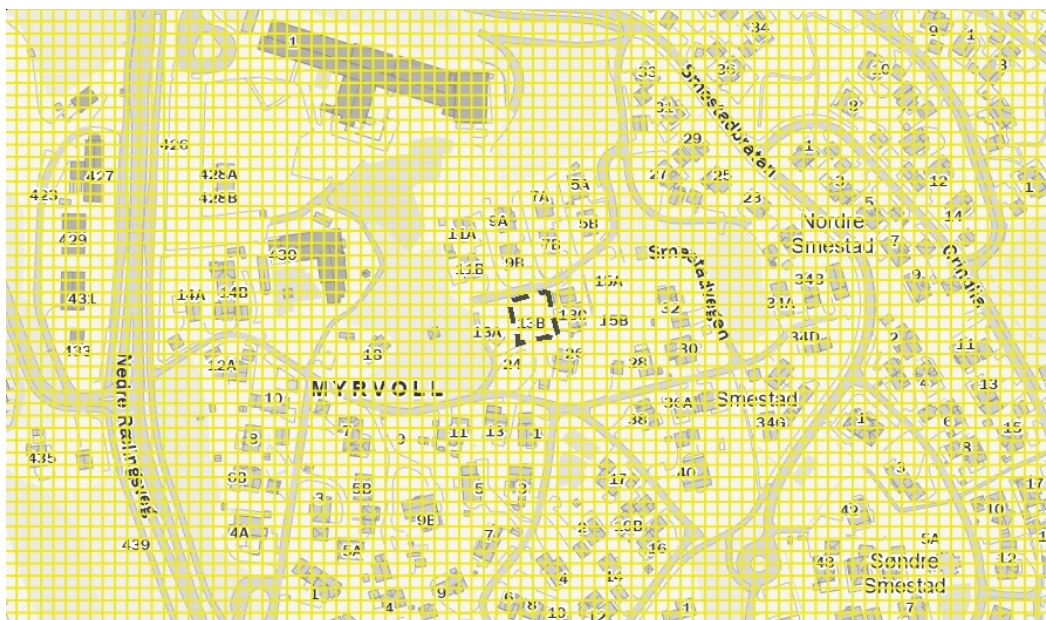
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2.3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	148.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.91 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.39 km
Forurenset grunn	21.10.2024	Ikke funnet	2.5 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	28.10.2024	Ikke funnet	0.14 km
Kvikkleire	28.10.2024	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	82.5 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	17.9 km
Støysoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.12 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 28.10.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	545.3
Etablert dato	05.10.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/296
Feilretting	07.07.2023 07.07.2023	4/2003		96/15, 96/103, 96/296, 96/297
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	27.06.2023 03.07.2023	2017/2142 41/2017		96/103 (-745,9), 96/294 (745,9) 96/67, 96/68, 96/97, 96/274, 96/295, 96/296
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	27.06.2023 03.07.2023	2017/2142 41/2017		96/103 (-545,3), 96/296 (545,3) 96/15, 96/67, 96/294, 96/295, 96/297
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	27.06.2023 07.07.2023	2017/2142 41/2017		96/103 (-719,9), 96/297 (719,9) 96/15, 96/296, 96/298
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	27.06.2023 07.07.2023	2017/2142 41/2017		96/103 (-680,5), 96/295 (680,5) 96/15, 96/274, 96/294, 96/296
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.01.2023 13.01.2023	2023/167		96/103, 96/294, 96/296
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	13.01.2023 13.01.2023	2023/167	Tinglyst 18.03.2023	96/103 (82,8), 96/294 (-82,8) 96/296
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/296
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.10.2017 05.10.2017	2017/2142 41/2017	Tinglyst 05.10.2017	96/103 (-545,3), 96/296 (545,3) 96/15, 96/294, 96/295
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.10.2017 05.10.2017	2017/2142 41/2017		96/103, 96/294, 96/296
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.10.2017 05.10.2017	2017/2142 41/2017	Tinglyst 05.10.2017	96/103 (-719,9), 96/297 (719,9) 96/15, 96/296

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642829.41	617109.5		Ja	545.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PAIXAO CATO HUSE F070374*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SKJÆRVAVEIEN 37 1466 1466 STRØMMEN	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3224-96/15	Grunneiendom	1/13

Adresse

Vegadresse: Smestadbråtan 13 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	501 Nordby 1	Tettsted	701 Smestad
Valgkrets	4 Smestad		



Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/296
Adresse: Smestadbråtan 13B
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Rælingen kommune

Ledningskart

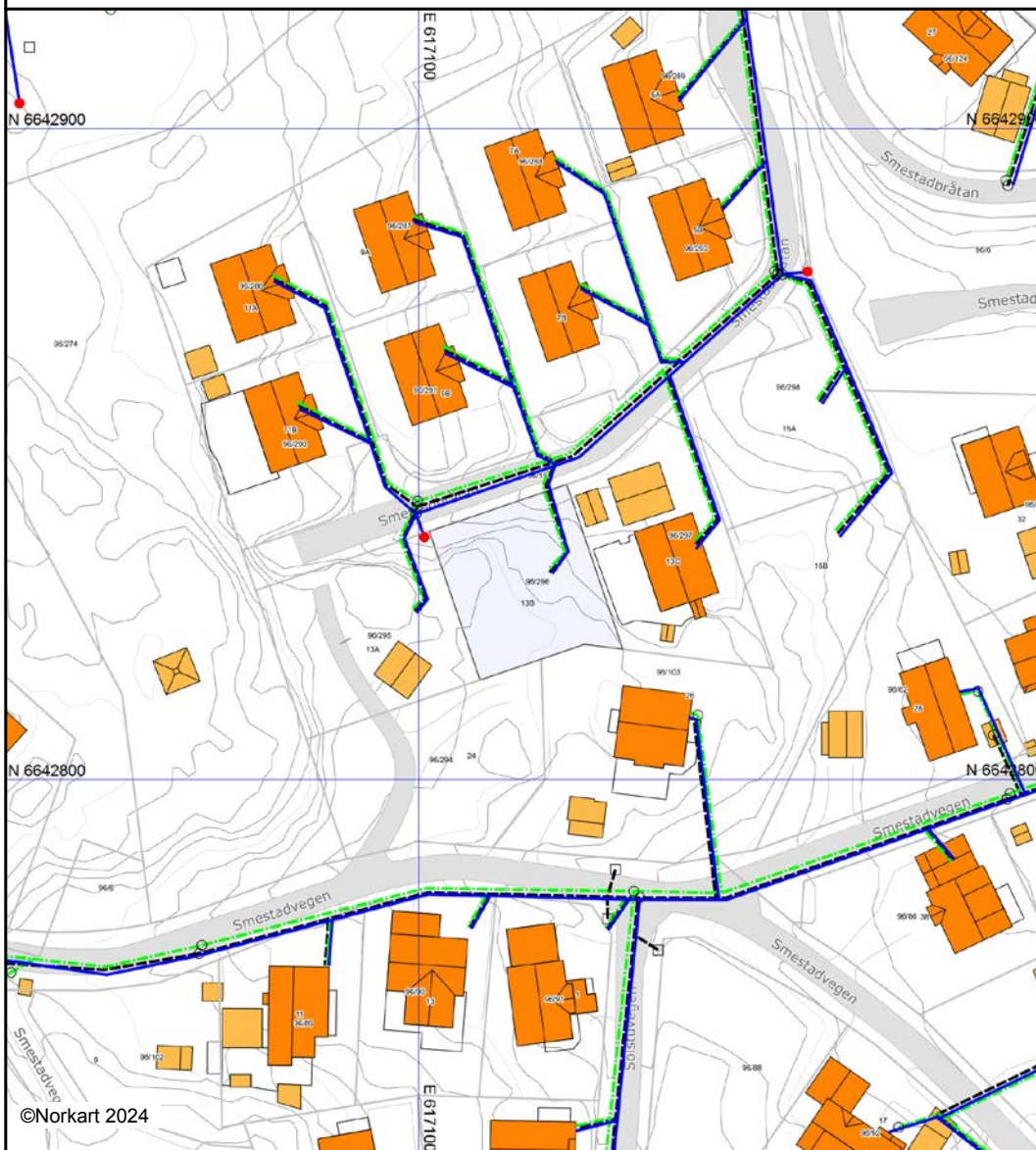
Eiendom: 96/296
Adresse: Smestadbråtan 13B
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

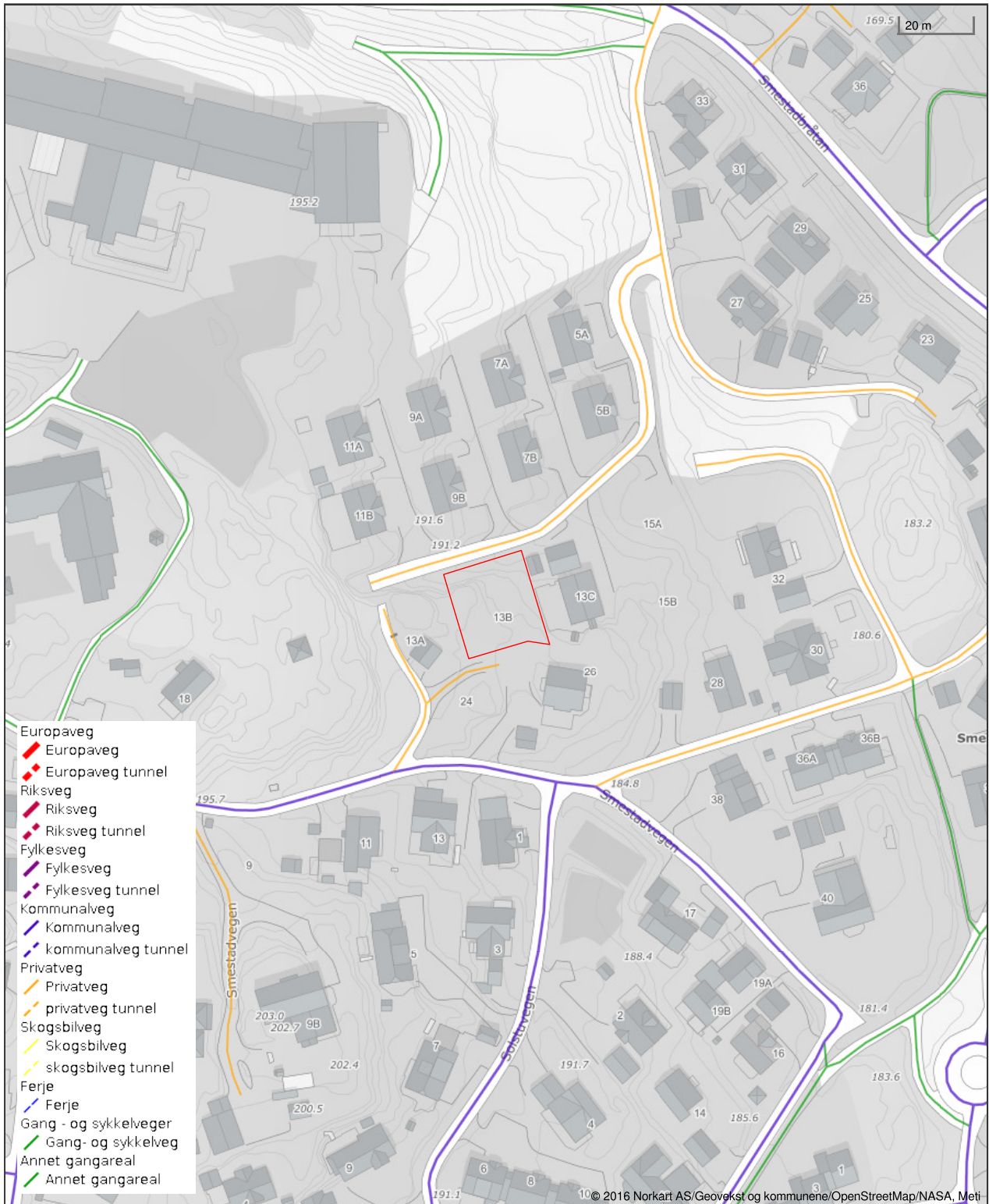
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 3224 - 96/296//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 07.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	296	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Smestadbråtan 13B, 2008 FJERDINGBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 545 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	161
Navn	Reguleringsplan for Smestad, Gnr.97,Bnr.20 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/128/161_regbest.pdf
Delarealer	Delareal 545 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Felt navn B8



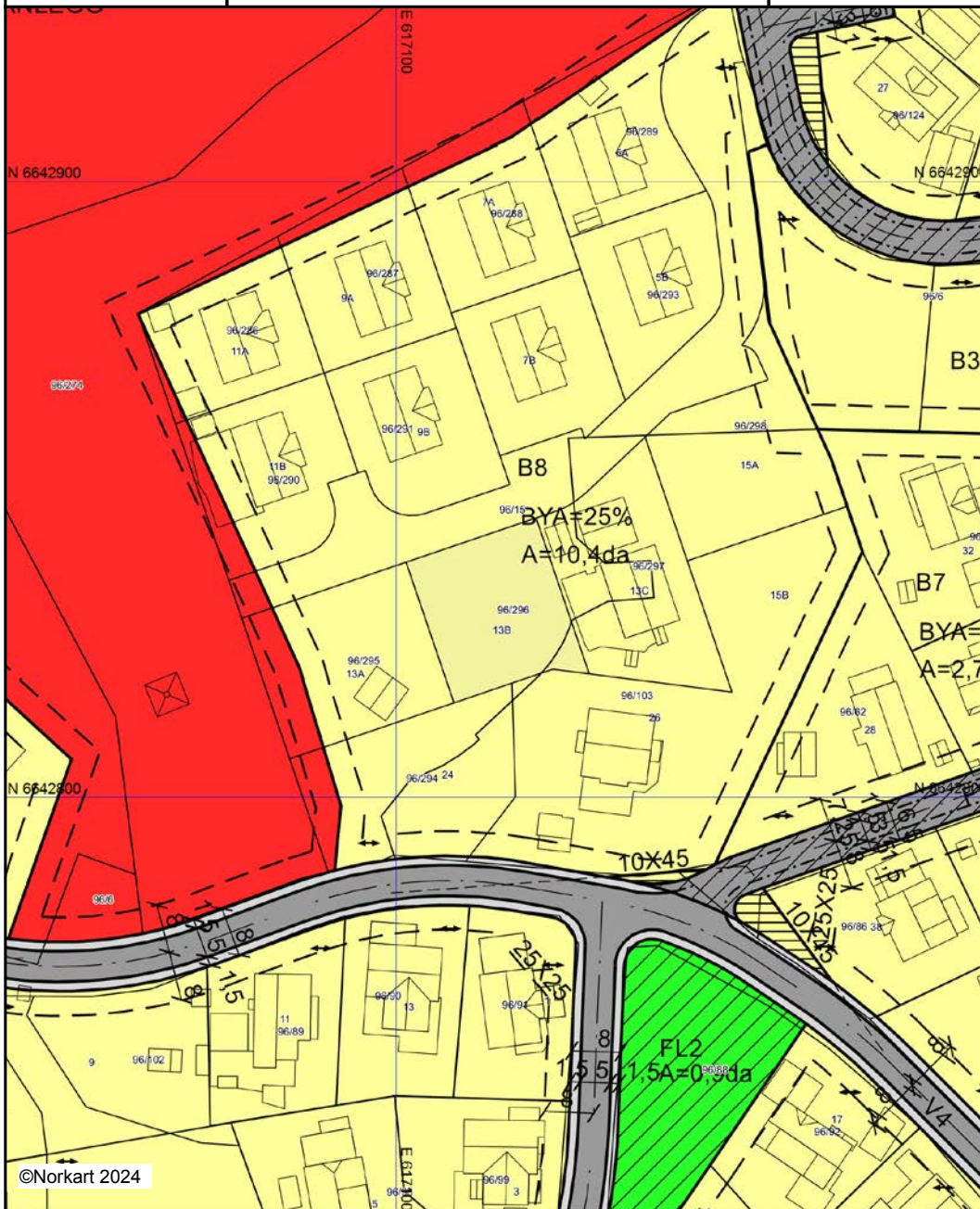
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/296
Adresse: Smestadbråtan 13B
Utskriftsdato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Turdrag


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc** Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
SMESTAD, GNR. 97 BNR. 20 M.FL.**

PLAN DATERT 13.05.03 SIST REVIDERT 20.02.04

Plan og bestemmelser vedtatt av kommunestyret 12.11.03 i sak 0060/03,
endret ved vedtak i planutvalget 16.02.04 i sak 0001/04.

20.02.04, 
for Ordfører

**RÆLINGEN KOMMUNE
AVD/ UTBYGGINGSSERVICE**

Følgende planer utgår ved vedtak av reguleringsplanen:

- Reguleringsplan for Smestad, Stadfestet 04.10.78
- Reguleringsendring for Løvlia, gnr. 96 bnr. 12 m.fl., vedtatt 13.04.89
- Reguleringsendring for gnr. 96 bnr. 27, 42, 37 og 40, vedtatt 19.01.89
- Reguleringsendring for del av Smestad gnr. 96 bnr. 68, vedtatt 18.09.95
- Reguleringsendring for del av Smestad (Solstuvegen m.m.), vedtatt 11.09.96.

§ 1 Planens hensikt og reguleringsformål

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en videre utbygging i Smestadområdet, gjennom en ny samlet plan for hele området, hvor det avsettes arealer for nye boligområder og ny skole og barnehage, samtidig som eksisterende boligmiljø og natur- og kulturlandskap søkes ivaretatt i størst mulig grad.

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- | | |
|---------------------------|--|
| Bygeområder | <ul style="list-style-type: none">- frittliggende boliger (B1-B24)- boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B25-B30)- offentlige bygninger; skole/barnehage/nærmiljøanlegg (OUB)- allmenntilgjengelig; forsamlingslokale/ Musikkhytta (A) |
| Offentlige trafikkområder | <ul style="list-style-type: none">- kjøreveger (V1-V11)- gang- og sykkelveger/fortau- grøft/ annet vegareal |
| Fareområder | <ul style="list-style-type: none">- høyspentlinjer (F1 - F2) |

Spesialområder	<ul style="list-style-type: none"> - bevaring – Kongevegen/ turveg (SBT1-SBT3) - bevaring – rydningsrøyser (SFB) - friluftsområder (SF, SFB) - privat veg/ parkering (SP) - frisiktsoner
Fellesområder	<ul style="list-style-type: none"> - felles adkomstveger (FV1-FV 10) - felles grøntområder (FG1-FG5) - felles lekeområder (FL1-FL5) - felles grønt og lekeområder (FGL1-FGL4)

I tillegg til bestemmelser for de enkelte områdene, kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2 Fellesbestemmelser for byggeområdene

- 2.1 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i reguleringsbestemmelsene, jfr. plan- og bygningslovens § 26.
- 2.2 Områdene B2, B3, B4, B5, B6, B8, B11, B15, B16, B17, B18, B19, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27 og B30, kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg med underganger og busslommer, er etablert langs Rv 120 på strekningen fra Støtterudvegen til Kirkebyvegen/Fjerdingsby.

Utbygging av de nevnte områdene kan heller ikke skje før nødvendig skole- og barnehagekapasitet og div. tekniske infrastruktur er etablert.
- 2.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy i rundskriv T 8/79 skal følges. Før områder/tomter ut mot Rv 120 tillates bebygd, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- 2.4 Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus m.v.
- 2.5 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate. Garasje/carport skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 2.6 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 2.7 Transformatorbokser skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farge.
- 2.8 Detaljplaner for tekniske anlegg i fbm. vann og avløp, skal godkjennes av kommunen / ledningseier før arbeidene igangsettes.

§ 3 Områder for frittliggende boliger (B1 – B24)

- 3.1 Områdene B1 - B24 kan bebygges med frittliggende boliger, med en hovedbruksenhet. Maks. tillatt bebygd areal; BYA = 25 % av tomtens nettoareal.
- 3.2 Gesimshøyden må ikke overstige 7 m og mønehøyden må ikke overstige 9 m, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.3 På de tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med sokkeletasje.
- 3.4 Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak/halvvalm med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Kommunen forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser, avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate i inntil 1/3 av husets lengde.
- 3.5 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- 3.6 Ved søknad om tiltak skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet følgende:
 - bebyggelsens plassering (bolig, garasje/carport m.m)
 - eksisterende og fremtidige terrenghøyder
 - adkomst til tomt/ bolig
 - parkering/ biloppstillingsplasser
 - eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
 - eksisterende vegetasjon, med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

På områdene B8, B19 og B24 skal det avsettes plass til snøopplag.

For områdene B2, B3, B4, B5, B19, B21 og B24, kreves det også framlagt tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.

- 3.7 Det stilles krav om 3 biloppstillingsplasser pr enebolig, inklusiv garasje. For første hybelleilighet kreves det 2 plasser, for de etterfølgende kreves det 1 plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 m² defineres som en tomannsbolig.
- 3.8 Før utbygging av areal med ravnedal på område B3 må fyllinger her ha satt seg. Fra fyllingstidspunkt til utbygging må det gå 5-6 år.

- 3.9 Før utbygging av område **B8** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:
- nye tomter kan ha et areal på maks 1500 m².
 - interne veger skal ha maks stigning 1:10.
 - de øvrige nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
 - FV3 ved B3 skal være ferdig bygd.
- 3.10 Før utbygging av område **B19** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:
- det skal avsettes areal for felles lekeplass på min 600 m². Ballbane skal avsettes innenfor byggeområdet som en del av arealet for lekeplass.
 - interne veger skal ha maks stigning 1:10.
 - det skal sikres adkomst til grøntområder.
 - de nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
 - Støtterudvegen skal være utbedret og utvidet til å tåle den økte trafikken, etter nærmere krav bestemt av kommunen.
 - gang- og sykkelvegene GS1 og GS2 skal være ferdig opparbeidet.
- 3.11 Før utbygging av område **B24** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:
- det skal avsettes et areal for felles lekeplass på min 500 m².
 - interne veger skal ha maks stigning 1:10.
 - det skal sikres gjennomgående gangforbindelse for Kongevegen.
 - de nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
 - Støtterudvegen skal være utbedret og utvidet til å tåle den økte trafikken, etter nærmere krav bestemt av kommunen.
 - gang- og sykkelveg GS1 og GS2 skal være ferdig opparbeidet.

§ 4 Områder for boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B25 – B30)

- 4.1 Områdene B25 – B30 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, kjedehus, leilighetshus eller terrassehus.
Maks. tillatt tomteutnyttelse; BYA = 30 %. (B28 – Løvlia er ferdig utbygd.)
- 4.2 Før utbygging av områdene B25-B30 kan skje, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av det faste utvalget for plansaker. Denne skal inneholde følgende:
- felles utcområder/ lekeplasser ihht. følgende norm:
 - nærlekeplasser skal opparbeides med et areal på min 30 m² pr boenhet, innenfor en avstand på maks 100 m fra inngang.
 - kvartalslekeplasser skal opparbeides innenfor hvert delområde og med et areal på min 1000 m² pr. plass.
 - interne adkomstveger og gangforbindelser; veger skal ha min. asfaltert bredde 4 m og maks stigning 1:10.
 - vendehammer for renovasjonsbil m.m i enden av veg.
 - parkering/biloppstillingsplasser i hht. pkt. 4.6.
 - plass for snøopplag.
 - bebyggelsens plassering, (boliger og garasjer/carporters m.m).
 - eksisterende og fremtidige terrenghøyder.
 - eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger.
 - utvendig opplegg for felles renovasjon og post.
 - eksisterende vegetasjon med spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
 - ny vegetasjon.
 - adkomst/forbindelse til omkringliggende friluftsområder.

Det skal i tilknytning til bebyggelsesplanene også framlegges tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.

Ved utbygging av de enkelte områdene kan rammesøknaden i tillegg til generelle krav i plan og bygningsloven, inneholde en situasjonsplan i målestokk 1:500, ev. 1:200, hvor flere av de overnevnte punktene kan framgå.

Der situasjonen etter det faste utvalget for plansakers skjønn tilsier det, kan det faste utvalget for plansaker i tillegg kreve egen utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

- 4.3 Det skal gjennom område B25 tilrettelegges for en videreføring av Kongevegen, via internt gangvegnett og ev. grøntkorridorer, slik at det oppnås en sammenhengende gangforbindelse fra pkt. A (alternativt fra hovedadkomsten til området), og fram til pkt. B, avmerket på plankartet.
- 4.4 Innenfor områdene B27, B28, B 29 og på det flate området på B30 må gesimshøyden ikke overstige 7 m og mønehøyden ikke 9 m, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Det faste utvalget for plansaker forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate i inntil 1/3 av huset lengde.

- 4.5 Bebyggelsen innenfor områdene B25, B26 og på det bratte området på B30 skal terraseres etter terrenget på en slik måte at den får en lav profil mot landskapet rundt og ifht. fjernvirkning.
Ved terrassert bebyggelse med flate tak må gesimshøyden og evt. mønehøyden i nordlig og sydlig retning (langs kotene), ikke overstige 10 m på det høyeste, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Gesimshøyde på oversiden av bygget må ikke overstige 4 m.
Tekniske installasjoner som heissjakter, ventilasjonsanlegg o.l kan tillates å stikke maks 1 m over gesims.

Ved ev. terrassert bebyggelse med saltak gjelder tilsvarende bestemmelser som for øvrige områder for konsentrert småhusbebyggelse. Jfr. bestemmelsenes pkt 4.4.

- 4.6 Det stilles krav om følgende minimum antall parkeringsplasser:
- 1,5 plasser pr. leilighet for 1- og 2- roms leiligheter
 - 2 plasser pr. leilighet for 3- roms leiligheter eller mer
 - 3 plasser pr. leilighet/boenhet i tomannsbolig/rekkehus/kjedehus.

Minst 1 plass pr. leilighet/boenhet skal vises som en mulig garasje plass.

§ 5 Område for offentlige bygninger – skole, barnehage, og nærmiljøanlegg (OUB)

- 5.1 Område OUB skal benyttes til skole- og barnehage, nærmiljøanlegg og eventuelt grendehus, med tilhørende anlegg som trafikkområder, lekearealer, ballbaner, gangforbindelser etc. Arkeologiske funn, rydningsrøyser, avmerket på plankartet med punktmarkering og numrering 1, 2 og 4 skal granskes arkeologisk før tiltak som berører rydningsrøysene settes i gang.
- 5.2 Ved utbygging av området skal rammesøknad i tillegg til generelle krav i plan og bygningsloven, inneholde en situasjonsplan hvor følgende skal fremgå:
- bebyggelsens plassering.
 - utcområder/ lekearealer.
 - eksisterende og fremtidige terrenghøyder.
 - trafikkområder; bussopstilling, parkering/biloppstillingsplasser og lignende
 - plass for søppelcontainere/holdere.
 - plass til snøopplag.
 - interne adkomstveger og gangforbindelser.
 - eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger.
 - eksisterende vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart
 - ny vegetasjon.

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves egen utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

- 5.3 Mønehøyden skal ikke overstige 12 m og gesimshøyden skal ikke overstige 9 m i gjennomsnitt, målt fra ferdig planert terreng.
- 5.4 Ved utbygging skal min. 40 % av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m² og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides/istandsettes som leke- og uteoppholdsarealer samtidig med bebyggelsen.
- 5.5 Eksisterende trær og vegetasjon innenfor den ubebygde del av tomten, skal bevares i størst mulig grad. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning mot tilgrensende områder.
- 5.6 Det skal innenfor området opparbeides parkering med minimum 0,6 plasser pr ansatt i skolen og 0,4 pr barn i barnehagen. 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. Det skal også opparbeides et tilstrekkelig antall sykkel-parkeringsplasser.

§ 6 Område for allmennyttig formål – forsamlingslokale/ Musikkhytta (A)

- 6.1 Område A skal nyttes til forsamlingslokale som særskilt angitt på plankartet. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 30 % av tomtens nettoareal.
- 6.2 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 6.3 Det stilles krav om minimum 0,2 parkeringsplasser pr. sitteplass. Det tillates ikke kjøring til og parkering på eiendommen, bortsett fra nødvendig varelevering og parkering for funksjonshemmede. Øvrig parkering forutsettes opparbeidet utenfor området, innenfor regulert annet, trafikkareal vest for Rv 120, eller ev. annet egnet sted.

§ 7 Offentlige trafikkområder (Rv 120, V1 – V10 og GS1 - GS2)

- 7.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.
- 7.2 Alle anleggsmessige tiltak i tilknytning til Rv 120, dvs. opparbeidelse av nytt kryss mellom Rv 120 og V1, utvidelse og utbedring av eksisterende kryss ved Jakobsbråtan og etablering av fotgjengerunderganger og busslommer på strekningen, skal utføres i hht. byggeplan godkjent av Statens Vegvesen – Romerike Distriktsvegkontor.

- 7.3 Arkeologisk funn, rydningsrøys, avmerket på plankartet med punktmarkering og nummerert 3 skal granskes arkeologisk før tiltak som berører rydningsrøysen settes i gang på vegen V1.
 - 7.4 Før igangsettingstillatelse gis for krysset rv. 120 / vegen V1 skal fellesvegen FV6 være ferdig opparbeidet.
 - 7.5 Før igangsettingstillatelse gis for krysset rv. 120 / Jakobsbråtan skal adkomst fra rv. 120 til gnr. 96 bnr. 11 stenges og adkomst fra rv. 120 til gnr. 96 bnr. 19 stenges. Ny adkomst for gnr. 96 bnr. 19 blir fra Tristilvegen.
 - 7.6 Når nye busslommer blir etablert langs rv. 120 må adkomst over gnr. 97 bnr. 21 og adkomst til gnr. 92 bnr. 23 stenges.
 - 7.7 Gang- og sykkelveg langs Rv 120 skal, fra Smestadvegen og fram til avkjørsel til eiendommen 97/13 (område B29), benyttes som kjørbare gangveg/ adkomst til eiendommen.
 - 7.8 Offentlige boligveger innenfor planen skal betjene de områder/tomter som med piler er vist tilknyttet vegene på plankartet.
 - 7.9 Offentlig veg – V1 kan bygges ut etappevis i takt med utbygging av de enkelte delområdene i planen. Ved igangsetting av utbygging innenfor område OUB eller innenfor B2, B3, B8, B4, B5, B25, B26, B27 og B30, skal V1 med fortau / gang- og sykkelveg anlegges etter følgende framdrift:
Ved utbygging innenfor område OUB skal V1 ferdigstilles fram til østre formålsgrænse for område OUB, og ved videre utbygging av de nevnte delområdene skal V1 videreføres og ferdigstilles nordfra i nødvendige etapper til og med snuplass ved B27.
 - 7.10 Ved utbygging av område B27, skal GS1 og GS2 anlegges og tilknyttes V8 ved Støtterudvegen. GS2 er fortau og gang- og sykkelveg fra enden av vegen V1 fram til rv. 120.
 - 7.11 Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene skal tilsåes og beplantes som del av veganlegget.
 - 7.12 Detaljplaner for opparbeidelse/istandsetting av veganleggene skal være godkjent av kommunen før arbeidene kan igangsettes. For V1 kreves det også framlagt tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.
Beplantning skal være etablert før veganleggene kan godkjennes ferdigstilt.
- § 8 Fareområder– høyspentlinjer (F1 – F2)**
- 8.1 I det regulerte fareområdene er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.
 - 8.2 Kommunen kan tillate oppført garasje innenfor fareområdene etter godkjenning av det lokale energiselskapet/netteier i hht. forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

§ 9 **Spesialområder – friluftsområder (SF og SFB)**

- 9.1 Det er innenfor friluftsområdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som friluftsområde.
- 9.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 9.3 Det tillates nødvendige fyllinger og skjæringer fra veger inn i friluftsområdene i begrenset omfang.
- 9.4 Anlegg av nye båtfester innenfor friluftsområdet ved Svelle tillates ikke.
- 9.5 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.
- 9.6 Det kan innenfor friluftsområdet SF, sør-øst for område B26, opparbeides akebakke og ballslette, etter egen detaljplan som skal være godkjent av kommunen før tiltaket iverksettes. Det forutsettes at terrenginngrepene blir minimale.

Kommunen kan også for øvrig innenfor friluftsområdene tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av områdene, på de samme vilkår som nevnt over.
- 9.7 Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor området kan opprettholdes som fritidsbebyggelse. Det tillates ikke ny fritidsbebyggelse, kun nødvendig vedlikehold av eksisterende.
- 9.8 I området SFB gjelder i tillegg til de ovenstående bestemmelsene for friluftsområder bestemmelsen i pkt. 10.4 under spesialområde bevaring.

§ 10 **Spesialområde bevaring (SBT1 – SBT3 og SFB)**

- 10.1 Kongevegen skal bevares i eksisterende trasé der den er synlig og med naturlig tilgrensende terreng og vegetasjon, i en total bredde på 5 m.
Det er ikke tillatt med tiltak eller inngrep i traséen ut over vanlig skjøtsel. Tiltak som kan komme i konflikt med bevaringen eller på annen måte berøre kulturminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.
- 10.2 Kongevegen skal gjennom hele planområdet være sammenhengende og åpen for allmenn ferdsel som gang-/turvegforbindelse.
- 10.3 Deler av Kongevegen innenfor SBT2, skal benyttes som adkomstveg til boligeiendommen 95/5 (B20), sørfra fra enden av V9, og fram til eiendommen.
- 10.4 Tiltak som kan komme i konflikt med bevaring av rydningsrøyser innenfor området skal forelegges kulturminnemyndigheten for godkjenning.

§ 11 **Spesialområder – frisiktsoner**

- 11.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 12 **Felles adkomstveger (FV1-FV10)**

- 12.1 Felles adkomstveger skal betjene og være felles for de områder/tomter, som med piler er vist tilknyttet disse vegene på plankartet.
- 12.2 Adkomstvegene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til arealet, samtidig med delingen innenfor det enkelte område.
- 12.3 Adkomstvegene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.
- 12.4 Detaljplaner for opparbeidelse/istandsetting av veganleggene skal være godkjent av kommunen før arbeidene kan igangsettes. Beplantning skal være etablert før veganleggene kan godkjennes ferdigstilt.
- 12.5 Fellesveg FV6 skal være felles for gnr. 97 bnr. 15 og 16.

§ 13 **Felles grøntområder (FG1-FG5)**

- 13.1 Felles grøntområder FG1-FG5 skal benyttes som oppholdsareal og som gangpassasje/stiforbindelse gjennom og mellom boligområder. De skal være felles for de boligområder/tomter som ligger inntil og i naturlig tilknytning til områdene.
FG1 er felles for område B2.
FG2 er felles for områdene B3, B7 og gnr. 96 bnr. 87.
FG3 og FG4 er felles for områdene B4 og B5.
FG5 er felles for område B5.
- 13.2 Områdene skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 13.3 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.
- 13.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 14 Felles lekeområder (FL1 – FL5)

- 14.1 Områdene FL1 – FL5 skal benyttes som felles lekeareal for de naturlig tilliggende tomter/ områder.
FL1 er felles for område B2
FL2 er felles for område B12, gnr. 96 bnr. 31, 77, 90, 86, 89, 91, 98, 99, 102, 104 , 105, 106 og 107. (i eksisterende boligområde – allerede opparbeidet) Inntil FGL1 er ferdig opparbeidet er FL2 også felles for gnr. 96 bnr. 62, 83, 85 og 87.
FL3 er felles for område B28 (i eksisterende boligområde – allerede opparbeidet)
FL4 er felles for område B5
FL5 er felles for område B4.
- 14.2 Lekeområdene skal opparbeides før delingstillatelse gis innenfor hvert delområde, og skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 14.3 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.
- 14.4 Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

§ 15 Felles grønt-/lekeområder (FGL1 – FGL4)

- 15.1 Områdene FGL1 – FGL4 skal benyttes som felles oppholds- og lekeareal for de naturlig tilliggende boligområder og tomter.
FGL1 er felles for områdene B3, B7 og gnr. 96 bnr. bnr. 87.
FGL2 er felles for områdene B4 og B5.
FGL3 er felles for område B13.
FGL4 er felles for område B28 (allerede etablert i eksisterende boligområde Løvli).
- 15.2 I de deler av områdene hvor det er naturlig å anlegge lekeplass, skal lekeplassene opparbeides før delingstillatelse gis innenfor hvert delområde.
Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.
- 15.3 Områdene skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 15.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.
- 15.5 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.



RÆLINGEN
KOMMUNE

Kommuneplan mot 2033

Kommuneplanens arealdel 2022–2033

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023



Innhold

Innledning	5
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:	5
Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:	5
§ 1.1 Virkeområde.....	5
§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer	5
§ 1.2.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5).....	5
§ 1.3 Definisjoner av boligtyper	6
Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:	7
§ 2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1)	7
§ 2.1.1 Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 1)	7
§ 2.1.2 Regulering av masseuttak og deponier (pbl § 11-9, nr. 1)	7
§ 2.1.3 Snøopplag (pbl §11-9, nr. 1 og 4).....	7
§ 2.2 Krav om og innhold og forutsetninger for utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2) ...	8
Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:.....	8
§ 3.1 Energiforsyning (pbl § 11-9, nr. 3, jf. pbl § 27-5).....	8
§ 3.2 Avfall / renovasjon (pbl § 11-9, nr. 3).....	8
§ 3.3 Kommunal vegnorm og VA-norm (pbl § 11-9, nr. 3)	9
§ 3.4 Krav til overvannsløsninger (pbl §11-9, nr. 3).....	9
§ 3.5 Utredning av trafikksituasjonen (pbl § 11-9, nr. 3)	10
§ 3.6 Utredning av naturmangfold før inngrep (pbl § 11-9, nr. 4)	10
§ 3.7 Geotekniske undersøkelser (pbl §11-9, nr. 5).....	10
§ 3.8 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4)	10
Krav om utforming av boligområder (både eksisterende og framtidige):.....	10
§ 4.1 Byggegrenser (pbl § 11-9, nr. 5).....	10
§ 4.2 Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5).....	11
§ 4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5).....	11
§ 4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9, nr. 5)	12
§ 4.5 Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel (pbl § 11-9, nr. 5)	12
§ 4.6 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9, nr. 5).....	14
§ 4.7 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr. 5).....	16
§ 4.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5).....	16
§ 4.8 Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)	18
§ 4.9 Boligstørrelser	18
§ 4.10 Fellesfunksjoner	18
Miljøkvalitet:	18
§ 5.1 Forurensning i grunnen (pbl § 11-9, nr. 6)	18
§ 5.2 Massehåndtering (pbl § 11-9, nr. 6)	19
§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6).....	19
§ 5.4 Lokalklima og luftkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6)	19

§ 5.5	Støy og krav til støyfaglig utredning (pbl § 11-9, nr. 6)	20
§ 5.6	Vurdering og redegjørelse av klima og energi (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)	22
§ 5.7	Vannkvalitet og vannmiljø (pbl § 11-9, nr. 6)	23
§ 5.8	Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (pbl § 11-9, nr. 6 og 8)	23
Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag:		23
§ 6.1	Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)	23
§ 6.2	Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6)	26
§ 6.3	Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6)	26
§ 6.4	Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6)	26
§ 6.5	Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)	26
§ 6.6	Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6)	27
Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid		27
§ 7.1	Krav ved reguleringsplanforslag (pbl § 11-9, nr. 8)	27
§ 7.2	Jordflyttingsplan (pbl § 11-9, nr. 8)	27
Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø:		28
§ 8.1	Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7)	28
§ 8.2	Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7)	28
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL		29
Bestemmelser til bebyggelse og anleggsformål: (pbl § 11-7, nr. 1)		29
§ 9.1	Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-7, nr. 1)	29
§ 9.2	Sentrumsformål (pbl § 11-7, nr. 1)	29
	Fjerdingsby sentrum – trinn II	29
Bestemmelser til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag: (pbl §11-7, nr. 5 og 6)		31
§ 10.1	Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder (pbl § 11-7, nr. 6, jfr. § 11-11, nr. 5)	31
§ 10.2	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF): (pbl § 11-7, nr. 5 a, jfr. § 11-11, nr. 1 og 2)	32
§ 10.3	Småbåthavner: (pbl § 11-7, nr. 6 og pbl § 11-9, nr. 1)	32
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:		33
Bestemmelser til hensynssoner: sikrings-, og faresoner: (pbl § 11-8, bokstav a)		33
§ 11.1	H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren	33
§ 11.2	H360_1 Faresone – skytebane	33
§ 11.3	Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a)	33
§ 11.3.1	H370_1 Lillestrøm – Rælingen, H370_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370_4 Strømmen – Stalsberg	33
§ 11.4	H110_1 Sikringsone – vannforsyning	33
§ 11.5	Sikringsone – H190_1 Rælingstunnelen rv. 159 og H190_2 jernbanetunnel	34
Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer: (pbl § 11-8, bokstav c)		34
§ 12.1	H570_3 Nordby bruk:	34
§ 12.2	H570_4 Holt skole:	34
§ 12.3	H570_5 Haugen gård:	34
§ 12.4	H570_6 Rudområdet:	34
§ 12.5	H570_7 Østre strøm:	34
§ 12.6	H570_8 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen:	35
Retningslinjer til hensynssoner i landbruks-, natur- og friluftsområder:		35
§ 13.1	Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c)	35

§ 13.1.1 H570_1 Byåa:	35
§ 13.1.2 H570_2 Nordbyåa:	35
§ 14.1 Hensynssoner bevaring av naturmiljø, herunder landskap (pbl § 11-8, bokstav c)	36
§ 14.1.1 H560_1 Bjørnholt-Fjerdingsby, H560_2 Hammeren, H560_3 Skovholthagan – Buret, H560_4 Østergarden – Ramstaddalen, H560_5 – Smestad, H560_6 Byåa	36
§ 14.1.2 H560_7 Neshagan:	36
§ 15.1 Hensynssoner for friluftsliv (pbl § 11-8, bokstav c)	36
§ 15.1.1 H530_1 Åmodtdammen, H530_2 Myrdammen, H530_3 Ramstadsjøen, H530_4 Torva og H530_5 Blystadlia:	36
Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover:	37
§ 16.1 Hensynssoner for kulturminner fredet etter kulturminneloven (pbl § 11-8, bokstav d)	37
§ 16.1.1 H730_1 Middelalderkirkegård:.....	37
§ 16.1.2 H730_2 Gravhaug på Fjerdingsby:.....	37
§ 16.1.3 H730_3 Haugen:.....	37
§ 16.1.4 H730_4 Hulvei Byåa:.....	37
§ 16.1.5 H730_5 Nordre Krok vann:.....	38
§ 16.1.6 H730_6 Tjuvstuåsen:	38
§ 16.1.7 H730_7 Ramstadsjøen, bosetning-aktivitetsområde:	38
§ 16.1.8 H730_8 Hektner:.....	38
§ 17.1 Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8, bokstav d)	38
§ 17.1.1 Hensynssone H720_1 Nordre Øyeren naturreservat	38
§ 17.1.2 Hensynssone H720_2 Østmarka naturreservat	38
§ 17.1.3 Hensynssone H720_3 Ramstadsloftet naturreservat.....	38
Bestemmelser til hensynssoner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8, bokstav e, jf. § 11-9, nr. 1).....	39
§ 18.1 Hensynssonen H810_1 for Løvenstad:	39
Retningslinjer til temakart.....	39
§ 19.1 Holdningsklasser for avkjørsler (pbl § 11-10 nr. 4, jfr. pbl § 11-7, nr. 1).....	39
§ 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)	39
§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder	40
Vedlegg.....	40

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:

Plankartet sammen med bestemmelsene er juridisk bindende og angir rammer for arealbruken, krav til utforming og rekkefølge på utbyggingsområder. Dette innebærer at bygge- og anleggstiltak, eller fradeling av eiendom til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser i planen. Retningslinjene og kommunens temaplaner legges til grunn for regulering og skjønnsmessig vurdering i dele- og byggesaker. Alle paragrafer er bestemmelser utenom der det uttrykkelig er angitt at det er retningslinjer.

Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:

§ 1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for kommuneplanens arealdel for Rælingen kommune 2022 – 2033, vedtatt av Rælingen kommunestyre 15.02.2023.

§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer

§ 1.2.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

Arealdelen til kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner ved motstrid. Unntatt er følgende reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel 2022-2033:

Planid	Plannavn	Ikraft
230	Hansefellåsen sør	22.06.2022
213	Strømsdalen søndre	14.09.2022
227	Tjonåsen	14.09.2022
214	Østagløtt	16.06.2021
217	Borgen	16.06.2021
222	Gangvei Borgensberget - Nyland Gnr.103, Bnr.4 og 6 m.fl.	16.09.2020
210	Hansefellåsen, del av Gnr.98, Bnr.2 og 6 m.fl.	12.06.2019
224	Dammensvika	11.12.2019
212	Hektneråsen nord	13.02.2019
191	Ulleråsen	11.02.2015
199	Område mellom Nygardsvegen og Sundhagavegen, Gnr.101, Bnr.191 m.fl.	17.06.2015
193	Marikollen idrettsanlegg	15.12.2015

Unntak fra ovennevnte planer:

Kommuneplanens bestemmelse § 4.2 om byggehøyder gjelder foran reguleringsplaner som har høydebestemmelser om antall etasjer. Der reguleringsplaner har bestemmelser om både antall etasjer og gesims og mønehøyde gjelder ikke bestemmelse om antall etasjer.

§ 1.3 Definisjoner av boligtyper

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

Enebolig: Frittliggende bygning som er beregnet på én familie/husstand.

Enebolig med sekundærleilighet: Frittliggende bygning som er beregnet på én familie/husstand, men som inneholder en del som benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 kvm BRA.

Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for to familier/husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

Blokk: Bygning med fire eller flere boenheter, der lavblokk har inntil fire etasjer og høyblokk har flere enn fire etasjer.

Terrassert bebyggelse: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Sekundærleilighet:

En selvstendig boenhet som inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via annen bruksenhet (inkl. trapp). En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Anneks:

En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig eller fritidsbolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at den kan defineres som en egen bruksenhet. Et anneks kan ikke ha installert vann og avløp og inneha funksjonene bad og kjøkken.

Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

§ 2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1)

For områder innenfor eldre reguleringsplaner der utnyttelsesgrad er fastsatt som u-grad (med brutto gulvareal) etter byggeforskriften fra 1985 eller eldre, fastsettes det at tiltak etter pbl § 20-1 ikke kan skje før det er utarbeidet ny reguleringsplan for området, jf. pbl § 12-1, 2.ledd. Dette gjelder for punktene 1-3 under.

For uregulerte områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg jfr. § 11-7 nr. 1 fastsettes det at tiltak etter pbl § 20-1 ikke kan skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan. Dette gjelder for punktene 1-3 under:

1. for eiendommer som skal bygges ut med flere enn 2 nye selvstendige boenheter
2. for eiendommer som skal bygges ut med nye bygninger med samlet BRA på mer enn 400 m²
3. ved fradeling til en ny eiendom på over 1 daa

§ 2.1.1 Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 1)

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse med mer enn to boenheter i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

§ 2.1.2 Regulering av masseuttak og deponier (pbl § 11-9, nr. 1)

Før det tillates masseuttak eller anlegg av deponier med rene jord- og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan. Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei, jf. § 11-9, nr. 3. Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas, jf. § 11-9, nr. 8. Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til masseuttak / massedeponi inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

Retningslinjer til § 2.1.3:

I reguleringsplan kan det stilles krav om driftsplan, det vil si omfanget av uttaket/massedeponiet, uttaksretning, rekkefølge og istandsetting. Driftsplan skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning og kommunen. Nødvendige grunnundersøkelser må gjennomføres i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

§ 2.1.3 Snøopplag (pbl §11-9, nr. 1 og 4)

I alle reguleringsplaner skal det avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag.

§ 2.2 Krav om og innhold og forutsetninger for utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2)

Behov for utbyggingsavtale skal vurderes for det enkelte byggeprosjekt. Utbyggingsavtaler skal følge reguleringsplanprosesser, og godkjennes av kommunestyret. Følgende forutsetninger gjelder:

Geografisk avgrensning:

Det forutsettes inngåelse av utbyggingsavtaler i hele kommunen når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse (jfr pbl §§ 17-2 og 17-3) for øvrig er til stede.

Tiltak det kan inngås avtale om:

Det kan inngås utbyggingsavtale der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging, oppgradering av eller tilpasning til offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i en arealplan og/eller som følger av bestemmelser til en plan.

Hovedprinsipp for kostnadsfordeling:

Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak (jfr pbl § 17-3).

Boligpolitiske tiltak mm:

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene. (jfr pbl § 17-3).

Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:

§ 3.1 Energiforsyning (pbl § 11-9, nr. 3, jf. pbl § 27-5)

For ny bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal ny bebyggelse hvor tiltaket til sammen utgjør mer enn 500 m² BRA, tilknyttes fjernvarme. Tillatelse til tiltak kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning, eventuelt at fjernvarmeselskapet ikke kan levere fjernvarme.

§ 3.2 Avfall / renovasjon (pbl § 11-9, nr. 3)

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det benyttes avfallsløsninger etter følgende krav:

1. Fra 5 til 9 selvstendige boenheter kreves mest mulig fellesløsninger.
2. Fra 10 eller flere selvstendige boenheter kreves det nedgravde brønner for papir og restavfall.
3. For sentrumsutvikling og blokkbebyggelse kreves det avfallsbrønner eller avfallssug.

4. Fra 20 eller flere selvstendige boenheter skal det vurderes om det er behov for nedgravde brønner for glass og metall.
5. For områder avsatt til offentlig tjenesteyting og oppsamlingsenheter som plasseres i offentlige rom som parker og friluftsområder skal det etableres nedgravde avfallsløsninger.
6. Næringsarealer står fritt i forhold til leverandør av renovasjonstjenester. Det anbefales at det legges opp til at renovasjon utføres på en rasjonell måte.

Felles oppsamlingsplass skal avskjermes og gis en god estetisk utforming. Snuplass for renovasjonsbil dimensjoneres for lastebil L, jfr. Statens vegvesens håndbok N100, evt. jfr. senere revisjoner av vegnorm. I reguleringsplaner avsettes nødvendig areal for avfallsløsninger.

Det stilles krav om utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan (RTP) før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon. Kommunen kan kreve at massehåndteringsplan for utbyggingen utarbeides.

§ 3.3 Kommunal vegnorm og VA-norm (pbl § 11-9, nr. 3)

I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en overordnet VA-plan.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av teknisk plan for veier.

Kommunal vegnorm og VA-norm gjelder ved kommunal overtakelse dersom det gjennom utbyggingsavtaler ikke er avtalt andre kvaliteter eller dimensjoner.

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

§ 3.4 Krav til overvannsløsninger (pbl §11-9, nr. 3)

Rælingen kommunes til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker.

Overvann skal håndteres lokalt og skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltaket startes. Overvann fra tak og overflater skal ikke ledes direkte til kommunal ledning. Både overvann og drencvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en overordnet overvannsplan som viser arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøyning- og renseløsninger.

Bruk av naturbaserte løsninger skal i alle plan- og byggesaker vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Naturbaserte løsninger eller åpne løsninger skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer.

Naturlige flomveier skal bevares. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for (lokal, åpen) overvannshåndtering.

Kommunen kan stille krav om utredning av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning.

Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

§ 3.5 Utredning av trafikksituasjonen (pbl § 11-9, nr. 3)

Den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjon og fremkommelighet skal utredes av utbygger. Det skal utredes muligheter for etablering av sammenhengende gang- og sykkelveier.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av trafikkanalyse.

§ 3.6 Utredning av naturmangfold før inngrep (pbl § 11-9, nr. 4)

For områder som er avsatt til utbyggingsformål skal det gjennomføres registrering av naturmangfold / biologisk mangfold før det gjøres inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon.

§ 3.7 Geotekniske undersøkelser (pbl §11-9, nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse i områder under marin grense skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser, jfr. pbl § 28.1.

§ 3.8 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4)

Før utbygging kan igangsettes, skal det være:

- a) fremlagt elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggefeltet
- b) etablert adkomst fra offentlig vei fram til og langs tomten/byggefeltet
- c) etablert gangvei/fortau fram til barneskole og ungdomsskole iht. til den hver tid gjeldene kommunale veinorm
- d) sikret lokaler og kapasitet på barnehage og skole innenfor gjeldende inntaksområde

Krav om utforming av boligområder (både eksisterende og framtidige):

§ 4.1 Byggegrenser (pbl § 11-9, nr. 5)

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig vann- og/eller avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

§ 4.1.1 Byggegrense mot raviner og bekker

Mot ravine gjelder byggegrense målt fra ravinens knekkpunkt mot flatt terreng til tiltak. Byggegrensen fastsettes til lengdeavstand tilsvarende ravinens dybde ganger to.

Mot bekker og vassdrag fastsettes byggegrense på 10 meter.

§ 4.2 Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5)

Der gjeldende reguleringsplan mangler høydebestemmelser for møne- og eller gesimshøyde gitt i meter eller moh, skal gesimshøyden ikke overstige 7.0 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7.0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. §§ 6.1.3 og 6.1.4 skal tillegges vekt ved vurdering av høyde på ny bebyggelse.

Ved oppføring av garasjer der gjeldende reguleringsplan mangler høydebestemmelser for garasjer, skal gesimshøyden ikke overstige 3 meter og mønehøyden ikke overstige 4,5 meter fra O.K gulv. Garasjer skal underordnes boligen og kun ha ett måleverdig plan (gulvareal).

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark eller takoppløft og der slike konstruksjoner ikke bryter med byggeskikken i nabolaget/nærområdet, kan kommunen godkjenne slike konstruksjoner på bolighus, innenfor 1/3 av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av høydebestemmelsen.

Retningslinje:

Med nabolaget/nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier minimum 100 meter fra nærmeste tomtegrenser.

§ 4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5)

Maks. tillatt bebygd areal for følgende boligtyper er:

Frittliggende enebolig: %-BYA = 25 %

Tomannsboliger: %-BYA = 30 %

BYA er tillatt bebygd areal i % av tomtens netto areal inklusive parkeringsplasser.

For eiendommer og / eller bebyggelse som er regulert til bevaring er det utnyttelsesgraden som er gitt i reguleringsplan som er gjeldende. Der eldre reguleringsplaner har en høyere utnyttelsesgrad oppgitt i %-BYA, gjelder denne foran.

Helning brattere enn 1:3 vil for de fleste bygningstyper ikke fungere tilfredsstillende og skal som hovedregel ikke bebygges.

§ 4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9, nr. 5)

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig.

Ved usikkerhet om omsøkt tomt egner seg til bebyggelse, jf. pbl § 26-1, kreves det fremlagt konkret bebyggelsesforslag med detaljerte tegninger av hustype, i tilknytning til søknad om deling av eiendom. I vurderingen av delingssøknader skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, avløpsforhold, parkering, uterom, samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Retningslinjer til § 4.4:

Ved tomtedeling i boligområdene skal tomt for enebolig og tomannsbolig ikke være mindre enn hhv. 500 og 900 kvm. Tomt for vertikalt delt bolig kan deles med grense i skillekonstruksjonen, med da må parsellene bli på minst 450 kvm hver.

§ 4.5 Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel (pbl § 11-9, nr. 5)

Det settes krav til følgende antall oppstillingsplasser for bil og sykkel til bebyggelsens formål i henhold til tabell under. BRA beregnes etter NS 3940:

Formål	Ant. for bil	Ant. for sykkel	Pr. enhet	Merknad
Enebolig og tomannsbolig	1 - 2	Min 2	Boenhet	I tillegg skal gj. parkering løses på egen eiendom
Kjedehus og rekkehus i nord*	1 - 1,5	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse i nord*	0,7 – 1	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse innenfor prioriterte vekstområder***	0,5 - 1	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Kjedehus og rekkehus i sør*	1,25 - 1,75	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse i sør*	1 – 1,2	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Forretning, detaljhandel	Maks 1,5	Min 1	100 m ² BRA	
Kontor	Maks 1	Min 2	100 m ² BRA	
Plasskrevende varer	Maks 1,4	Min 1	100 m ² BRA	
Industri / lager	Maks 1	Min 1	150 m ² BRA	
Hotell	Maks 0,8	Min 0,2	Gjesterom	
Restaurant /café	Maks 0,3	Min 0,2	100 m ² BRA	

Institusjoner (bo- og omsorgssenter, og lignende)	Maks 0,5	Min 0,2	Seng, behandlings plass	Inkl. ansatte
Barne- og ungdomsskole	Maks 0,7	Min 0,7**	Årsverk	
Videregående skole	Maks 0,3	Min 0,7**	Årsverk	
Barnehager og barnepark	Maks 1,5	Min 1,5	Årsverk	Inkl. besøkende
Kirke, forsamlingslokale	Maks 0,3	Min 0,2	Sitteplasser	Inkl. ansatte
Idrettsanlegg	Maks 0,3		Tilskuer	
Bensinstasjon med kiosk	Maks 5			
Båthavner	Maks 0,3	Min 0,2	Båt plass	

*I nord og i sør defineres hhv. som nord og sør for Fjerdingbykrysset.

**Oppstillingsplasser for sykkel beregnes etter antall elever og ansatte.

***Prioriterte vekstområder er Fjerdingby sentrum, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart.

For eneboliger og tomannsboliger skal minst en biloppstillingsplass pr. boenhet vises som en mulig garasje plass. Garasjens plassering skal vises på situasjonskart som følger med byggesøknad for bolighuset selv om den skal oppføres senere. Det skal avsettes biloppstillingsplass for sekundærleiligheter.

I sentrumsområder og for blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen og innenfor prioriterte vekstområder skal det avsettes parkeringsplass for MC/moped.

Generelle krav til parkeringsareal (Pbl. 11-9, nr. 5)

§ 4.5.1 Krav til utforming og plassering

Parkerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom. Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje og snuareal på egen eiendom skal vises på situasjonsplan. Parkeringsplass for bil på terreng skal være 18 m² pr. oppstillingsplass. For nye større utbyggingsprosjekter skal parkering være under bakken.

Laste og losse areal kommer i tillegg til de ovenstående kravene til oppstillingsplasser.

Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

§ 4.5.2 Krav til gjesteparkering

Gjesteparkering inngår i samlet parkering. Minimum 10 % parkeringsplasser skal være tilrettelagt for besøkende. Minimum 1 parkeringsplass for besøkende skal være HC-parkering.

Retningslinje

Det kan stilles krav om høyere andel gjesteparkeringsplasser enn 10 %. Behov for eventuelt høyere andel gjesteparkeringsplasser vurderes i den enkelte plansak.

§ 4.5.3 Krav til HC-parkering

Minst 5% av alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal være reservert og dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne skal plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter. Antall tilrettelagte parkeringsplasser og utforming skal være i henhold til krav i kommunens veinorm og Statens vegvesens håndbok V129 om universell utforming.

§ 4.5.4 Krav til sykkelparkering

Andelen av sykkelparkeringsplasser under tak bør være minimum 50 %. Oppstillingsplasser skal etableres med fastmonterte sykkelstativ.

§ 4.5.5 Krav til tilrettelegging for el-biler

I alle nye næringsbygg skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager og lignende skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene. Tilfredsstillende ladepunkt er mode 3 type 2-kontakt med minst 3,7 kW tilgjengelig effekt.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

§ 4.5.6 Bildeling

Det skal i reguleringsplaner vurderes bruk av bildelingsordninger.

§ 4.6 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9, nr. 5)

I reguleringsplaner og samlede utbyggingsprosjekter med 4 nye boenheter eller mer skal det avsettes plass til lekeareal. Arealene skal være store nok og egne seg for lek og opphold. Lekeplasser inngår i felles MUA.

Krav for de ulike lekeplasstypene er følgende:

Lekeplastype	Minste-størrelse m ²	Maks avstand meter fra bolig	Tilleggsareal*
Småbarnslekeplass 1-6 år	150 m ²	50	10 m ² for hver boenhet utover 25
Nærlekeplass 6-12 år	350 m ²	150	10 m ² for hver boenhet utover 50

Kvartalslekeplass 10 år og oppover	1500 m ²	500	5 m ² for hver boenhet utover 100
---------------------------------------	---------------------	-----	---

**Behov for tilleggsareal vurderes i den enkelte plansak.*

Fra 25 boenheter skal det avsettes plass til både småbarns- og nærlekeplass.

Retningslinjer

Fra 4-24 boenheter skal det også vurderes om det skal være lekeplassutstyr for barn fra 6 til 12 år.

Ved større områdeplaner og fra 100 boenheter skal det vurderes om det skal tilrettelegges for kvartalslekeplass, dersom dette ikke eksisterer i området fra før eller avstanden til nærmeste lekeplass er mer enn 500 meter. Behov for kvartalslekeplass vurderes i den enkelte plansak.

Det kan foretas vurdering på sammen slåing av lekeplasser i den enkelte sak, dersom dette utgjør en mer hensiktsmessig løsning og samlet sett sikrer bedre kvalitet.

Småbarnslekeplass

Småbarnslekeplass skal planlegges for barn fra 1 til 6 år ved inngang/oppgang. Lekeplassen skal blant annet inneholde sandkasse, huske, sklie, vippedyr, bord og benker, naturelementer.

Nærlekeplass

Nærlekeplass skal planlegges for barn fra 6 til 12 år og ligge i tilknytning til annet grøntareal/kvartalslekeplass hvis mulig. Lekeplassen skal blant annet inneholde sandkasse, huske, sklie, klatre/lekehus, balanseelementer, bord og benker, naturelementer. Det skal være muligheter for ballspill og aking.

Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass skal tilrettelegges som møteplass for større barn og ungdom. Lekeplassen skal i hovedsak planlegges for barn fra 10 år og oppover. Lekeplassen skal ligge sentralt i boligområdet og ha variert terreng der 50 % av arealet ikke skal være brattere enn 1:20. Lekeplassen skal blant annet planlegges for ulike lekeapparater og utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling. Det skal være mulighet for ulike aktivitetstyper som for eksempel fri lek, ballspill, aking, klatring, hinderløype, sykling, skating, skøyter osv. Kvartalslekeplassen skal opparbeides med sitteplasser og ha bord og benker.

§ 4.6.1 Generelle krav til lekeareal (pbl 11-9, nr. 5)

Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, ha trafikk sikker atkomst, god belysning, tilfredsstillende sol- og støyforhold, samt gi mulighet for variert aktivitet hele året. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Lekearealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Lekeplasser skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet og lek for ulike alders- og brukergrupper. Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe, slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser.

På lekeplasser skal en del av lekeplassutstyret være tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne. Atkomst til lekeplass fra vei/fortau samt atkomst til lekeplass-/apparater som er tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne skal være universelt utformet.

Areal og lekeapparater utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift. Lekeplasser opparbeides i henhold til godkjent detaljert utomhusplan før brukstillatelse gis for boligene. Ved trinnvis boligbygging skal tilhørende lekearealer opparbeides samtidig med boligene.

§ 4.7 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr. 5)

§ 4.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5)

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter samt ved etablering av sekundærleilighet opparbeides minst følgende uteoppholdsareal pr. boenhet:

Bebyggelsestype	MUA (m ² pr. boenhet)	MUA privat andel på balkong/takterrasse	MUA felles
- Enebolig	300 m ²	Maks. 30 m ²	-
- Tomannsbolig	250 m ²	Maks. 25 m ²	-
- Konsentrert småhusbebyggelse	150 m ²	Maks. 20 m ²	-
- Blokk- og terrassert bebyggelse i sør*	80 m ²	Min. 5 m ²	Min. 75 m ²
- Blokk- og terrassert bebyggelse i nord*	65 m ²	Min. 5 m ²	Min. 60 m ²
- Blokk- og terrassert bebyggelse innenfor prioriterte vekstområder**	40 m ²	Min. 5 m ²	Min. 35 m ²
- Sekundærleilighet jf. Def 4.5	50 m ²	-	-

*I nord og i sør defineres som nord og sør for Fjerdingbykrysset.

**Prioriterte vekstområder er Fjerdingby sentrum, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er ubebygd del av tomt og andel av fellesarealer som kan benyttes til opphold.

Følgende kan ikke regnes inn som minste uteoppholdsareal:

- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn.
- Parkeringsplasser, adkomst, trapper, ramper, gangveier, renovasjon.
- Smale striper på terreng under 2 meter bredde som er inneklemt regnes ikke med (eks. kant- og restarealer rundt bebyggelse, vei og grøfter).
- Arealer som er utsatt for støy, forurensning, og magnetfelt fra høyspentanlegg og ledninger. Deler av uteoppholdsareal i gul støysone kan regnes inn, se § 5.5.5.1.

Følgende kan regnes inn som minste uteoppholdsareal:

- Balkong og takterrasse i henhold til tabell ovenfor.

Uteoppholdsarealer skal være sammenhengende med unntak av MUA på balkong og/eller takterrasse.

Innenfor prioriterte vekstområder og for blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen kan det gjennom reguleringsplanprosess vurderes om deler av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser, dersom det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold. Maks 25 % av uteoppholdsarealet kan etableres på tak. Takterrasser opparbeides soneinndelt og skal være tilbaketrukne fra gesims. Takterrasser skal være universelt tilgjengelig.

I områder med småhusbebyggelse tillates takterrasser på inntil 50 % av underliggende etasjes areal forutsatt at det er etablert innvendig adkomst til takterrassen.

Utforming og kvalitetskrav

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming slik at god kvalitet oppnås, være egnet som oppholdsplass/møteplass for alle aldersgrupper/brukergrupper, samt gi mulighet for samhandling. Uteoppholdsarealer skal ha estetiske kvaliteter, god belysning, sitteplasser for opphold og komfort, samt være sesong- og tidsuavhengig. Bebyggelse, leke- og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode romdannelse og at leke- og uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Uteoppholdsareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold. Minst ¼ av uteområdet skal være solbelyst 5 timer ved jevndøgn og minst 5 timer på balkong ved jevndøgn. I plan- og byggesaker skal sol- og skyggediagram utarbeides, og forholdene for ny og eksisterende bebyggelse skal vises.

Det skal tilrettelegges for variert og stedstilpasset vegetasjon i uteoppholdsarealene. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Der det planlegges uteoppholdsarealer på parkeringsdekke, skal dekket dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning som gir mulighet for etablering av busker og trær.

I plan- og byggesaker skal det dokumenteres og beskrives hvordan areal- og kvalitetskravet til leke- og uteoppholdsarealer er oppfylt, samt illustreres i plan. Størrelse på uteoppholds- og lekearealer skal framgå i kartillustrasjon.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Krav til leke-/uteareal for barn gitt i Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unge skal overholdes. Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

§ 4.8 Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

Retningslinje til § 4.8:

Ved planlegging av nye områder er det et mål å legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter og at gang-/sykkelatkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20.

Det åpnes opp for å legge til rette for påbygg i høyden på dagens blokkbebyggelse i kommunen.

§ 4.9 Boligstørrelser

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser. Ved regulering av områder kan det kreves at det fastsettes bestemmelser om fordeling mellom boligstørrelser og boligtyper. Minste tillatte størrelse på boenhet er 45 m².

§ 4.10 Fellesfunksjoner

Ved regulering av flere enn 30 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende.

Miljøkvalitet:

§ 5.1 Forurensning i grunnen (pbl § 11-9, nr. 6)

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser

undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften kap. 2.

§ 5.2 Massehåndtering (pbl § 11-9, nr. 6)

Ved all deponering og ved oppfylling av masser, kreves det dokumentasjon av radoninnhold og innholdet av annen forurensning jf. forurensingsregelverket. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede arter, jf. definisjon i naturmangfoldloven.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av massehåndteringsplan. I massehåndteringsplanen skal det gjøres rede for mengde og kvalitet av overskuddsmassene, og hvor massene skal transporteres. Det skal fremkomme hvordan man skal oppnå best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmasser.

§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6)

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nærmere høyspenningsanlegg enn 25 m, noe som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jfr. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefaling følges. Alternativ plassering skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

§ 5.4 Lokalklima og luftkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6)

I reguleringsplaner for utbygging som ligger nær veger med ÅDT over 8000, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres mot gjeldende regelverk før førstegangsbehandling.

Boliger og bygninger beregnet for varig opphold for utsatte grupper (barn, syke, eldre) skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider statlig fastsatte luftkvalitetskriterier.

§ 5.5 Støy og krav til støyfaglig utredning (pbl § 11-9, nr. 6)

§ 5.5.1 Krav til støyfaglig utredning

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides en støyutredning. Støyutredningen skal foreligge ved førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Der støyutredningen er eldre enn 10 år, eller der støy ikke er vurdert i reguleringsplan, skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyutredning.

§ 5.5.2 Støyutredning

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller til enhver tid gjeldende norm, legges til grunn for utarbeidelse av en støyutredning.

Støyutredningen skal inneholde:

- a) kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging med og uten avbøtende tiltak
- b) kart eller figur som viser støynivå i relevante høyder på fasader (inkl. refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder) -med og uten avbøtende tiltak.
- c) beskrivelse av avbøtende tiltak og effekt av avbøtende tiltak
- d) dokumentasjon på at grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier for støyfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles
- e) dokumentasjon på refleksjonsstøy som følge av nye tiltak og avbøtende tiltak
- f) eventuelle avvik fra grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier i T-1442 skal synliggjøres og begrunnes
- g) i byggesak skal det vises funksjonsinndeling for alle leiligheter for hver etasje i boligbebyggelse

§ 5.5.3 Bruk av dempet fasade

Dersom det ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan det unntaksvis tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Dempet fasade som erstatning for stille side skal kun tillates dersom disse enhetene får tilgang til sol og lys, fellesarealer innendørs, gode uteoppholdsarealer eller andre faktorer som fremmer helse og trivsel for eksempel: trimrom, utegym, paviljong for private og felles møter og tilstelninger, drivhus/veksthus.

Ettromsleiligheter med kun dempet fasade tillates ikke.

§ 5.5.4 Samlet støybelastning

Dersom planområde er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes og ved behov beregnes. Beregning av samlet støybelastning skal gjøres i henhold til metode beskrevet i T-1442.

§ 5.5.5 Gul støysone – vurderingssone

§ 5.5.5.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler og barnehager skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.
- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side.
- 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2. 1/4 av minste uteoppholdsareal for boliger kan opparbeides i gul støysone inntil 60 L_{den} (nedre grense for gul støysone)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- Minimum 2 soverom og stue (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

§ 5.5.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket ikke fører til flere boenheter
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

§ 5.5.6 Rød støysone – forbudssone

§ 5.5.6.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

§ 5.5.6.2 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelse i eksisterende rødstøysone kan gjenoppbygges etter brann eller uten forsterket støyvern, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

Bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket ikke fører til flere boenheter
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

§ 5.5.7 Avviksområder for støy jf. gjeldende støyretningslinje T-1442 (pbl. § 11-9, nr. 6)

Innenfor områder for fortetting og avvikssoner for støy, vist med svart farge på Temakart for støy (se vedlegg 2), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:

- Støynivå på private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige $L_{den} 55$ dB fra veitrafikk.
- Støynivå på felles utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være $L_{den} \leq 60$ dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være $L_{den} \leq 55$ dB.
- Minimum halvparten av antall rom til støyfølsomt bruksformål (soverom og stue) i hver boenhet skal ha vindu mot en stille side. Herunder skal minst ett soverom ligge mot en stille side.
- Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredsstillt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.
- Behov for solavskjerming eller kjøling skal være ivaretatt.

§ 5.5.8 Stille område

Bygdetunet og området rundt Rælingen kirke er tilhørende et stilleområde og skal ha støy under $L_{den} 50$ dB. Stilleområdet er markert med grønn farge i Temakart for støy. Ved ny støyende virksomhet med nærhet til stilleområdet må nødvendige avveininger og avbøtende tiltak vurderes.

Område i tilknytning til gang- og sykkelvei i Øvre Strømsdalen som er avsatt til friområde i plankartet er stilleområde og skal ha støy under $L_{den} 50$ dB. Stilleområde er markert med grønn farge i Temakart for støy. Ved ny støyende virksomhet med nærhet til stilleområdet må nødvendige avveininger og avbøtende tiltak vurderes.

§ 5.5.9 Bygg- og anleggsstøy

I reguleringsplaner skal det vurderes om det vil være behov for å utarbeide plan for håndtering av støy i bygg- og anleggsfasen. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Planen for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen skal inneholde:

- prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse
- antall berørte og tidspunkt for aktivitet
- aktuelle avbøtende tiltak

§ 5.6 Vurdering og redegjørelse av klima og energi (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I reguleringsplaner skal det foretas vurdering og redegjørelse av klima og energi. Tilpasset tiltakets omfang skal det redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Det skal i reguleringsplaner stilles krav om klimagassregnskap.

I større utbyggingsprosjekter over 1000 m² BRA, prosjekter som innebærer vesentlige naturinngrep eller bevaring av eksisterende bygg, skal det utarbeides klimagassregnskap.

§ 5.7 Vannkvalitet og vannmiljø (pbl § 11-9, nr. 6)

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk tilstand og tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

Ved reguleringsplanbehandling og søknad om tiltak langs vassdrag stilles det krav om dokumentasjon av vannkvalitet både før og etter gjennomføring av tiltaket.

§ 5.8 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

I reguleringsplan kan det stilles krav om utarbeidelse av et retningsgivende miljøprogram. Viktige hensyn fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Til førstegangsbehandling skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram.

Ved byggesøknad skal det leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) som viser hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden jf. forurensingsregelverket.

Retningslinje:

Ved utarbeidelse av miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring legges til grunn.

Eстетikk, natur, grønnstruktur og vassdrag:

§ 6.1 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

§ 6.1.1 Krav om estetisk redegjørelse

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. I større byggesaker skal det utføres en tomteanalyse.

§ 6.1.2 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv, sine omgivelser og tiltakets fjernvirkning. Kommunens skjønn er videre utdypet i Veileder i estetikk og bokkvalitet i plan- og byggesaker.

Tiltak skal fremme gode gate- og uterom, samt bevare og forbedre etablerte bebyggelsesstrukturer. Plassering, form, volum, skala og farge- og materialvalg skal

tilpasses omgivelsene for å bevare området steds karakter og kvaliteter. Tiltak skal utformes i samspill med terreng, landskap, vegetasjon og blågrønn struktur.

§ 6.1.3 Tiltak i områder med enhetlig bebyggelse og enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet

Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal området steds karakter og visuelle uttrykk bevares. Tiltak skal følge området bebyggelsesstruktur og der det ikke er klare strukturer skal ny bebyggelse forbedre strukturen. Tiltak som utføres på og ved enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet og kulturminner skal underlegges spesiell vurdering for å opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter.

Dette gjelder også ved søknad om tiltak som medfører endringer i og ved gårdstun.

§ 6.1.4 Tiltak i områder med småhuskarakter

Innenfor områder med småhuskarakter skal nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet i forhold til høyde, lengde, takform og volum.

Det skal legges vekt på bevaring og forsterking av området karakter. Det skal tas hensyn til området tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum, utforming, landskap og terrengforhold, grønnstruktur og grøntdrag.

Bebyggelse av småhuskarakter er eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger, iht. § 1.3 *Definisjon av boligtyper*. Kommunen skal ved behandling av søknad om tiltak vurdere om tiltaket har småhuskarakter.

Retningslinje:

Med nabolaget/nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier minimum 100 meter fra nærmeste tomtegrenser.

§ 6.1.5 Støyskjermingstiltak

Støyskjermingstiltak skal tilpasses dets omgivelser og bevare området visuelle kvaliteter i størst mulig utstrekning.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Ved søknad skal det innsendes en estetisk redegjørelse for og vurdering av tiltakets forhold til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

§ 6.1.6 Svalgangsløsninger

Svalganger tillates ikke.

§ 6.1.7 Material- og fargebruk

Det skal i plan- og byggesaker etterstrebes bruk av tre i ny bebyggelse eller tilsvarende miljøvennlig materiale. Det skal i plan- og byggesaker redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av tre eller tilsvarende miljøvennlig materiale i bebyggelsen.

Det skal tilrettelegges for variasjon i fasader og fargebruk. Det skal i plan- og byggesaker foretas en vurdering og redegjørelse av material- og fargebruk, som skal tilpasses stedet og omgivelsene.

§ 6.1.8 Skilt og reklameinnretninger

Søknadsplikt

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3. Skilt og reklame på bygninger med flere enn en virksomhet skal plasseres etter godkjent skilt-/reklameplan for bygningen. Søknaden skal utformes fagmessig og vise utforming av tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene - /reklameplanen skal vise hvor skilt/reklame kan plasseres, samt utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv. Det kan ved større eller krevende tiltak bli krevd fremstilling i form av perspektiv, fotomontasje eller modell.

Utforming

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv, til bakgrunnen og til omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser.

Innenfor særpregede historiske miljøer skal det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

I åpent naturlandskap, kulturlandskap eller friområder tillates det ikke oppført frittstående reklameskilt. Bygninger i disse områdene er i hovedsak driftsbygninger i landbruket, lager og idrettsanlegg. Reklameskilt på slike bygninger/ anlegg tillates i hovedsak ikke.

Plassering

- Skilt inntil 3 m² som monteres flatt på vegg er unntatt søknadsplikt. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.
- Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på tak, herunder møne, takflate, takutstikk, gesims, gesimskasser eller baldakiner.
- Reklame på markiser tillates ikke.
- Skilt og reklameinnretninger på fortau eller annen offentlig grunn tillates ikke.
- Reklameflagg på flaggstang, beachflagg eller annen flagrende reklameinnretning er ikke tillatt.
- Lydreklame tillates ikke ut mot offentlige rom.
- Lyskasser i hele fasadelengden tillates ikke.

Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

§ 6.2 Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6)

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og terrenginngrep som endrer vassdragets naturlige løp eller endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen i vassdraget og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt. Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.

Det er ikke tillatt med oppfyllinger eller å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, uten godkjenning av kommunen. Også skjøtsel og uttak til ved i denne sonen må godkjennes av kommunen. Det kan kreves en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon.

Forbudene i første og andre avsnitt gjelder ikke tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel langs vassdraget som stier og turveier, etter godkjenning av kommunen.

På grunn av flomfare kreves det at ved søknad om bygging og ved andre tiltak i et belte på 20 m på hver side av mindre bekker/elver gjøres vurderinger av flomfare for tiltaket eller om tiltaket vil ha innvirkning på bekk/elv oppstrøms eller nedstrøms.

§ 6.3 Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak i randsonen langs Nordre Øyeren naturreservat skal hensynet til naturreservatet, herunder sårbar og/eller særegen natur, tillegges spesiell vekt.

§ 6.4 Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6)

Innenfor markagrensen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven). Rælingens del av Marka består av deler av Østmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med markagrensen.

§ 6.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det tilrettelegges for og styrkes sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker, kantvegetasjon langs vassdrag). Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres. Naturopplevelse og attraktivitet skal vektlegges ved plassering og tilrettelegging av turveier, stier og snarveier.

Det skal vurderes å bevare viktige trær- og vegetasjonsområder i reguleringsplaner.

§ 6.6 Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6)

Alle tiltak som berører natur skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal vurderes om tiltaket bør omfatte utredninger og/eller kartlegginger av biologisk mangfold og viktige naturtyper.

All kartlegging av natur skal foregå i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid

§ 7.1 Krav ved reguleringsplanforslag (pbl § 11-9, nr. 8)

§ 7.1.1 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag

Sammen med reguleringsplanforslaget kan det til førstegangsbehandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som illustrasjonstegninger, perspektivtegninger, fasadetegninger, snittegninger, 3D-modell.

§ 7.1.2 Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan

Kommunen kan kreve at det i reguleringsplanprosesser utarbeides et kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan.

§ 7.2 Jordflyttingsplan (pbl § 11-9, nr. 8)

Rælingen har en nullvisjon for nedbygging av matjord. Jordflytting skal alltid være siste utvei, og det må alltid utredes om det finnes andre alternativer som ikke berører dyrka arealer eller som minimerer inngrepet.

Reguleringsplaner skal som hovedregel ikke legge opp til nedbygging av dyrket mark. I tilfeller der nedbygging er uunngåelig, skal det settes av erstatningsareal. Ved krav om erstatningsareal skal det utarbeides en jordflyttingsplan i henhold til kommunens veileder for jordflytting. Det må i reguleringsplan utarbeides bestemmelser som sikrer at jorda ivaretas i henhold til jordflyttingsplanen.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne jordflyttingsplan før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø:

§ 8.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7)

Kulturminneplanen for Rælingen kommune skal ved alle byggesaks- og planbehandlinger være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen. Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene innehar regional og/eller nasjonal verdi skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse.

Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850, skal sendes fylkeskommunen for uttalelse senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml. § 25.

Retningslinjer til § 8.1:

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskiftning.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø, skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. På de enkelte gårdstunene bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. De åpne områdene mellom gårdstunene skal opprettholdes som åpne. Eventuelle nye bygningsvolum i området bygges i tilknytning til, og underordner seg den eksisterende bygningsmassen, eller plasseres i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.

§ 8.2 Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7)

Kongeveien skal bevares sammenhengende gjennom kommunen.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Bestemmelser til bebyggelse og anleggsformål: (pbl § 11-7, nr. 1)

§ 9.1 Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-7, nr. 1)

Felt	Innenfor feltene er det tillatt med følgende kombinerte arealformål
KF1 – Løvenstad og Bårlijordet	Bolig / Forretning / Kontor / Tjenesteyting / Bevertning
KF2 - Nitelva - Henrik Sørensens veg	Bolig / Forretning / Kontor / Tjenesteyting / Bevertning
KF3 - Østre Strøm	Bolig / Kontor
KF4 - Eikelivegen	Bolig / Forretning / Kontor
KF5 - Nordby bruk, omr. 1	Bolig / Industri / Lager
KF6 - Nordby bruk, omr. 2	Bolig / Industri / Lager
KF7 - Norum	Offentlig tjenesteyting / Bolig

§ 9.2 Sentrumsformål (pbl § 11-7, nr. 1)

Fjerdingby sentrum – trinn II

Fjerdingby sentrum - trinn II gjelder følgende delområder: AC1, AC2, AD1, AD2, AE1, AE2. Området kan omfatte boliger, næring, offentlig tjenesteyting.

Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan

Det stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan for det delområdet hvor det først igangsettes reguleringsplanprosess. Kvalitetsprogrammet og kvalitetsoppfølgingsplanen skal godkjennes av kommunen og prinsippene som fastsettes skal legges til grunn og være førende for videre utvikling av områdene.

Utbyggingstrinn og rekkefølge

Det skal være følgende rekkefølge på utbyggingstrinnene:

Delområde 1: AC1 og AC2

Delområde 2: AD1 og AD2

Delområde 3: AE1 og AE2

Ved avgrensning av planområdet må minimum 2 delområder inngå i planavgrensningen.

Det kan ved regulering stilles krav om at avgrensning av planområdet utvides til å omfatte flere av delområdene enn det som er fastsatt ovenfor.

Offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med områdene og som er nødvendig for utbyggingen skal inngå i reguleringen.

Helsebygg

Plassering av helsebygg skal avklares i forbindelse med behandling av reguleringsplan for det første delområdet.

Næring

For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes publikumsrettede funksjoner. Dette gjelder innenfor deler av delområde 1 og 2. Det kan vurderes mulighet for næring innenfor delområde 3: AE1.

Utnyttelse

Utnyttelsen skal tilpasses omgivelsene og gesimshøyden på bebyggelsen skal ikke overstige 20 meter eller maks 6 etasjer. Konkret utnyttelse for områdene fastsettes i reguleringsplan. Ved vurdering av byggehøyder skal det legges vekt på estetiske kvaliteter, bokvalitet, samt sol- og skyggeforhold.

Det skal tas utgangspunkt i følgende høyder innenfor områdene:

Delområde 1

AC1 : maks 20 m (6 etasjer)

AC2 : maks 20 m (6 etasjer)

Delområde 2

AD1 : 17-20 m (5-6 etasjer)

AD2 : 14-20 m (4-6 etasjer)

Delområde 3

AE1 : 12-15 m (4-5 etasjer)

AE2 : 12-15 m (4-5 etasjer)

Utforming og estetikk

Bebyggelse skal ha variasjoner i utforming, fasader, material- og fargebruk og høyder. Området skal framstå med en helhetlig utforming og det skal være høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal tilrettelegges for aktive fasader ut mot vei og monotone fasadeuttrykk skal unngås.

Gatestruktur og forbindelseslinjer

Veier gjennom området skal utformes med gatepreg av høy kvalitet, som spesielt er tilrettelagt for gående. Det skal tilrettelegges for varierende dekke, møbleringselementer, vegetasjon, samt blågrønne elementer som f.eks regnbed. Deler av gatestrukturen bør tilrettelegges slik at de kan være frie for biltrafikk. Viktige forbindelseslinjer gjennom og til omkringliggende områder skal sikres.

Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer skal ha estetiske kvaliteter, god belysning, sitteplasser for opphold og komfort, være egnet som møteplass, være sesong- og tidsuavhengig, samt lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold. Det vises til § 4.8.

Det skal opparbeides private kvartalshager/uteoppholdsareal i tilknytning til bebyggelsen innenfor delområdene. Innenfor delområde 2 - AD1 skal uteoppholdsarealer/kvartalshager ligge over 1 etasje.

Uteoppholdsarealene/kvartalshagene skal ha et grøntpreg og variert sammensetning av vegetasjon. Det skal være tilstrekkelig jorddybde for å sikre gode vekstforhold.

Der boliger planlegges i første etasje kan det foretas en vurdering om det skal tillates å etablere forhager. Det tillates ikke forhager ut mot Øvre Rælingsveg (fylkesveien).

Grønnstruktur

Det skal sikres og opparbeides en park/grøntdrag mellom områdene AC1, AC2, AD1 og AD2. Parken/grøntdraget skal være offentlig. Parken skal være område for rekreasjon, aktivitet og fri for trafikk.

Parkering

Det skal tilrettelegges for lav parkeringsdekning og parkering skal etableres under bakken. Parkering bør være løst i fellesanlegg og legge til rette for bildeling.

Det skal tilrettelegges for høy andel sykkelparkering.

Bestemmelser til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag: (pbl §11-7, nr. 5 og 6)

§ 10.1 Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder (pbl § 11-7, nr. 6, jfr. § 11-11, nr. 5)

For arealer 100 m fra strandlinjen langs Nitelva/Øyeren og 50 m fra øvrige vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, tillates ikke arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-4, 20-5 og 20-6. Unntatt fra dette er naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjon for allmennheten etter godkjenning av kommunen. Forbudet i 1. ledd gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Mindre tilbygg til eksisterende, godkjent bygning,
- garasjer, uthus til eksisterende boligeiendommer, nye bygninger i tilknytning til gårdstun
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Restaurering av demninger
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

§ 10.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF): (pbl § 11-7, nr. 5 a, jfr. § 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til landbruk / stedbunden næring og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er ikke tillatt med bekkelukking og bakkeplanering, eller å sette i verk bygge- og anleggstiltak som kan medføre negative konsekvenser for landskapet, vannføring, vannkvalitet eller dyre- og planteliv.

§ 10.2.1 Unntak for visse tiltak på eksisterende boligeiendommer

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område. På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan oppføres mindre påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Nye boenheter tillates ikke opprettet.

§ 10.2.2 Fritidsbebyggelse

Utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse slik at samlet BRA (inkl. anneks, boder o.l.) blir over 50 m², samt oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling og bortfesting til slikt formål. Se egne bestemmelser for tiltak langs vassdrag i §§ 5.7, 6.3 og 10.1.

§ 10.3 Småbåthavner: (pbl § 11-7, nr. 6 og pbl § 11-9, nr. 1)

Områder som er vist som småbåthavner er:

- Jonserudhavna/Monic båthavn
- Grenivika båthavn
- Tangen båthavn
- Hammeren båthavn
- Nordhagan båthavn
- Nordby båthavn

Utvidelse og etablering av småbåthavner kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:

Bestemmelser til hensynssoner: sikrings-, og faresoner: (pbl § 11-8, bokstav a)

§ 11.1 H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren

Som følge av flomfaren tillates ikke oppføring av bygninger, inkludert kjellere eller bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel på et lavere nivå enn kote 106,2.

§ 11.2 H360_1 Faresone – skytebane

For skytebaner på Fellemyra på Grini er det vist faresone i henhold til Forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner av 1. juli 1988, med tilhørende sikkerhetsbestemmelser. I Temakart for støy vises det gul og rød støysone for skytebaner på Fellemyra på Grini.

§ 11.3 Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a)

§ 11.3.1 H370_1 Lillestrøm – Rælingen, H370_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370_4 Strømmen – Stalsberg

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Høyspennings luftledningene har følgende bredde på byggeforbudsbeltet:

- H370_1 Lillestrøm – Rælingen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370_2 Rælingen – Nordbyhagen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370_3 Stalsberg – Lillestrøm: 17,4 meter byggeforbudsbelte
- H370_4 Strømmen – Stalsberg: 17,4 meter byggeforbudsbelte

§ 11.4 H110_1 Sikringssone – vannforsyning

Sikringssonen omfatter Nordbysjøen med nedslagsfelt for drikkevannskilde, samt nedslagsfelt mot Gjeddevann som hoveddrikkevannskilde for Flateby i Enebakk. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i området.

Drikkevannshensyn skal være overordnet andre samfunnsinteresser innenfor hensynssonen. Aktiviteter som blant annet bading, fiske, telting, ferdsel med båt/motorfartøy (med mindre det foreligger særskilt tillatelse) er ikke tillatt. Det er forbudt å ta med levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

§ 11.5 Sikringszone – H190_1 Rælingstunnelen rv. 159 og H190_2 jernbanetunnel

For anlegg i grunnen H190_1 (trasé for veitunnel) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, pigging eller annen form for berguttak som kan føre til vibrasjoner i tunnelen, boring for energibrønner og andre brønner, uten uttalelse/tillatelse fra Statens vegvesen.

Ved tunnelåpning for vei (rv. 159) innenfor hensynssonene H190_1, skal det ikke igangsettes tiltak etter pbl nærmere enn 50 meter fra riksvei før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger, dersom annet ikke er angitt i plan.

Innenfor sone H190_2 er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget, uten særskilt tillatelse fra jernbanemyndigheten.

Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer: (pbl § 11-8, bokstav c)

§ 12.1 H570_3 Nordby bruk:

Hensynssone ved Nordby bruk med tilhørende bygninger og anlegg. Innenfor området er det flere bevaringsverdige bygninger, deriblant kraftstasjon, teglverk, steinbrygge o.a. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Det vises til § 8.1.

§ 12.2 H570_4 Holt skole:

Hensynssone ved tidligere Holt skole. Skolebygning og hage er bevaringsverdig. Bygningen tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes uendret. Det vises til § 8.1.

§ 12.3 H570_5 Haugen gård:

Hensynssone Haugen gård: Haugen gård med omkringliggende kulturlandskap skal bevares og bygninger på tunet som har kulturminneverdi tillates ikke revet. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Det vises til § 8.1.

§ 12.4 H570_6 Rudområdet:

Hensynssone for bevaringsverdige bygninger i Rud-området. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til § 8.1.

§ 12.5 H570_7 Østre strøm:

Hensynssone for gårdstunet på Østre strøm. Bygningene tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Ved søknad om endringer som oppføring

av ny bebyggelse eller ny bruk skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hele området. Det vises til § 8.1.

§ 12.6 H570_8 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen:

Hensynssone for bevaringsverdige bygninger ved Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til § 8.1.

Retningslinjer til hensynssoner i landbruks-, natur- og friluftsområder:

§ 13.1 Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, bruer, steingjerder, brygger, oppgangssager, steinrøyser og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNFR-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. kulturminneplanen for Rælingen kommune.

Avgrensningen for hensynssonene er vist i plankartet.

§ 13.1.1 H570_1 Byåa:

Hensynssone langs vassdraget Byåa: Landskapsverdier som strekker seg langsmed Byåa bør bevares. Dersom det skal utføres tiltak innenfor hensynssonen, skal det utarbeides en vern- og skjøtselsplan for delområdet Vesledammen til Øyeren. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager og steinrøyser, tillates ikke fjernet.

§ 13.1.2 H570_2 Nordbyåa:

Hensynssone langs vassdraget Nordbyåa: Kulturlandskapsverdier som strekker seg langsmed Nordbyåa skal bevares, og det skal søkes opparbeidet en tursti langsmed denne. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager, tillates ikke fjernet.

§ 14.1 Hensynssoner bevaring av naturmiljø, herunder landskap (pbl § 11-8, bokstav c)

§ 14.1.1 H560_1 Bjørnholt-Fjerdingsby, H560_2 Hammeren, H560_3 Skovholthagan – Buret, H560_4 Østergarden – Ramstaddalen, H560_5 – Smestad, H560_6 Byåa

I hensynssonene med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som vesentlig kan endre eller forringe landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruiter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak.

Ved søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonene skal området kartlegges med tanke på sårbar og sjelden natur i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

§ 14.1.2 H560_7 Neshagan:

I hensynssonene med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som endrer eller forringer landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruiter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak og det skal utvises en meget restriktiv praksis ved behandling av søknader.

§ 15.1 Hensynssoner for friluftsliv (pbl § 11-8, bokstav c)

§ 15.1.1 H530_1 Åmodtdammen, H530_2 Myrdammen, H530_3 Ramstadsjøen, H530_4 Torva og H530_5 Blystadlia:

I hensynssonene med særlig hensyn til friluftsliv tillates skjøtselstiltak og tilretteleggingstiltak som har til hensikt å ivareta områdenes funksjon og kvaliteter som rekreasjonsområder tilgjengelig for allmennheten. Forøvrig må markalovens bestemmelser følges. Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsliv, lek eller rekreasjon skal unngås.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for friluftsliv, rekreasjon og lek eller biologisk mangfold skal bevares. Kulturminner skal bevares i tråd med kulturminneplanen.

Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover:

§ 16.1 Hensynssoner for kulturminner fredet etter kulturminneloven (pbl § 11-8, bokstav d)

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920. Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

§ 16.1.1 H730_1 Middelalderkirkegård:

Båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården (id 85328) er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.2 H730_2 Gravhaug på Fjerdingsby:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.3 H730_3 Haugen:

Båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredete kulturminner (Id 262744 og 262745). Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Der marken over de automatisk fredet kulturminne tidligere ble nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke kulturminnemyndigheten bestemmer noe annet. Uten tillatelse av kulturminnemyndigheten må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.

§ 16.1.4 H730_4 Hulvei Byåa:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.5 H730_5 Nordre Krovann:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.6 H730_6 Tjuvstuåsen:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.7 H730_7 Ramstadsjøen, bosetning-aktivitetsområde:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.8 H730_8 Hektner:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 17.1 Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8, bokstav d)

§ 17.1.1 Hensynssone H720_1 Nordre Øyeren naturreservat

For Nordre Øyeren naturreservat gjelder Forskrift om fredning av Nordre Øyeren naturreservat, Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus (FOR-1975-12-05-11).

§ 17.1.2 Hensynssone H720_2 Østmarka naturreservat

For Østmarka naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 34, fredning av Østmarka naturreservat, Rælingen, Lørenskog og Enebakk kommuner, Akershus (FOR-2002-12-13-1546)

§ 17.1.3 Hensynssone H720_3 Ramstadslottet naturreservat

For Ramstadslottet naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for Oslomarka del I, vedlegg 3, fredning av Ramstadslottet naturreservat, Rælingen og Lørenskog kommuner, Akershus (FOR-2001-12-07-1425).

Bestemmelser til hensynssoner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8, bokstav e, jf. § 11-9, nr. 1)

§ 18.1 Hensynssonen H810_1 for Løvenstad:

Innenfor hensynssonen er det krav om at området skal underlegges felles planlegging, samt at området skal omformes og fornyes. Kommunen kan åpne for å la deler av området ikke inngå i en områderegulering, dersom dette anses nødvendig for å opprettholde nødvendig fremdrift i planprosessen. Endelig planavgrensning for områderegulering skal avklares ved varsel om oppstart, men kan ikke utvides utover hensynssonen.

Før det kan tillates bygget nye selvstendige boenheter, skal det gjennomføres en samlet områderegulering for hele området innenfor sonen som viser en mer effektiv arealutnyttelse enn i dag. Bruksendringer innenfor eksisterende bebyggelse unntas fra krav om regulering.

For hensynssonen H810_1 Løvenstad vil det være viktig å opprettholde gangforbindelse gjennom området med videre forbindelse til Strømsdalen. En utbygging forutsetter at noe areal settes av til fri- / aktivitetsområde for allmennheten.

Retningslinjer til temakart

§ 19.1 Holdningsklasser for avkjørsler (pbl § 11-10 nr. 4, jfr. pbl § 11-7, nr. 1)

Temakartet Rammeplan for avkjørsler har følgende holdningsklasser:

- Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
- Streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler kan bare tillates etter reguleringsplan.
- Mindre streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstillende tekniske krav.
- Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Temakart Rammeplan for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen byggeområder og LNF-områder, se vedlegg 1.

§ 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)

Temakart for KULA-områder viser kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi for landskap 8. Bingsfoss i Glomma - Nordre Øyeren. Dette området inngår i KULA-registeret. Se vedlegg 3.

Retningslinjer

Innenfor KULA-området i Rælingen skal hensynet til kulturlandskapsverdier være førende i plan- og byggesaker. Det skal legges vekt på hensynet til områdets historiske, kulturelle og landskapets verdi. Elementer knyttet til tømmerhistorien, som installasjoner og byggverk i vann og på land tilhørende fløting og sagbruksvirksomhet mv., samt sammenhengen mellom disse bør bevaras.

§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder

Prioriterte vekstområder er Fjerdingsby, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart (vedlegg 4). I de prioriterte vekstområdene kan det tilrettelegges for en høyere utnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. Det skal tilrettelegges for en helhetlig utvikling av områdene. Egnert utnyttelse for områdene må vurderes gjennom reguleringsplanprosess og må tilpasses det enkelte området.

Det kan stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan innenfor vekstområdene, i henhold til kommunens veileder for estetikk og bokvalitet.

Minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal ligge innenfor prioriterte vekstområder.

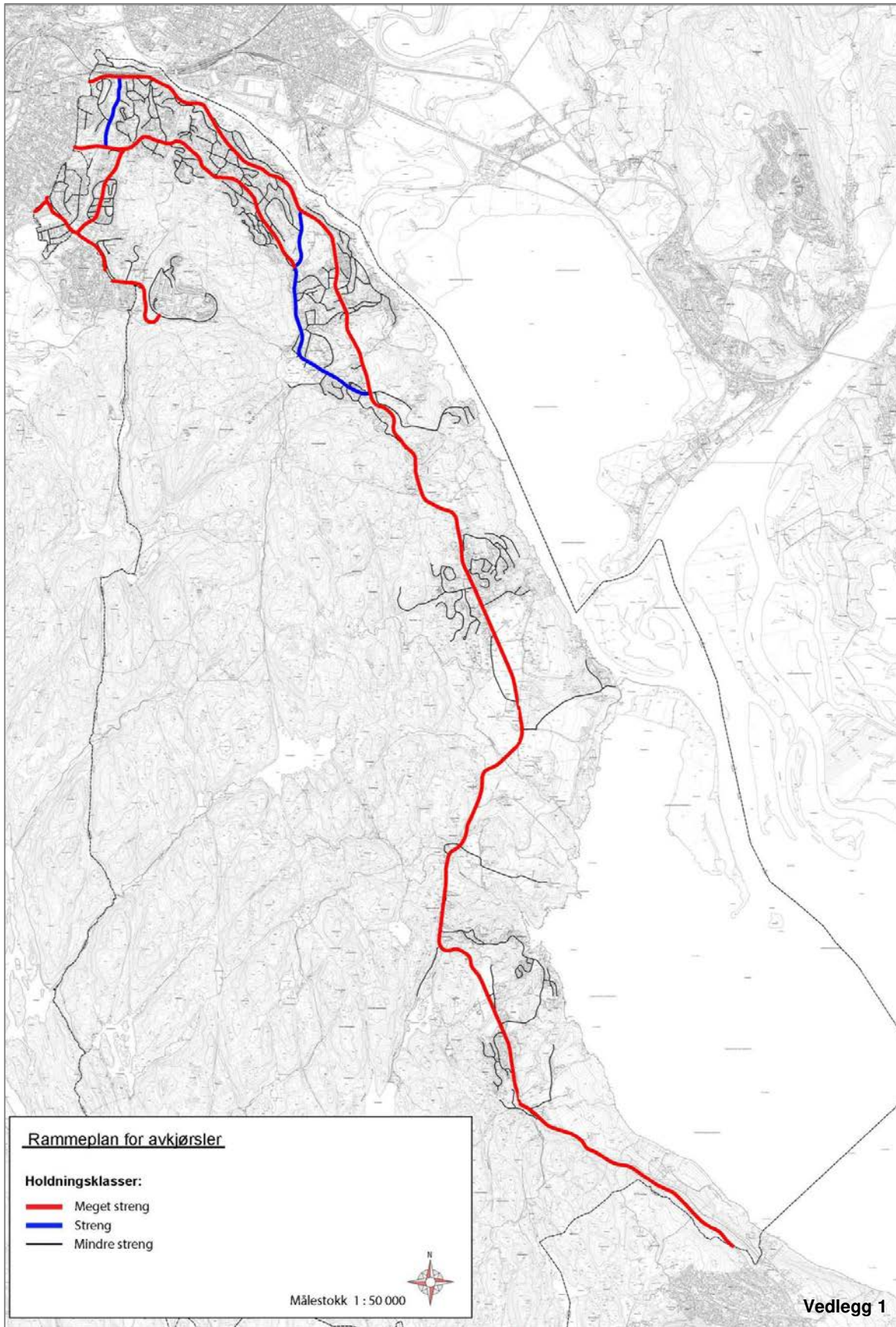
Vedlegg

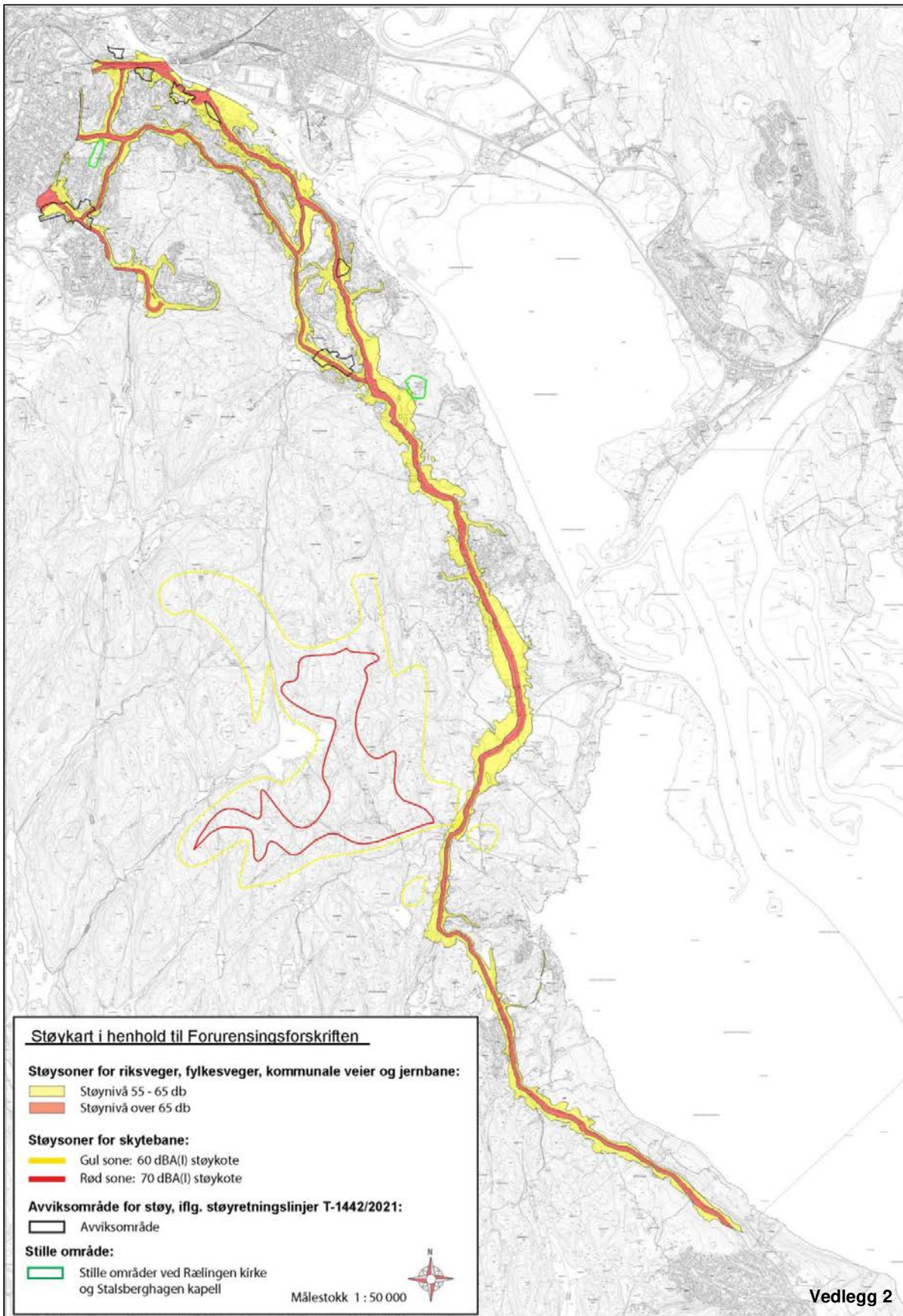
Vedlegg 1: Rammeplan for avkjørsler

Vedlegg 2: Støykart

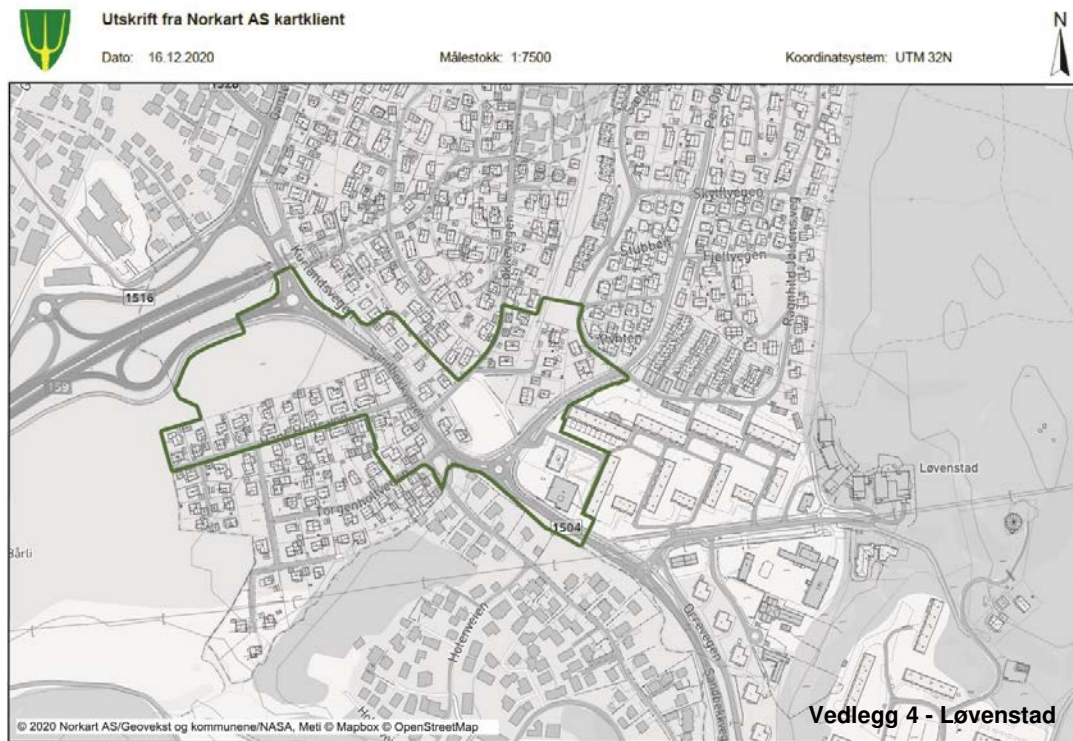
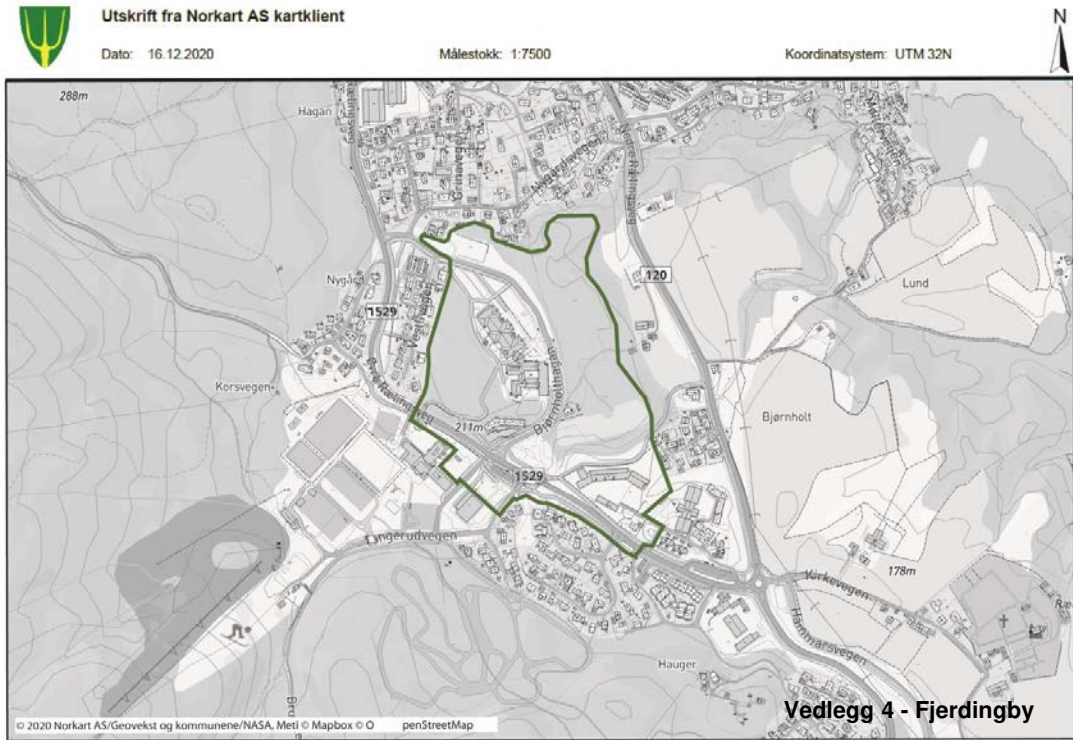
Vedlegg 3: KULA-kart

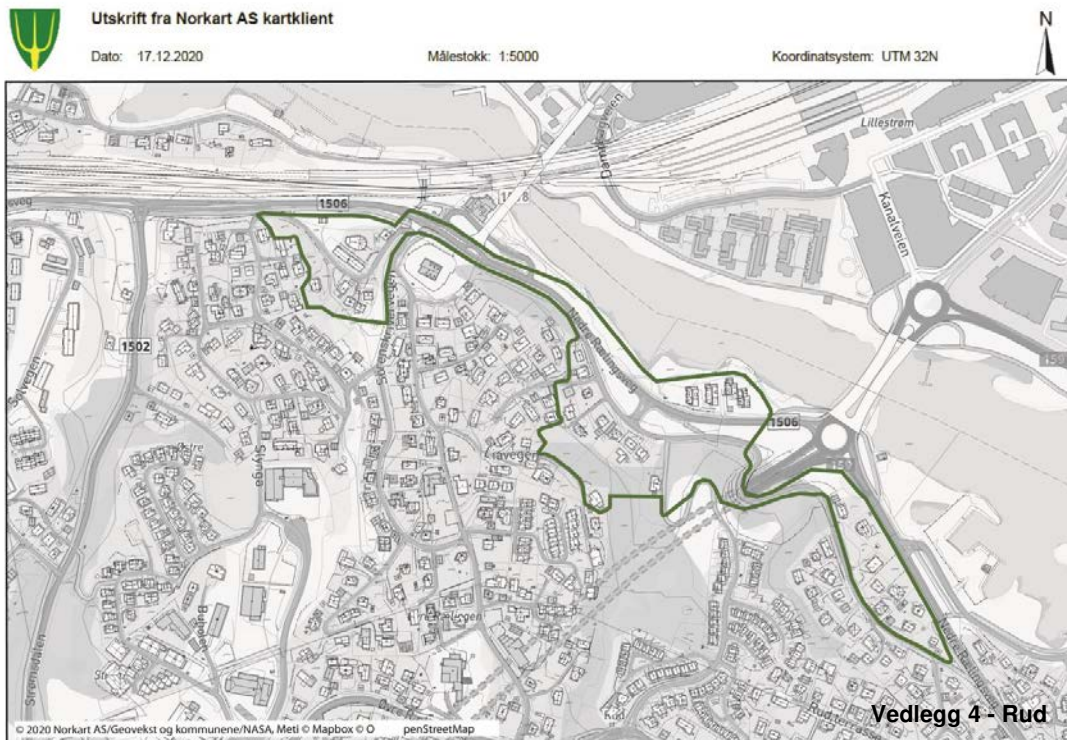
Vedlegg 4: Prioriterte vekstområder – Fjerdingsby, Løvenstad, Rud











Rælingen kommune
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6
2008 Fjerdingby

Telefon: 63 83 50 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002221	07.11.2024	1204240164

Om dokumentet

Ident

2008/730130/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

BILAG 1

OVERENSKOMST

mellom

Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556

(heretter kalt RK)

som kommune og hjemmelshaver gnr. 97, bnr. 20,26-32

og

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824

utbygger og hjemmelshaver gnr. 96, bnr. 120-164,166,167,169,170

og

Marie Olesen og Karl Viktor Holst

hjemmelshaver gnr. 97, bnr. 15

og

Marianne og Arnold Asmyhr

hjemmelshaver gnr. 97, bnr. 16

og

Terje Smestad

hjemmelshaver gnr. 96, bnr. 1,115

og

Jorun Smestad

hjemmelshaver gnr. 96, bnr. 6,119

og

Morten Smestad

hjemmelshaver bnr. 96, bnr. 116

og

Sverre Andreassen

Hjemmeshaver bnr. 96, bnr. 15

og

Øyvind Andreassen

Hjemmeshaver bnr. 96, bnr. 103

Doknr: 730130 Tinglyst: 09.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**VEDRØRENDE RETTIGHETSFORHOLD FOR KOMMUNALE OG PRIVATE FELLES VANN-,
SPILLVANN- OG OVERVANNSANLEGG PÅ SMESTAD****1. Grensene mellom kommunale og private felles VA-anlegg. Heftelsesforhold.**

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for alle VA-anlegg merket grønt på vedlegg 1, 2, 3 og 4. De kommunale VA-ledningene legges i kommunale veier, felles atkomstvei FV3, felles grøntarealer FG2/FG4/FG5, i friluftsområder, i grensen mellom 96/116 og 96/128 samt over områdene B25, B26 og B27.

På vedlegg 1, 2, 3 og 4 er felles private VA-anlegg A-G merket og nummerert med rød farge. Eiere av eiendommer som betjenes av de felles private VA-anleggene skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for de respektive anlegg A-G.

Ovennevnte hjemmelshavere og senere hjemmelsetterfølgere har ansvaret, alene eller flere sammen, for påkobling til det kommunale VA-anlegget i forgrening eller i kum og frem til egen bolig.

Kommunale og felles private VA-ledninger legges eller kan bli lagt nærmere tomtegrenser enn 3 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere plikter å hensynta dette ved beplantning og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 3 meter fra nærmeste rørledning i anlegget og slik at drift og vedlikehold av disse ikke vanskeliggjøres. Enhver beplantning innenfor 3-meter sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av bygninger eller andre konstruksjoner som f.eks. støttemurer samt større terrengmessige inngrep nærmere enn 3 meter fra nærmeste rørledning i felles VA-anlegg må forhåndsgodkjennes av RK hva gjelder kommunale VA-anlegg og av eierne hva gjelder private felles VA-anlegg.

Ovennevnte gjelder for **samtlige eiendommer** opplistet i vedlegg 6 til denne overenskomst. Ovennevnte tinglyses på de respektive tjenende eiendommer. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

2. Heftelsesforhold vedr. kabelanlegg.

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget innenfor vedtatt reguleringsplan for området Smestad. Unntak herfra er gatelys langs de felles atkomstveiene FV2 og FV3.

Gatelysene for FV2 er merket GL1 og GL2 i vedlegg 7 og 8 og de skal sammen med tilhørende EI-anlegg, herunder egne strømmålere, eies og driftes av eiendommene **gnr. 96, bnr. 121,120,164 og gnr. 97, bnr. 26-31** som eier 1/9-del hver.

Gatelysene for FV3 er merket M56-M59 i vedlegg 7 og 8 og de skal sammen med tilhørende EI-anlegg, herunder egne strømmålere, eies og driftes av eiendommene **gnr. 96, bnr. 122,123,124, 125,126,127,103,161** som eier 1/13-del hver og **bnr. 6** som eier 2/13-deler og **bnr. 15** som eier 3/13-deler.

Gatelys-, strømforsynings-, telefon- og kabel-TV-anlegg med tilhørende lysmaster og fordelingskap etableres innenfor grøftearealet for kommunale veier, kommunale gangveier, felles atkomstveier FV2/FV3/FV7, friluftsområder og i felles grøntareal FGL2/FG3/FG4/FG5 som vist på kabelplan, vedlegg 7. Retter og plikter i forbindelse med høyspentkabel vist på vedlegg 7 fra "Ny endemast" i sør til "Endepunkt" i nord er regulert i egne avtaler med anleggseier.

Kabelanlegg med tilhørende lysmaster og fordelingskap som beskrevet kan bli lagt nærmere tomtegrenser enn 0,75 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere på de angjeldende tomter plikter å hensynta dette ved beplantning og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 0,75 meter fra kablene hhv. fra lysmaster/fordelingskap og slik at drift og vedlikehold av de aktuelle anlegg ikke vanskeliggjøres.

Enhver beplantning innenfor 0,75-meter sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av bygninger eller andre konstruksjoner som f.eks. støttemurer samt større terrengmessige inngrep nærmere enn 0,75 meter fra anleggene må forhåndsgodkjennes av RK.

Dette gjelder **samtlige eiendommer** opplistet i vedlegg 6 til denne overenskomst.

3. Eierforhold private VA-anlegg. Rett til å ha VA-ledninger over annen eiers grunn

3.1 Felles privat VA-anlegg A

Vannledning VL40 fra K47 til avgrensning for 97/16 eies i fellesskap av hjemmelshaverne til 97/15 og 97/16. Det er separate pumpeledninger for den enkelte bolig frem til K47. Kum K47 og ledninger med varerør under RV120 til og med påkobling i K1 eies i fellesskap av hjemmelshaverne til 97/15 og 97/16. Plassering av VA-anlegg A (markert rødt) er vist på vedlegg 1.

3.2 Kommunalt VA-anlegg fra BK6 til og med K23

Ledningene eies av RK som har rett til å ha disse liggende over 96/166. Eiere av eiendommen **96/166** plikter å la RK få tilgang for drift og vedlikehold av VA-anleggene. Plassering av VA-anleggene (markert grønt) er vist på vedlegg 2.

3.3 Felles privat VA-anlegg B

VA-anlegg B fra påkobling i BK6 til og med KumB2 og videre til avgrensning til 96/164 eies i fellesskap av hjemmelshaverne til gnr. 96, bnr. 121,120,164 og gnr. 97, bnr. 26-31. Eierne av VA-anlegg B har rett til å ha anleggene liggende over eiendommene 97/32, 97/27, 97/26, 97/20 og 96/6. Eiere av eiendommene **97/32, 97/27, 97/26, 97/20 og 96/6** plikter å la eierne av VA-anlegg B få tilgang for drift og vedlikehold. Plassering av VA-anlegg B (markert rødt) er vist på vedlegg 1 og 2.

3.4 Felles privat VA-anlegg C

VA-anlegg C fra påkobling i K7 til og med K22 og videre til og med SF eies i fellesskap av hjemmelshaverne til 96/124 og 96/125 med 1/4-del hver og av 96/6 med 2/4-deler. Eierne av VA-anlegg C har rett til å ha anleggene liggende over eiendommene gnr. 96, bnr. 123,124,125,166. Eiere av eiendommene **gnr. 96, bnr. 123,124,125,166** plikter å la eierne av VA-anlegg C få tilgang for drift og vedlikehold. Plassering av VA-anlegg C (markert rødt) er vist på vedlegg 2.

3.5 Felles privat VA-anlegg D

VA-anlegg D fra påkobling i K11 til og med K24 eies i fellesskap av hjemmelshaverne til gnr. 96, bnr. 134,139,138. Eierne av VA-anlegg D har rett til å ha anleggene liggende over eiendommene gnr. 96, bnr. 163. Eiere av eiendommene **gnr. 96, bnr. 163** plikter å la eierne av VA-anlegg D få tilgang for drift og vedlikehold. Plassering av VA-anlegg D (markert rødt) er vist på vedlegg 2 og 3.

3.6 Ledninger til eiendom gnr. 96, bnr. 138

Ledningene fra K24 eies av hjemmelshaver til 96/138 som har rett til å ha disse liggende over eiendommene gnr. 96, bnr. 139,140,141,163. Eier av eiendommene **gnr. 96, bnr. 139,140,141,163** plikter å la eier av 96/138 få tilgang for drift og vedlikehold av ledningene. Plassering av ledningene er vist på vedlegg 3.

3.7 Kommunal spillvannsledning fra PST til BK19

SP160 eies av RK som har rett til å ha denne liggende over eiendommene gnr. 96, bnr. 116,119,128. Eier av eiendommene **gnr. 96, bnr. 116,119,128** plikter å la RK få tilgang for drift og vedlikehold av ledningen. Plassering av ledningen (markert grønt) er vist på vedlegg 3.

3.8 Kommunal VA-anlegg fra BK13 til BK26

Ledningene eies av RK som har rett til å ha disse liggende over 96/162. Eiere av eiendommen **96/162** plikter å la RK få tilgang for drift og vedlikehold av VA-anleggene. Plassering av VA-anleggene (markert grønt) er vist på vedlegg 3.

3.9 Felles privat VA-anlegg E

VA-anlegg E fra påkobling i K14 til og med K36 eies i fellesskap av hjemmelshaverne til gnr. 96, bnr. 149,150,151,153. Eierne av VA-anlegg E har rett til å ha anleggene liggende over eiendommene gnr. 96, bnr. 167,150,151,152,153. Eiere av eiendommene **gnr. 96, bnr. 167,150,151,152,153** plikter å la eierne av VA-anlegg E få tilgang for drift og vedlikehold. Plassering av VA-anlegg E (markert rødt) er vist på vedlegg 3.

3.10 Felles privat VA-anlegg F

VA-anlegg F fra påkobling i K15 til påkobling i BK30 eies i fellesskap av hjemmelshaverne til gnr. 96, bnr. 154,155,156,148,147,146. Eierne av VA-anlegg F har rett til å ha anleggene liggende over eiendommene gnr. 96, bnr. 1,155,156. Eiere av eiendommene **gnr. 96, bnr. 1,155,156** plikter å la eierne av VA-anlegg F få tilgang for drift og vedlikehold. Plassering av VA-anlegg F (markert rødt) er vist på vedlegg 3 og vedlegg 5. RK eier sandfanget SF32 og har rett til å slippe vann inn på overvannsledningen OV160 i anlegg F.

3.11 Felles privat VA-anlegg G

VA-anlegg G fra påkobling i K16 til og med K42 eies i fellesskap av hjemmelshaverne til gnr. 96, bnr. 157,158. Eierne av VA-anlegg G har rett til å ha anleggene liggende over eiendommen gnr. 96, bnr. 1. Eiere av eiendommene **gnr. 96, bnr. 1** plikter å la eierne av VA-anlegg G få tilgang for drift og vedlikehold. Plassering av VA-anlegg G (markert rødt) er vist på vedlegg 3.

3.12 Kommunal VA-anlegg fra K15 til EK17

Ledningene eies av RK som har rett til å ha disse liggende over 96/1. Eiere av eiendommen **96/1** plikter å la RK få tilgang for drift og vedlikehold av VA-anleggene. Plassering av VA-anleggene (markert grønt) er vist på vedlegg 3.

3.13 Kommunal VA-anlegg fra KumB2 til KumHL

Ledningene eies av RK som har rett til å ha disse liggende over gnr. 96, bnr. 1,6,169,170 og gnr. 97, bnr. 20. Eiere av eiendommen **gnr. 96, bnr. 1,6,169,170** og **gnr. 97, bnr. 20** plikter å la RK få tilgang for drift og vedlikehold av VA-anleggene. Plassering av VA-anleggene (markert grønt) er vist på vedlegg 4, men traseen kan bli noe justert som følge av tilpasning til terrenget og utbyggingen av områdene B25 og B26.

3.14 Kommunal VA-anlegg fra K31 til K32

Ledningene eies av RK som har rett til å ha disse liggende over 96/159. Eiere av eiendommen **96/159** plikter å la RK få tilgang for drift og vedlikehold av VA-anleggene. Plassering av VA-anleggene (markert grønt) er vist på vedlegg 3, men traseen kan bli noe justert som følge av tilpasning til utbyggingen av område B27.

3.15 Ledninger til eiendom gnr. 96, bnr. 115

Ledningene fra BK26 eies av hjemmelshaver til 96/115 som har rett til å ha disse liggende over eiendommene gnr. 96, bnr. 162. Eier av eiendommene **gnr. 96, bnr. 162** plikter å la eier av 96/115 få tilgang for drift og vedlikehold av ledningene. Plassering av ledningene er vist på vedlegg 3.

Ovennevnte tinglyses på de respektive tjenende eiendommer. Tjenende eiendommer er markert i teksten med **fet skrift**. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

Områdebetegnelse FV2, FV3, FV7, FG2, FG3, FG4, FG5, FGL2, B25, B26 og B27 i denne overenskomsten er tatt fra reguleringsplan for Smestad, vedtatt av kommunestyret 12.11.03.

Rett kopi bekreftes

Smestad 25.06.08



ØIE Bolig AS
Rune Bolig

ØIE Bolig AS. org.nr. 967 003 824



Ola Brekken
Advokat
Ola Brekken
Advokat

Rælingen kommune. org.nr. 952 540 556

Jorun Smestad
Jorun Smestad, pnr. 160343 [redacted]
Hjemmelshaver bnr. 96, bnr. 6,119

Terje Smestad
Terje Smestad, pnr. 250841 [redacted]
Hjemmelshaver bnr. 96, bnr. 1,115

Morten Smestad
Morten Smestad, pnr. 020463 47504
Hjemmelshaver bnr. 96, bnr. 116

Marie Olesen
Marie Olesen, pnr. 191180 [redacted]
Hjemmelshaver bnr. 97, bnr. 15

Karl-Viktor Holst
Karl Viktor Holst, pnr. 260670 [redacted]
Hjemmelshaver bnr. 97, bnr. 15

Marianne Vibekken Asmyhr
Marianne Vibekken Asmyhr, pnr. 200364 [redacted]
Hjemmelshaver bnr. 97, bnr. 16 [redacted]

Arnold Asmyhr
Arnold Asmyhr, pnr. 311262 [redacted]
Hjemmelshaver bnr. 97, bnr. 16

Sverre Andreassen
Sverre Andreassen, pnr. 141219 [redacted]
Hjemmelshaver bnr. 96, bnr. 15

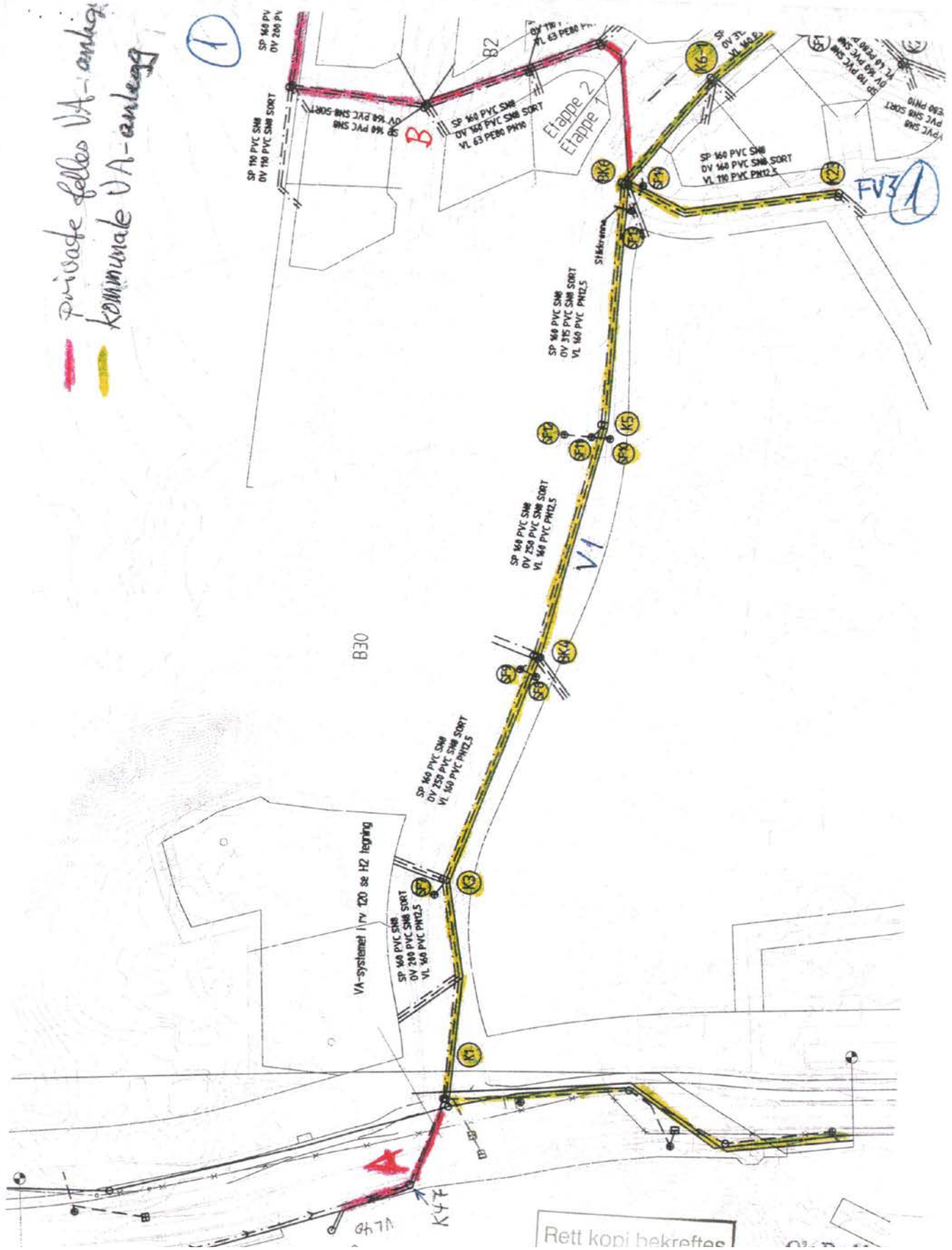
Øyvind Andreassen
Øyvind Andreassen, pnr. 301252 [redacted]
Hjemmelshaver bnr. 96, bnr. 103

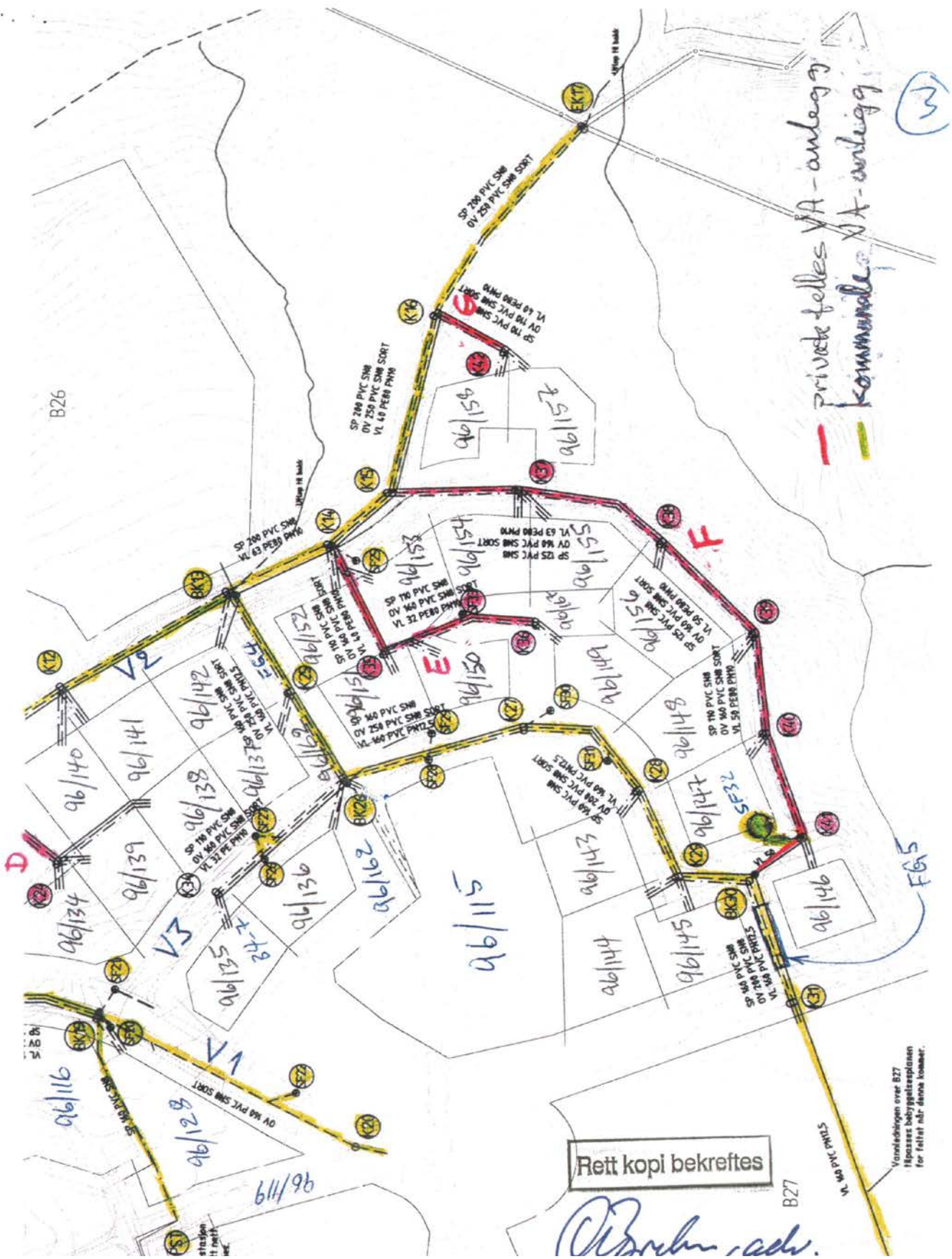
Rett kopi bekreftes

Ola Brekken
adv.

Ola Brekken
Advokat

Private felles VA-anlegg
Kommunale VA-anlegg





SMESTAD

 Dato: 25.06.08
VEDLEGG 06
VEDLEGG 6 TIL OVERENSKOMST

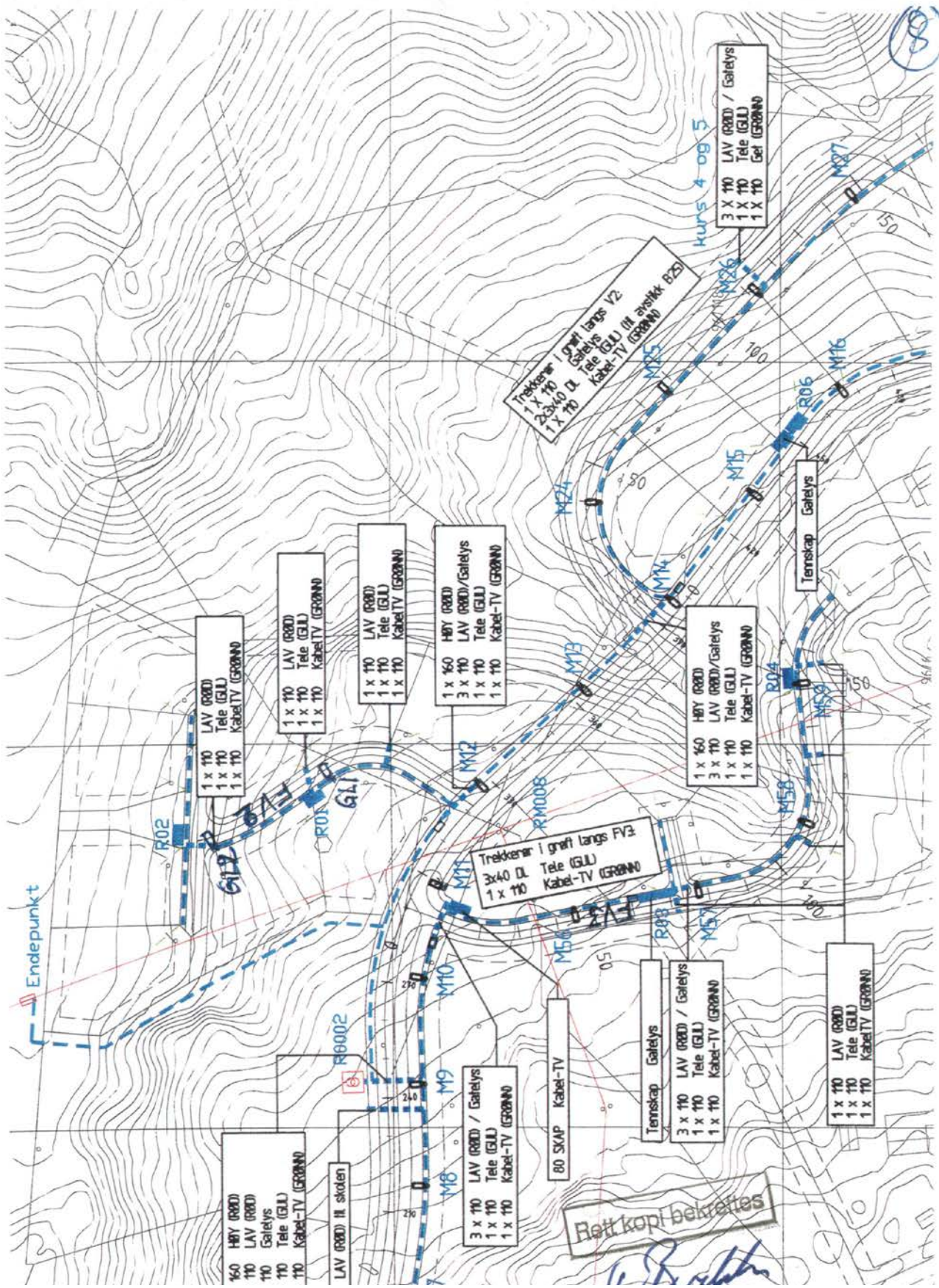
Hvor bare bnr. er angitt, gjelder gnr. 96

Tomt nr.	Adresse	Hj.haver	bnr.
B2	1	Smestadbråtan 38	ØIE Bolig 121
	2	Smestadbråtan 36	ØIE Bolig 120
	3	Smestadbråtan 34	ØIE Bolig 164
	4	Smestadbråtan 32	Rælingen kommune 97/26
	5	Smestadbråtan 30	Rælingen kommune 97/27
	6	Smestadbråtan 28	Rælingen kommune 97/28
	7	Smestadbråtan 26	Rælingen kommune 97/29
	8	Smestadbråtan 24	Rælingen kommune 97/30
	9	Smestadbråtan 22	Rælingen kommune 97/31
B3	1	Smestadbråtan 33	ØIE Bolig 161
	2	Smestadbråtan 31	ØIE Bolig 122
	3	Smestadbråtan 29	ØIE Bolig 123
	4	Smestadbråtan 27	ØIE Bolig 124
	5	Smestadbråtan 25	ØIE Bolig 125
	6	Smestadbråtan 23	ØIE Bolig 126
	7	Smestadbråtan 21	ØIE Bolig 127
	8	Smestadv. 34b	ØIE Bolig 128
	9		Jorun Smestad 6
	10		Jorun Smestad 6
	S.nordre	Smestadv. 34	Morten Smestad 116
B4	1	Grindlia 1	ØIE Bolig 129
	2	Grindlia 3	ØIE Bolig 130
	3	Grindlia 5	ØIE Bolig 131
	4	Grindlia 7	ØIE Bolig 132
	5	Grindlia 9	ØIE Bolig 133
	6	Veslejordet 2	ØIE Bolig 134
	7	Veslejordet 1	ØIE Bolig 135
	8	Veslejordet 3	ØIE Bolig 136
	9	Veslejordet 8	ØIE Bolig 137
	10	Veslejordet 6	ØIE Bolig 138
	11	Veslejordet 4	ØIE Bolig 139
	12	Grindlia 11	ØIE Bolig 140
	13	Grindlia 13	ØIE Bolig 141
	14	Grindlia 15	ØIE Bolig 142
B5	1	Veslejordet 7	ØIE Bolig 143
	2	Veslejordet 9	ØIE Bolig 144
	3	Veslejordet 11	ØIE Bolig 145
	4	Veslejordet 13	ØIE Bolig 146
	5	Veslejordet 26	ØIE Bolig 147
	6	Veslejordet 24	ØIE Bolig 148
	7	Veslejordet 22	ØIE Bolig 149
	8	Veslejordet 12	ØIE Bolig 150
	9	Veslejordet 10	ØIE Bolig 151
	10	Grindlia 17	ØIE Bolig 152
	11	Veslejordet 14	ØIE Bolig 153
	12	Veslejordet 16	ØIE Bolig 154
	13	Veslejordet 18	ØIE Bolig 155
	14	Veslejordet 20	ØIE Bolig 156
	15	Grindlia 16	ØIE Bolig 157
	16	Grindlia 14	ØIE Bolig 158
	S.søndre	Smestadv. 46	Terje Smestad 115
B25			ØIE Bolig 169
B26			ØIE Bolig 170
B27			ØIE Bolig 159
Friluftsområde		Terje Smestad	1

Heitt kopi bekræftes



 Ola Brekken
 Advokat





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Smestadbråtan 13B
2008 FJERDINGBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Schau

Oppdragsnummer:

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.schau@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre