PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

# BERGET 12

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Berget 12

Nabolaget Fjellstad/Nordby - vurdert av 62 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordby skole (1-7 kl.)<br>114 elever, 7 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>442 elever, 19 klasser | 13 min<br>9.4 km |
| Rælingen videregående skole<br>579 elever | 14 min<br>9.8 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser | 20 min<br>14.3 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Nordby skole | 14 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Tomter<br>Linje 350 | 12 min<br>1 km |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 18 min<br>12.8 km |
| Oslo Gardermoen | 45 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Tomter FUS barnehage (0-5 år)<br>69 barn | 13 min<br>1 km |
| Hektneråsen Fus barnehage (1-5 år)<br>114 barn | 8 min<br>6.4 km |
| Smestadtoppen barnehage (1-5 år)<br>96 barn | 9 min<br>6.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Hektnersletta | 7 min |
| Rema 1000 Marikollen Torg | 13 min |

FINN

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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lillestrøm Torv | 19 min |
| Vitusapotek Marikollen Torg | 13 min |
| Vinmonopolet Fjerdingby | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Nordby skole | 12 min |
| Fjellstadfeltet nærmiljøanlegg | 16 min |
| Puls Marikollen | 13 min |
| Feel24 Rælingen | 14 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Trafikk**
Lite trafikk 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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 2025

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "BERGET" 81/10 M.FL.

1. Reguleringsområdets avgrensing er vist på reguleringsplan. Innenfor begrensningslinjen skal arealene disponeres til følgende formål angitt på planen.

BYGGEOMRÅDER
LANDBRUKSOMRÅDER
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER
SPESIALOMRÅDER
FELLESOMRÅDER

2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

På boligområdet vest for Tomtervegen kan det oppføres boliger med 2 etasjer + underetasje. På området øst for Tomtervegen kan boligene ha en etasje + underetasje. Boligene kan også ha loft i henhold til byggeforskriftene. Underetasje og loft kan innredes til boligrom i samsvar med byggeforskriftene. For hus med 1 etasje kan bygningens grunnflate være inntil 25 % av netto tomt. For hus med 1 etasje + underetasje samt hus med 2 etasjer + underetasje kan bygningens grunnflate være inntil 20 % av netto tomt.

I tillegg kan det oppføres garasje som tilbygg til bolighuset eller frittliggende med max grunnflate 25 m2.
Bebyggelsen skal ha saltak. Det skal være to garasjer/biloppstillingsplasser pr. leilighet på egen tomt.

I boligområdet skal eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.

3. OMRÅDE FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL/FELLESOMRÅDE

Området skal brukes til barnehage, forsamlingshus og felles lekeareal.

4. LANDBRUKSOMRÅDE

Området skal brukes til jordbruk.

5. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, KJØREVEG

I frisiktsone i vegkryss og avkjøringer skal det være en frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7. FELLESAREALER - AVKJØRINGER / LEKEAREALER

Felles,- lekearealene skal være felles for beboerene innenfor "Berget" utbyggingsområde gnr. 81 bnr. 10. Veg 4 er felles for tomtene 30, 31, 32 og 33 samt fremtidige utparselleringer fra disse.

Veg 5 er felles for tomten 81/70 og evt. en fradelt parsell av denne, for barnehage/forsamlingslokale på 81/10, og for ett hus på tomteområdet 81/10 mellom 81/70 - Tomtervegen, Veg 1 og Veg 3.

8. Bygningsrådet kan, når viktige grunner tilsier det, gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

9. Utbyggingen av området kan igangsettes så snart utbygger betaler tilskudd og tilknytningsavgift i henhold til forslag fremlagt i møte 29.10.86 mellom representanter fra Rælingen kommune, grunneier og Fagbygg A/S.

Fetsund, 19. januar 1989

Ivar Solvang

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985, har Rælingen kommunestyre i møte den 06.02.1989 vedtatt ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGS-BESTEMMELSER FOR BERGET GNR. 81 BNR. 10 MFL.

Ordfører

Bjørg Veisten

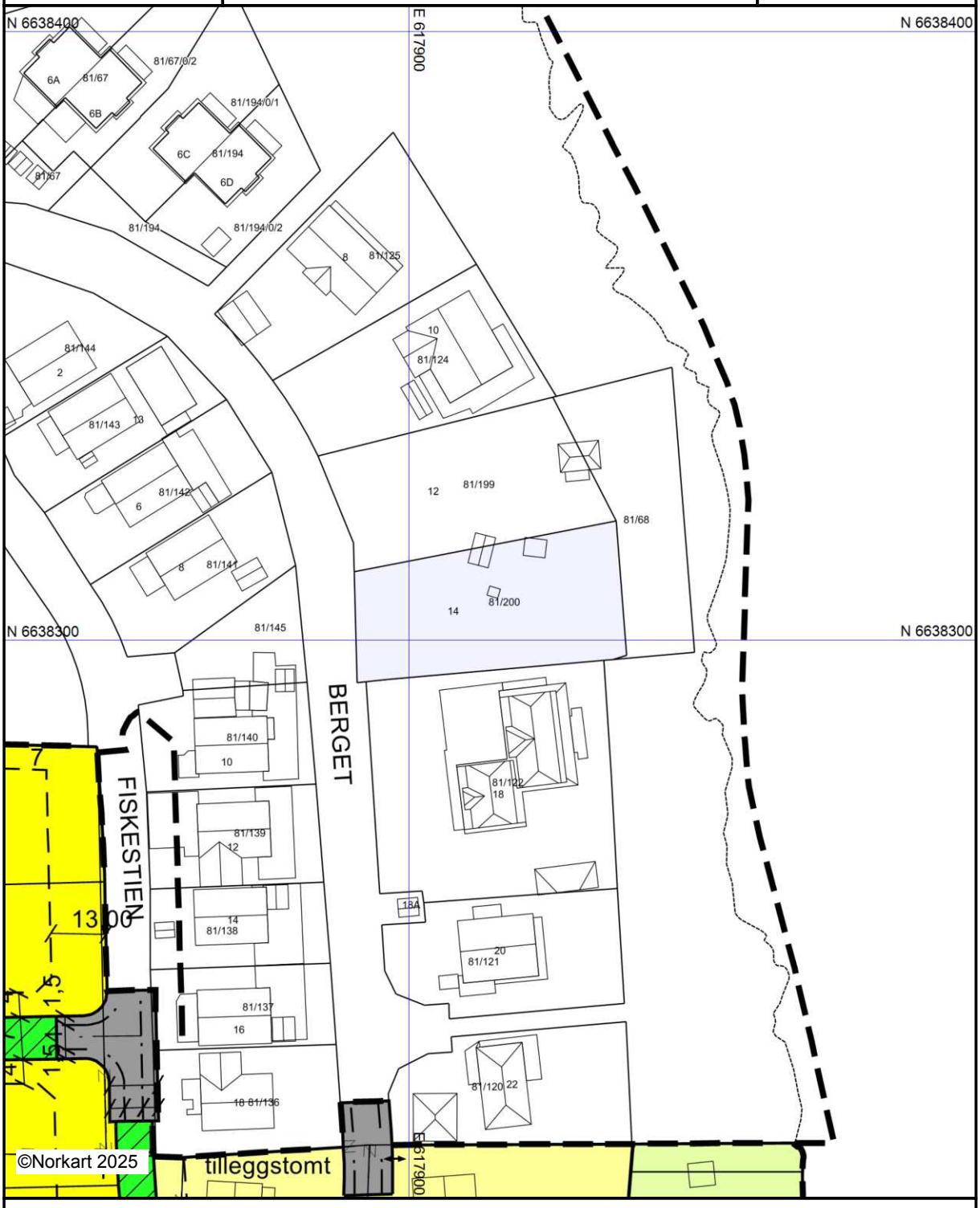
Rælingen kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 81/200
Adresse: Berget 14
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

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.

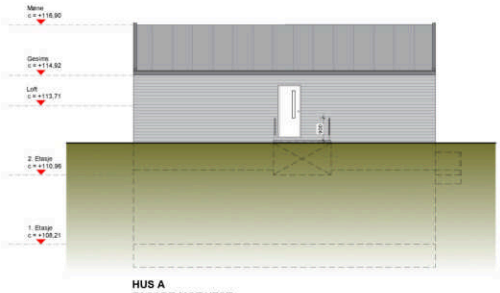
## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles lekeareal for barn

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift




**HUS A**
**FASADE MOT VEST**




**FASADE MOT ØST**

NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

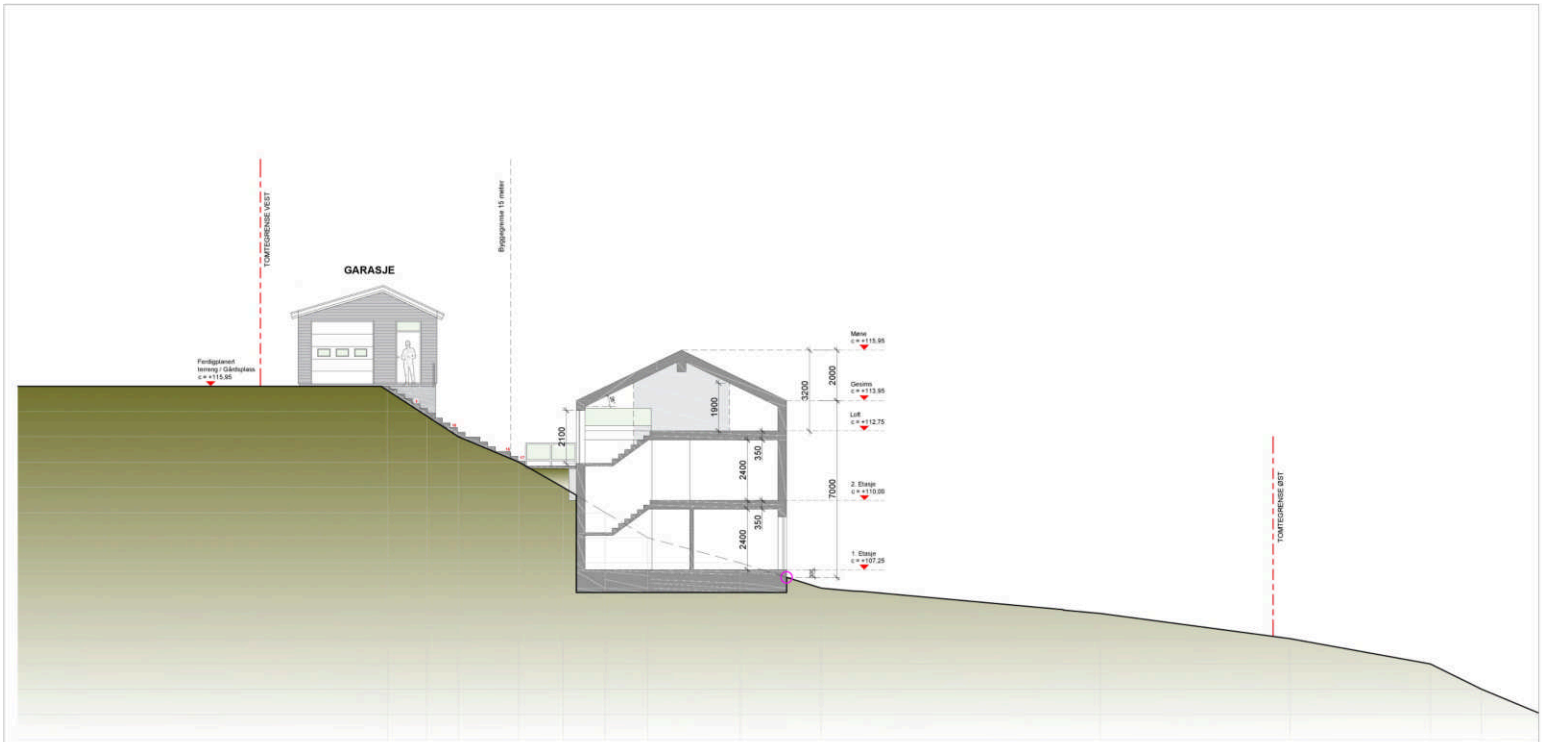
© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prosttekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*rafan@byggitconsult.no*

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **FASADE MOT ØST OG VEST - HUS A** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:150** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS | | |
| DATO: 18.12.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 113-A** | | | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 002 | | | |




**HUS A**
**SNITT AA**

NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

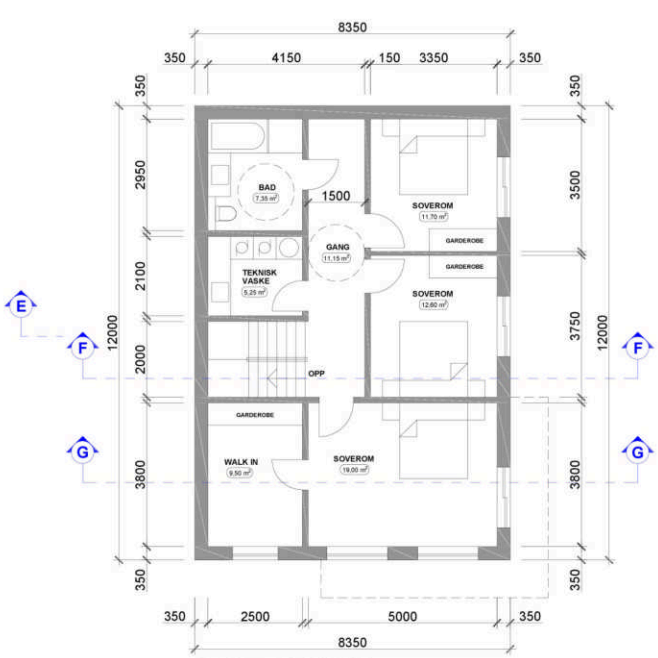
© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prosttekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*rafan@byggitconsult.no*

| | |
|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK | **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** |
| FASE / STATUS | **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** |
| INNHOLD / TEGNING | **SNITT AA - HUS A** |
| TILTAKSHAVER | Sohan Lal Sharma |
| TOMT / ADRESSE | Berget 12-14, 2009 Nordby |
| KOMMUNE | Rælingen kommune |
| GNR BNR | 81/68 |
| ENTREPRENØR | - |

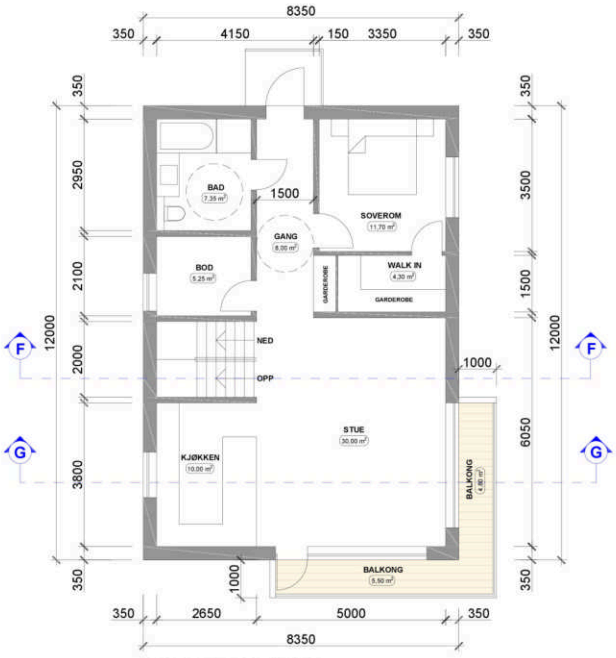
| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | |
|---|---|
| MÅLESTOKK | **1:150** |
| DATO | 17.11.2024 |
| HØYDEREFERANSE | **NN2000** |
| PROSJEKTNR. | - |
| SIGN | LRS |
| KS | RCS |
| TEGNINGSNUMMER | **E 114-A** |
| REVISJON | 003 |




**PLAN 1.ETASJE HUS-B**

BTA: 100,20 m²
BRA 86,45 m²




**PLAN 2.ETASJE HUS-B**

BTA: 100,20 m²
BRA 86,45 m²




NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

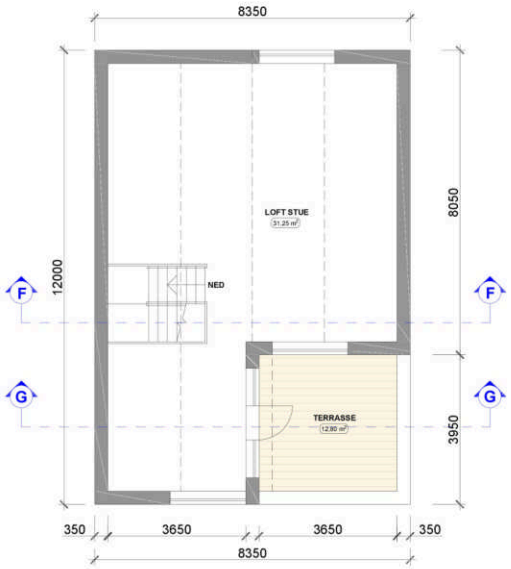
© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prestbekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*ralan@byggitconsult.no*

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **PLAN 1. ETASJE OG 2. ETASJE - HUS B** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

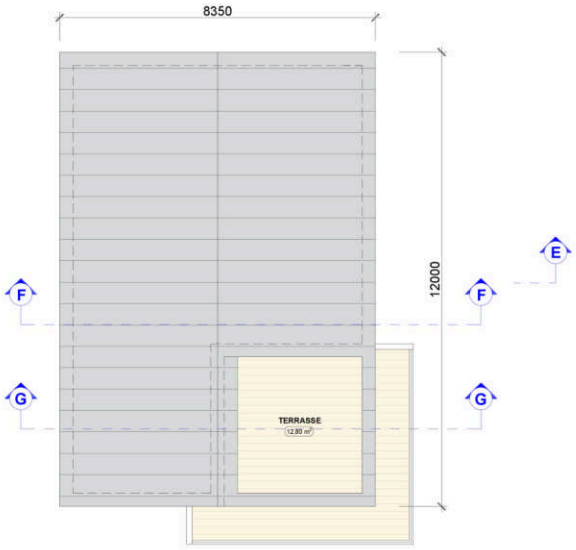
| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:100** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS |
| DATO: 17.11.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 101-B** | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 003 | |




**LOFT ETASJE HUS-B**

BTA: 85,00 m²
BRA 35,00 m²




**TAK PLAN HUS-B**




NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prosttekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*ralan@byggitconsult.no*

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **PLAN LOFT OG TAKPLAN - HUS B** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:100** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS | | |
| DATO: 17.11.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 102-B** | | | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 003 | | | |

Rælingen kommune
**Adresse:** Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
**Telefon:** 63 83 51 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3224 | **Gårdsnr.** | 81 | **Bruksnr.** | 200 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Berget 14, 2009 NORDBY | | | | | | | | |

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** 294 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** Flomsone<br>**KPFare** Flomfare |
| | **Delareal** 897 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 1 $m^2$<br>**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 118 |
| **Navn** | Forslag til endret reg.plan for Berget 81/10 |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.02.1989 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/183/118_regbest.pdf |

**Rælingen kommune**
Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby
Telefon: 63 83 51 00

E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

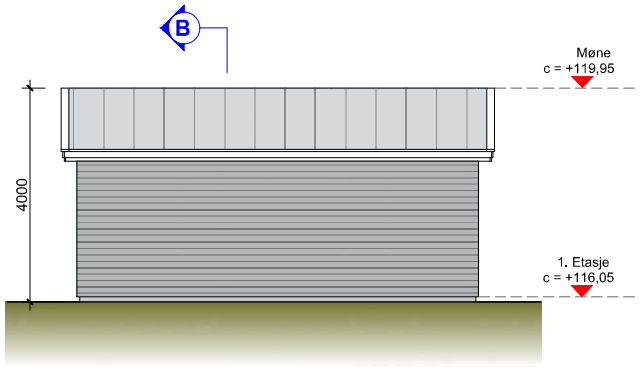
Dato: 10.09.2025

# MEGLEROPPLYSNINGER

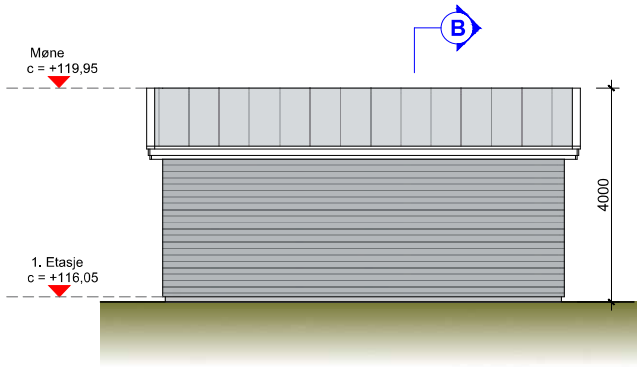
## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

| Gnr: | **81** | Bnr: | **200** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Berget 14, 2009 NORDBY** | | | | | | |

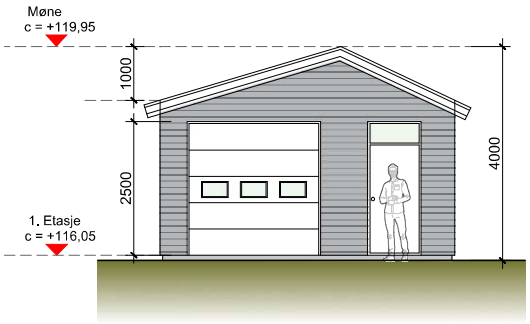
| | **Ja** | **Nei** |
|---|---|---|
| Foreligger ferdigattest: | ☐ | ☒ |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse: | ☐ | ☒ |
| Foreligger tillatelse til tiltak/rammetillatelse: | ☒ | ☐ |
| **Kommentarer**: | | |



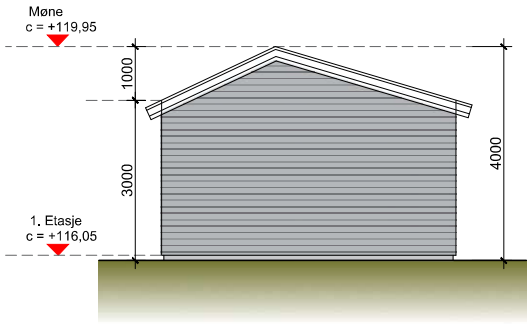

FASADE MOT VEST



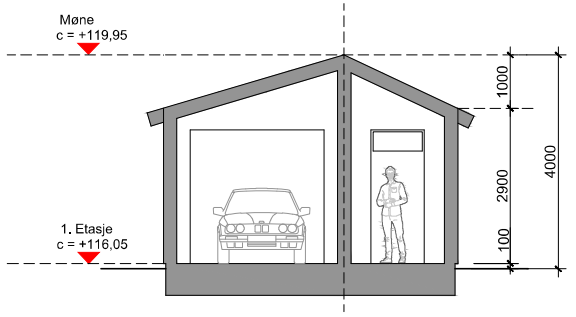

FASADE MOT ØST




FASADE MOT NORD




FASADE MOT SØR




SNITT BB

NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Postbekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*ratan@byggitconsult.no*

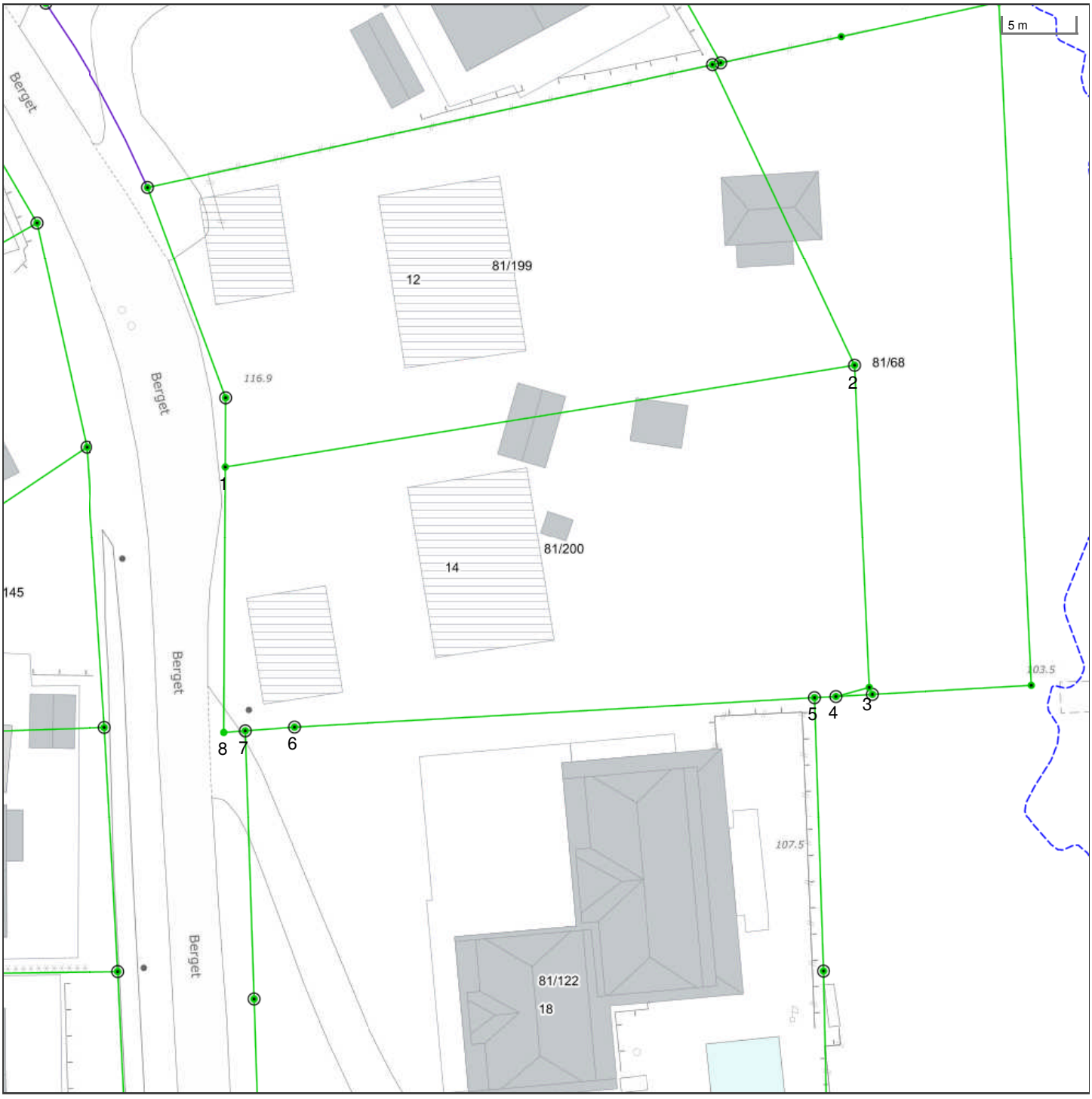
| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **FASADER OG SNITT BB - GARASJE B** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:100** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS |
| DATO: 17.11.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 123-G** | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 003 | |

Utskriftsdato: 08.09.2025

# Eiendomskart for eiendom 3224 - 81/200//



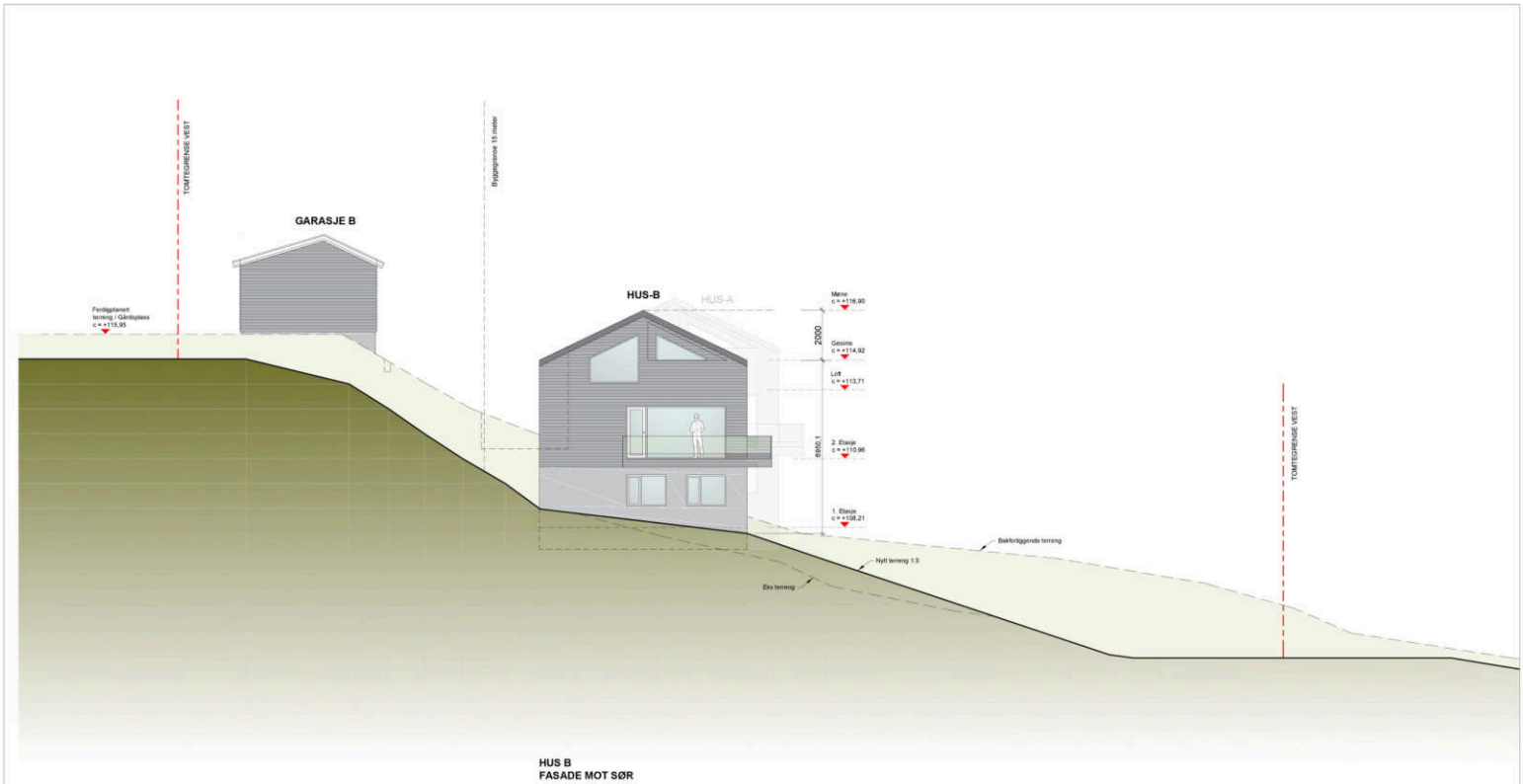

*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 898,40 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6638304,656037 | **Øst** | 617921,765657 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6638311,245 | 617890,934 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 18,25 | |
| 2 | 6638319,597 | 617934,085 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 43,95 | |
| 3 | 6638297,501 | 617935,798 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 22,16 | |
| 4 | 6638296,803 | 617933,524 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,38 | |
| 5 | 6638296,68 | 617932,05 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,48 | |
| 6 | 6638293,52 | 617896,27 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 35,92 | |
| 7 | 6638293,16 | 617892,89 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,40 | |
| 8 | 6638293 | 617891,41 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Asfaltspiker (94) | 1,49 | |




**HUS B**
**FASADE MOT SØR**

NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

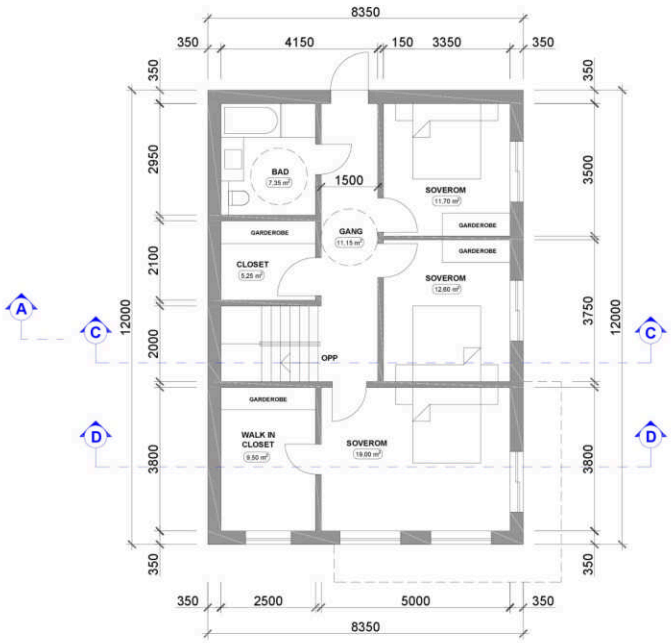
© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prosttekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*rafan@byggitconsult.no*

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **FASADE MOT SØR - HUS B** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:150** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS | | |
| DATO: 18.12.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 111-B** | | | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 003 | | | |




**HUS A**
**PLAN 1.ETASJE**
BTA: 100,20 m²
BRA 86,45 m²




**HUS A**
**PLAN 2.ETASJE**
BTA: 100,20 m²
BRA 86,45 m²




NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prosttekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*rafan@byggitconsult.no*

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **PLAN 1. ETASJE OG 2. ETASJE - HUS A** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:150** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS |
| DATO: 17.11.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 101-A** | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 002 | |

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
Fjerdingby 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 friluftsformål (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 Sikringssone – vannforsyning ..... 33
§ 11.5 Sikringssone – 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-Fjerdingby, 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 Fjerdingby: ..... 37
§ 16.1.3 H730_3 Haugen: ..... 37
§ 16.1.4 H730_4 Hulvei Byåa: ..... 37
§ 16.1.5 H730_5 Nordre Krokvann: ..... 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 Ramstadslottet 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 kan 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 $m^2$
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 avgrensing:**
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 $m^2$ 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 drensvann 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 byggetillatelser 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 | Båtplass | |

*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 garasjeplass. 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 $m^2$ 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:

| **Lekeplasstype** | **Minste-størrelse m²** | **Maks avstand meter fra bolig** | **Tilleggsareal*** |
|---|---|---|---|
| Småbarnslekeplass 1-6 år | 150 m² | 50 | 10 m² for hver boenhet utover 25 |
| Nærlekeplass 6-12 år | 350 m² | 150 | 10 m² 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 sammenslåing 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 leke areal (pbl 11-9, nr. 5)
Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, ha trafikksikker 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 romdannelser 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 $m^2$.

### § 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 forurensing 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 byggteknisk 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 byggteknisk 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 byggteknisk 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 tilfredsstilt, 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 $m^2$ 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 tilfredsstille 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.*

## Estetikk, 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 bokvalitet 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 områdets stedskarakter 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 områdets stedskarakter og visuelle uttrykk bevares. Tiltak skal følge områdets 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 områdets karakter. Det skal tas hensyn til områdets 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 områdets 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 tilfredsstiller 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 reklame-innretninger 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 taktekking 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 friluftsformål (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 $m^2$, 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 godkjennelse 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 hensynsonen 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, fisking, 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 Sikringssone – 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 Norbyåa 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-Fjerdingby, 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 trekkruter 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 hensynssone 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 trekkruter 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 Fjerdingby:

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 Krokvann:
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:

a) Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
b) Streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler kan bare tillates etter reguleringsplan.
c) 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 tilfredsstiller tekniske krav.
d) Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming 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 bevares.

### § 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder

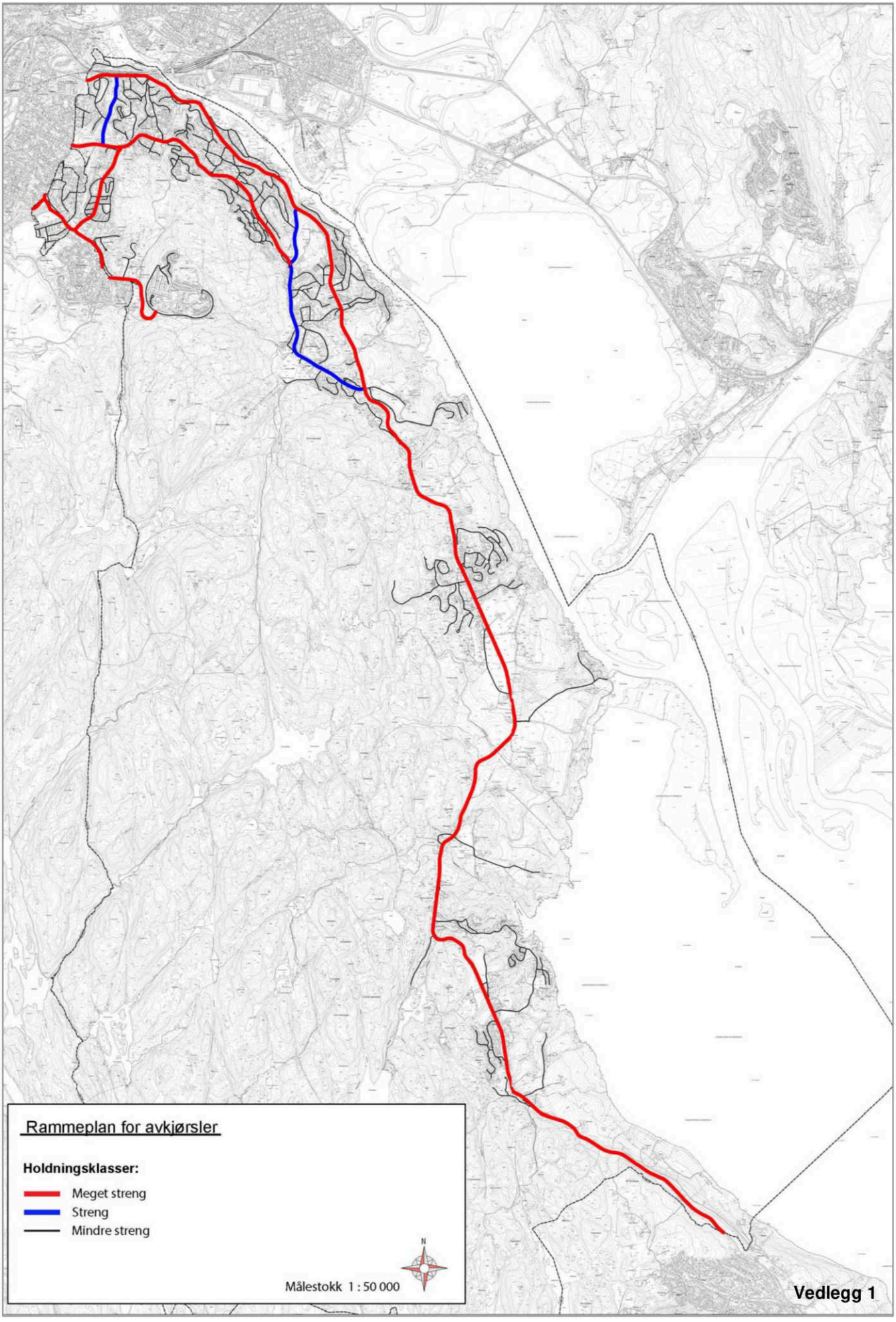
Prioriterte vekstområder er Fjerdingby, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart (vedlegg 4). I de prioriterte vekstområdene kan det tilrettelegges for en høyere utnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. Det skal tilrettelegges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

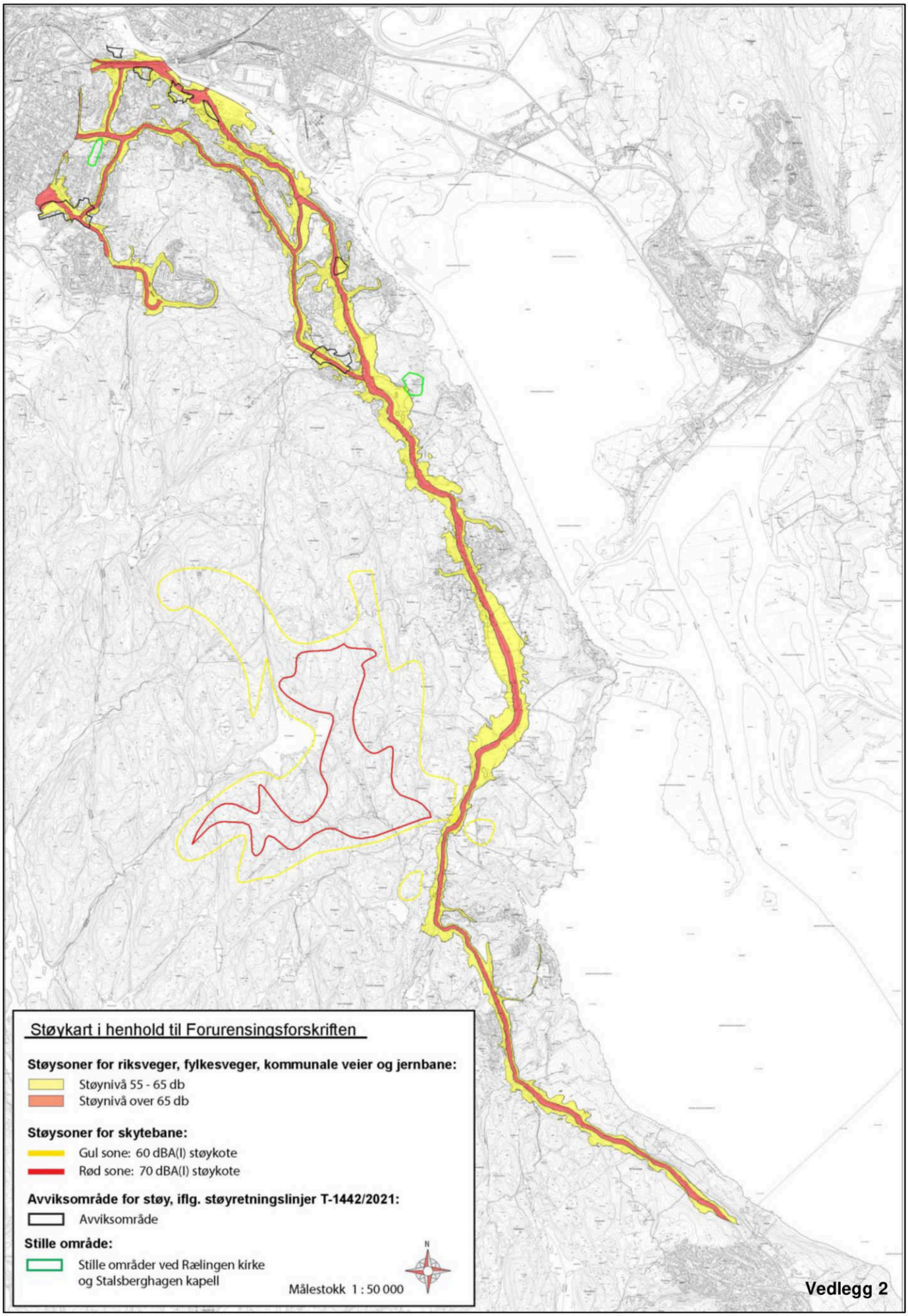
Det kan stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan innenfor vekstområdene, i henhold til kommunens veileder for estetikk og bokvalitet.

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

# Vedlegg

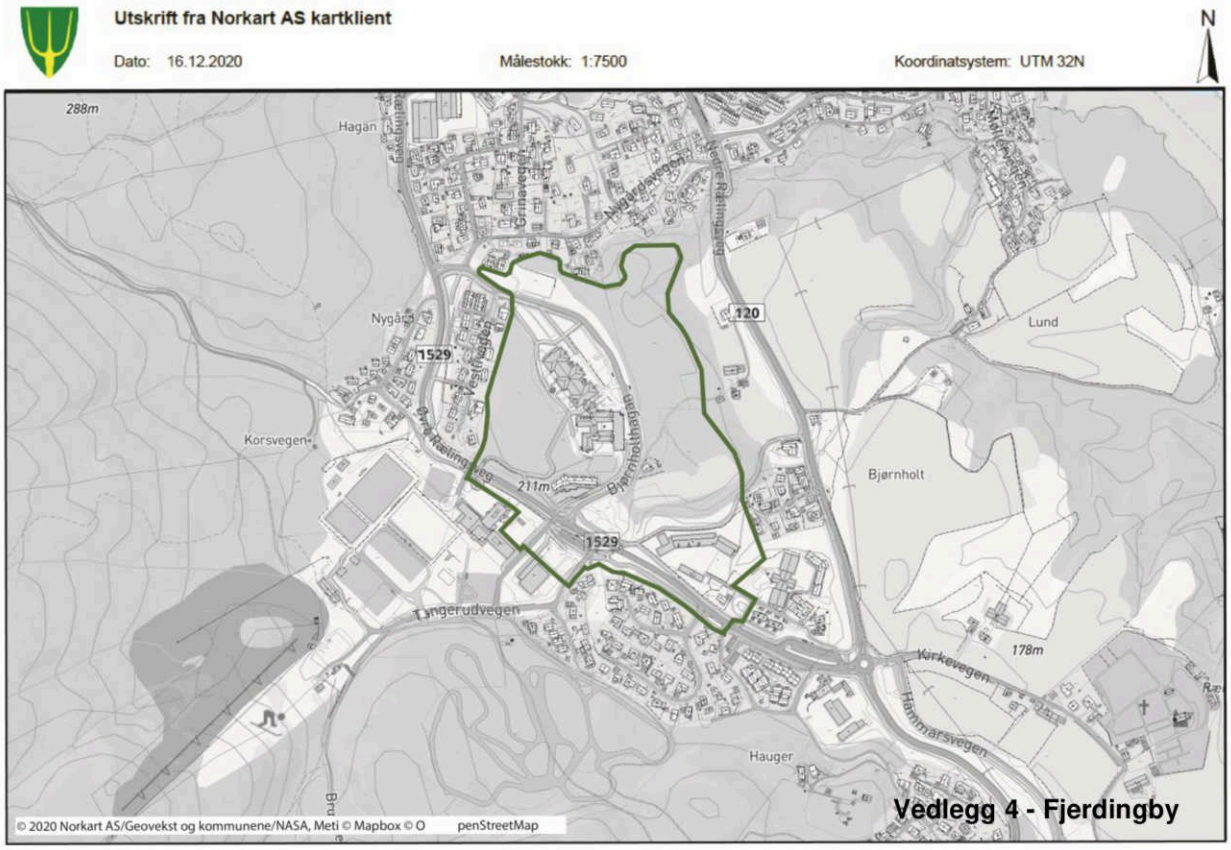
**Vedlegg 1:** Rammeplan for avkjørsler
**Vedlegg 2:** Støykart
**Vedlegg 3:** KULA-kart
**Vedlegg 4:** Prioriterte vekstområder – Fjerdingby, Løvenstad, Rud

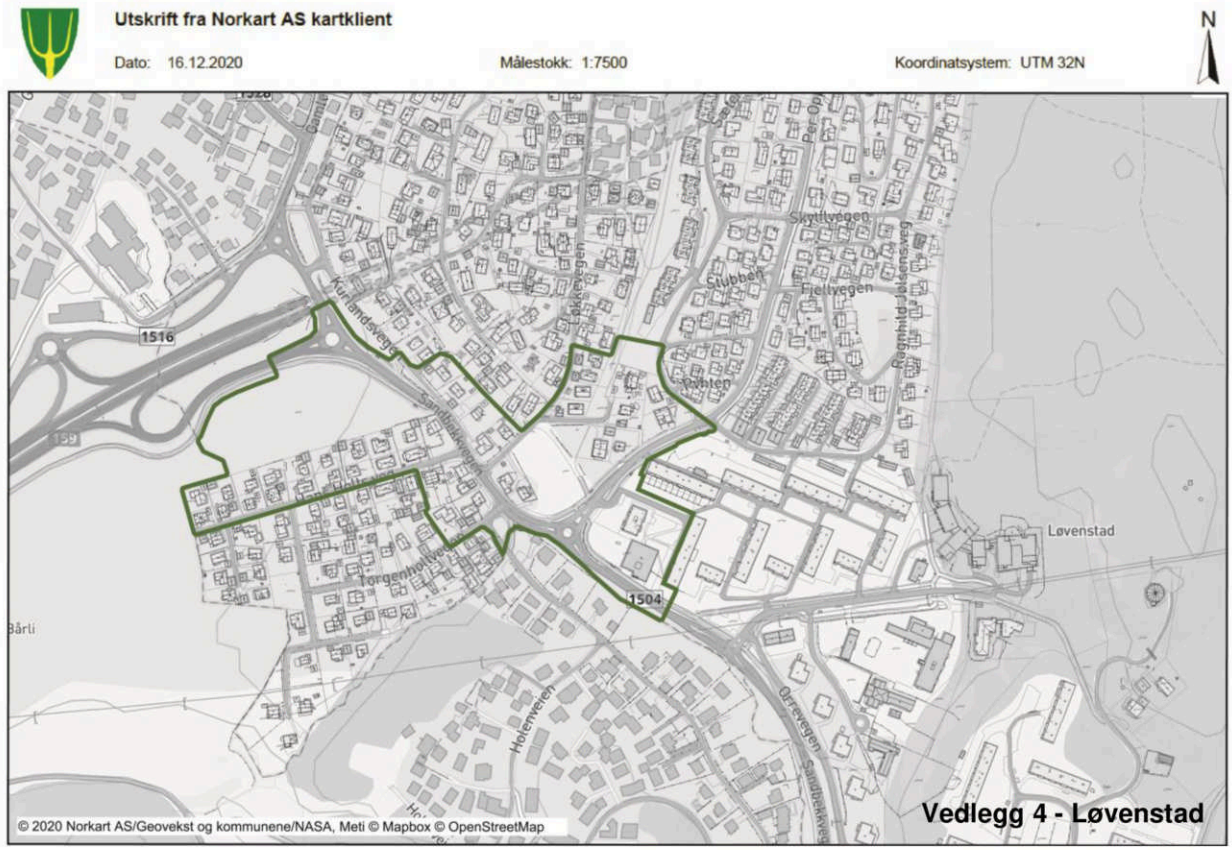

Rammeplan for avkjørsler
Holdningsklasser:
Meget streng
Streng
Mindre streng
N
Målestokk 1 : 50 000
Vedlegg 1

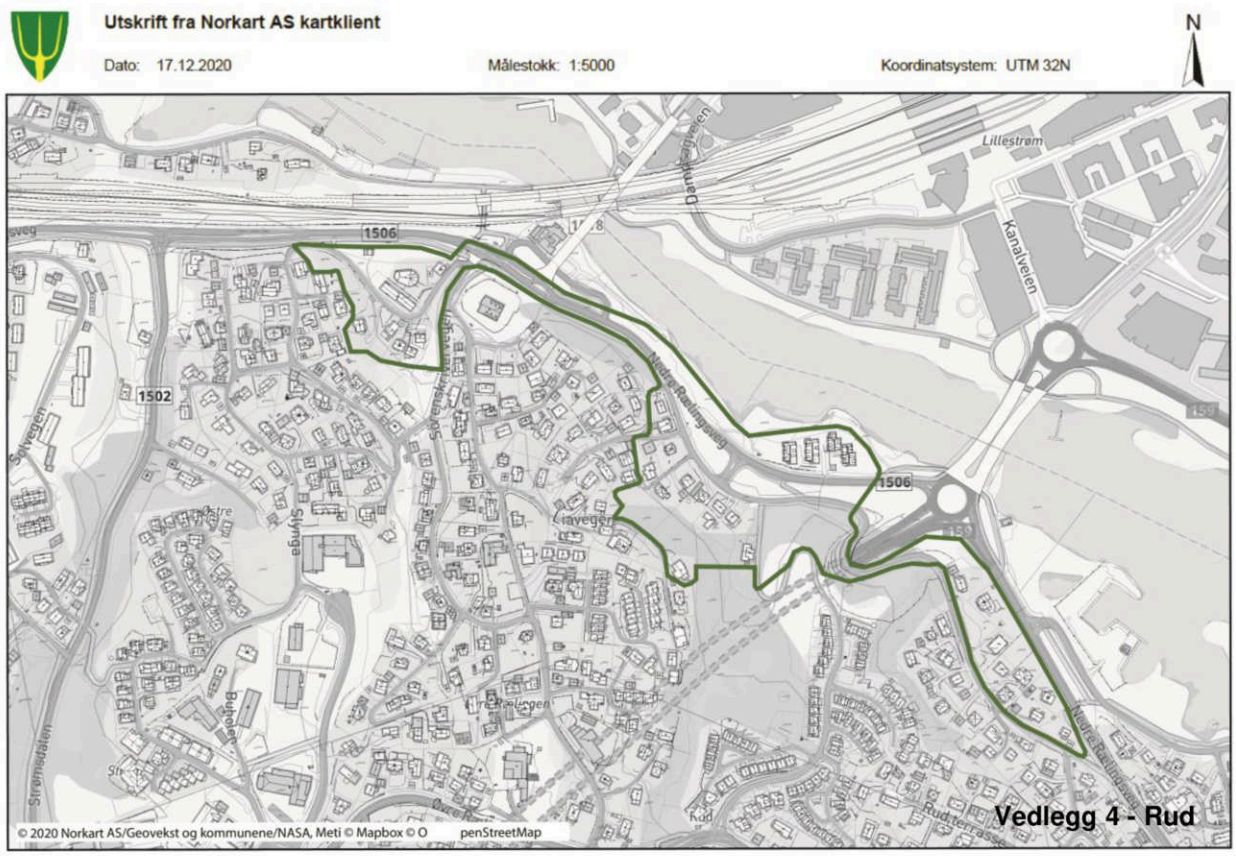

Støykart i henhold til Forurensingsforskriften
Støysoner for riksveger, fylkesveger, kommunale veier og jernbane:
Støynivå 55 - 65 db
Støynivå over 65 db
Støysoner for skytebane:
Gul sone: 60 dBA(I) støykote
Rød sone: 70 dBA(I) støykote
Avviksområde for støy, iflg. støyretningslinjer T-1442/2021:
Avviksområde
Stille område:
Stille områder ved Rælingen kirke
og Stalsberghagen kapell
N
Målestokk 1 : 50 000

**Vedlegg 2**


Kultur og landskapsområde
Kultur og landskapsgrense
N
Målestokk 1 : 50 000
Vedlegg 3


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 16.12.2020
Målestokk: 1:7500
Koordinatsystem: UTM 32N
N
288m
Hagan
Nygård
1529
120
Lund
Korsvegen
211m
Bjørnholt
Tangerudvegen
178m
Kirkevegen
Hauger
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © O penStreetMap
Vedlegg 4 - Fjerdingby

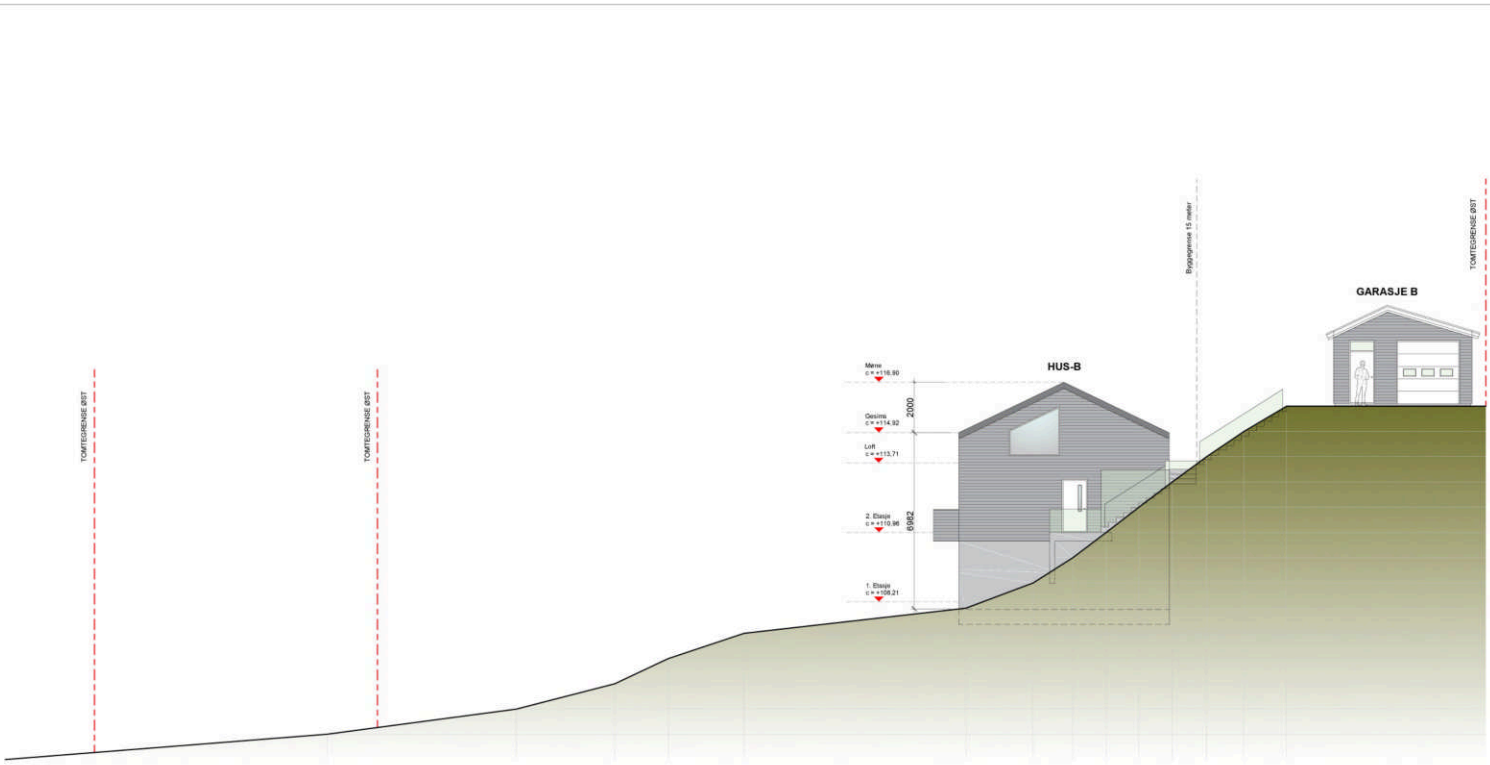

Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 16.12.2020
Målestokk: 1:7500
Koordinatsystem: UTM 32N
N
1516
Kurlandsvegen
Løvenstad
1504
Bårli
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap
Vedlegg 4 - Løvenstad


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 17.12.2020
Målestokk: 1:5000
Koordinatsystem: UTM 32N
N
1506
1502
Kanalveien
Nedre Rælingsveg
Lillestrøm
Strømsdalen
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © O penStreetMap
Vedlegg 4 - Rud

Rælingen kommune
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6
2008 Fjerdingby

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




**HUS B**
**FASADE MOT NORD**

NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prosttekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*rafan@byggitconsult.no*

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **FASADE MOT NORD - HUS B** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:150** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS | | |
| DATO: 17.11.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 112-B** | | | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 003 | | | |

Rælingen kommune

# Ledningskart

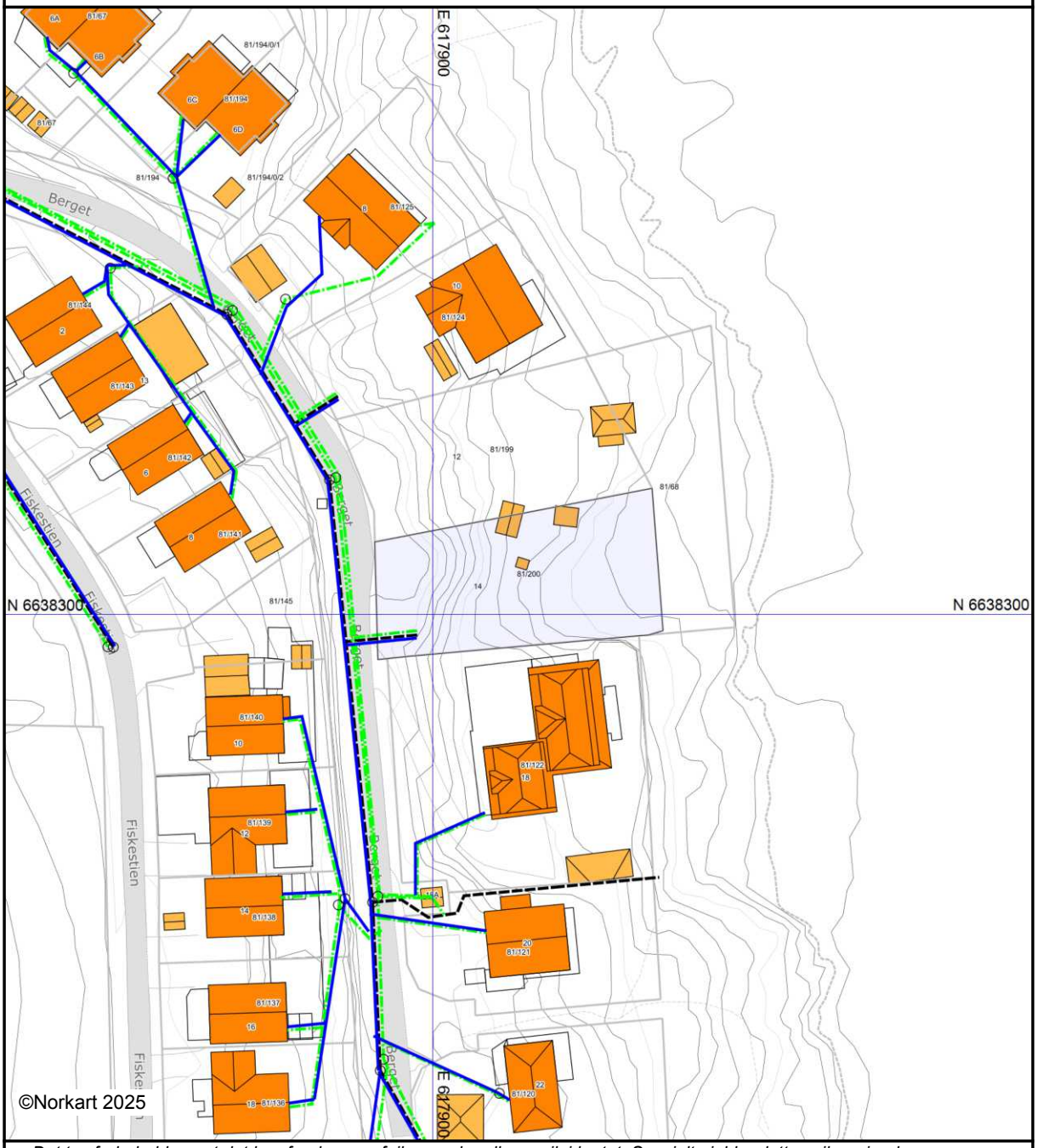
Eiendom: 81/200
Adresse: Berget 14
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

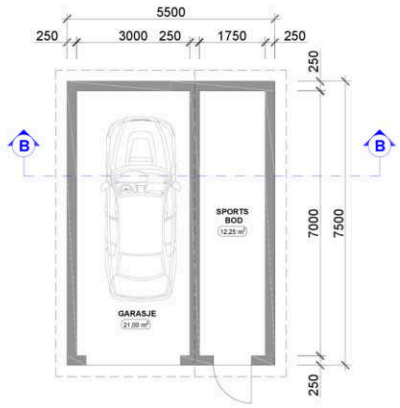
UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

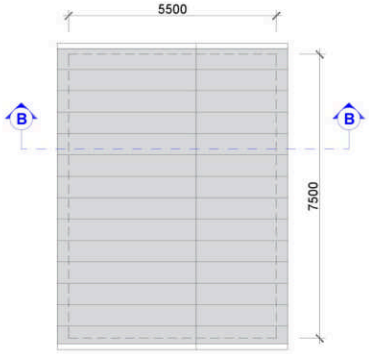
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




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




**GARASJE**
**PLAN 1. ETASJE**
BTA 41,25 m²
BRA 35,00 m²




**GARASJE**
**TAKPLAN**




NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

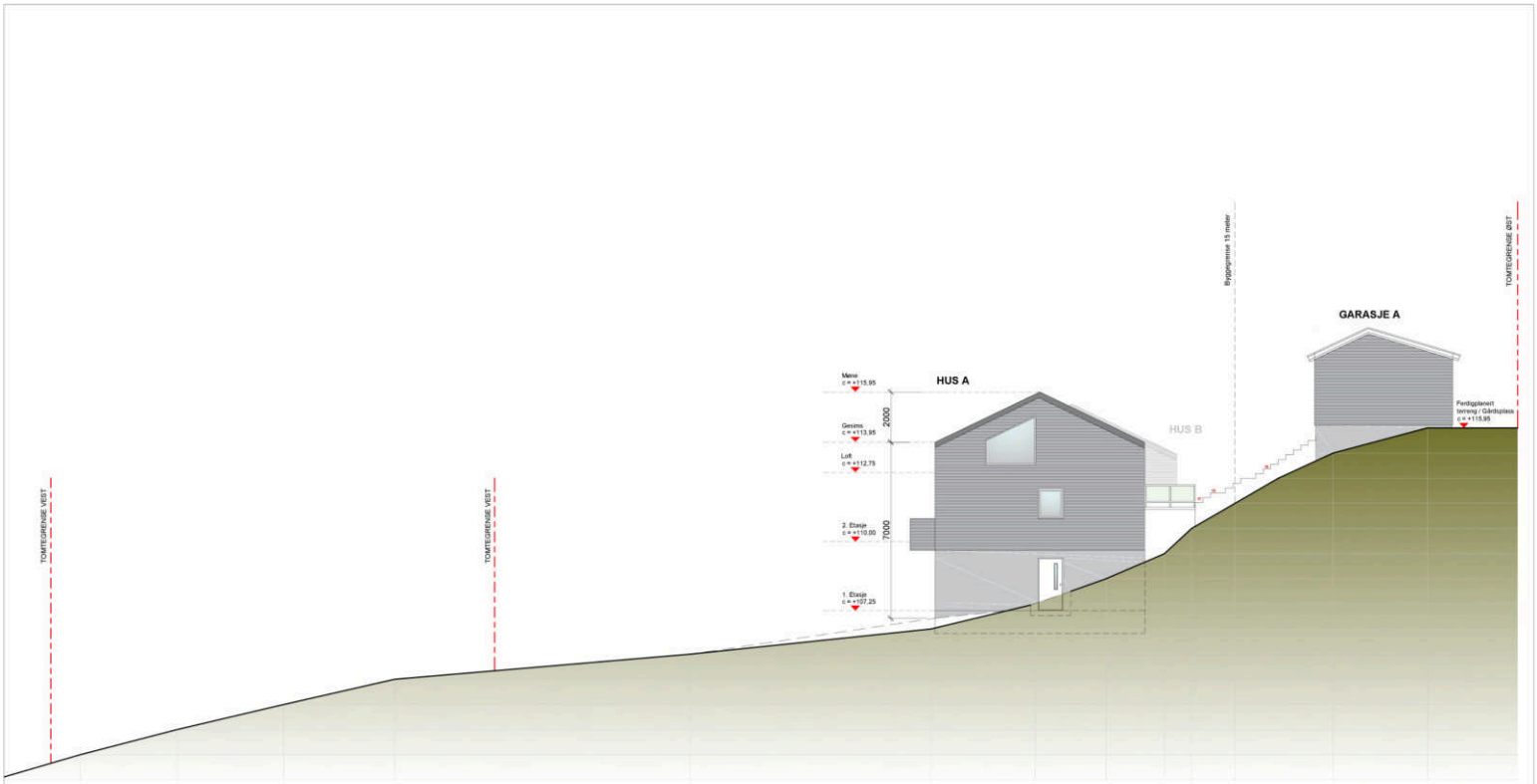
© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prestbekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*rafan@byggitconsult.no*

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **PLAN SPORTSBOD, 1. ETASJE OG TAKPLAN - GARASJE B** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:100** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS | | |
| DATO: 17.11.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 122-G** | | | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 003 | | | |




**HUS A**
**FASADE MOT NORD**

NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

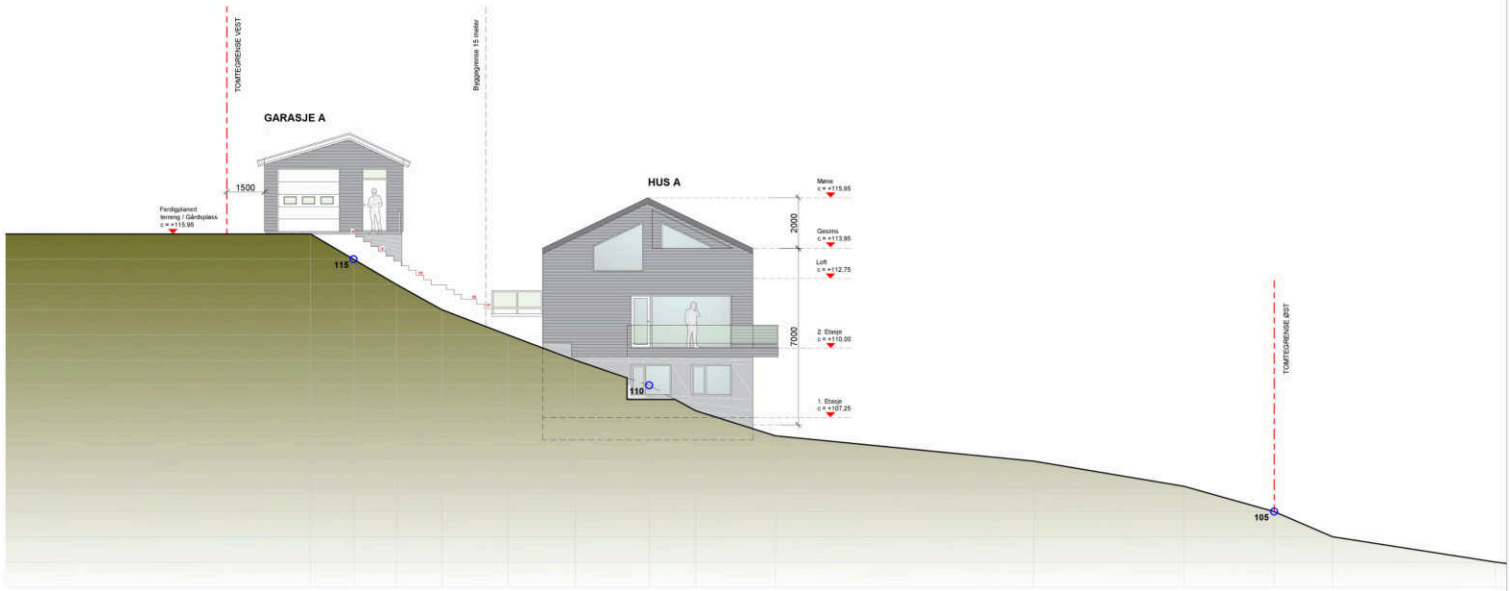
© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prosttekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*rafan@byggitconsult.no*

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **FASADE MOT NORD - HUS A** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:150** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS | | |
| DATO: 17.11.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 112-A** | | | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 002 | | | |




**HUS A**
**FASADE MOT SØR**

NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prosttekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*rafan@byggitconsult.no*

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **FASADE MOT SØR - HUS A** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:150** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS | |
| DATO: 17.11.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 111-A** | | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 002 | | |

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "BERGET" 81/10 M.FL.

1. Reguleringsområdets avgrensing er vist på reguleringsplan. Innenfor begrensningslinjen skal arealene disponeres til følgende formål angitt på planen.

BYGGEOMRÅDER
LANDBRUKSOMRÅDER
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER
SPESIALOMRÅDER
FELLESOMRÅDER

2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

På boligområdet vest for Tomtervegen kan det oppføres boliger med 2 etasjer + underetasje. På området øst for Tomtervegen kan boligene ha en etasje + underetasje. Boligene kan også ha loft i henhold til byggeforskriftene. Underetasje og loft kan innredes til boligrom i samsvar med byggeforskriftene. For hus med 1 etasje kan bygningens grunnflate være inntil 25 % av netto tomt. For hus med 1 etasje + underetasje samt hus med 2 etasjer + underetasje kan bygningens grunnflate være inntil 20 % av netto tomt.

I tillegg kan det oppføres garasje som tilbygg til bolighuset eller frittliggende med max grunnflate 25 m2.
Bebyggelsen skal ha saltak. Det skal være to garasjer/biloppstillingsplasser pr. leilighet på egen tomt.

I boligområdet skal eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.

3. OMRÅDE FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL/FELLESOMRÅDE

Området skal brukes til barnehage, forsamlingshus og felles lekeareal.

4. LANDBRUKSOMRÅDE

Området skal brukes til jordbruk.

5. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, KJØREVEG

I frisiktsone i vegkryss og avkjøringer skal det være en frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7. FELLESAREALER - AVKJØRINGER / LEKEAREALER

Felles,- lekearealene skal være felles for beboerene innenfor "Berget" utbyggingsområde gnr. 81 bnr. 10. Veg 4 er felles for tomtene 30, 31, 32 og 33 samt fremtidige utparselleringer fra disse.

Veg 5 er felles for tomten 81/70 og evt. en fradelt parsell av denne, for barnehage/forsamlingslokale på 81/10, og for ett hus på tomteområdet 81/10 mellom 81/70 - Tomtervegen, Veg 1 og Veg 3.

8. Bygningsrådet kan, når viktige grunner tilsier det, gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

9. Utbyggingen av området kan igangsettes så snart utbygger betaler tilskudd og tilknytningsavgift i henhold til forslag fremlagt i møte 29.10.86 mellom representanter fra Rælingen kommune, grunneier og Fagbygg A/S.

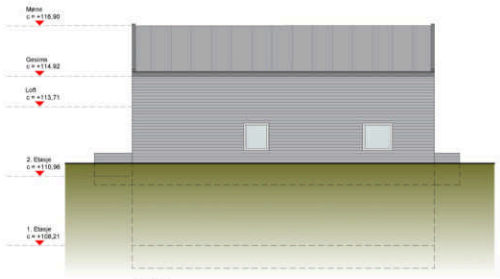
Fetsund, 19. januar 1989

Ivar Solvang

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985, har Rælingen kommunestyre i møte den 06.02.1989 vedtatt ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGS-BESTEMMELSER FOR BERGET GNR. 81 BNR. 10 MFL.

Ordfører

Bjørg Veisten




**HUS B**
**FASADE MOT VEST**




**FASADE MOT ØST**

NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET / BYGGEPLASSEN

© Denne tegning omfattes av åndverksloven. Alle rettigheter tilhører prosjekterende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Bygg & IT Consult AS.

ARKITEKT
**BYGG & IT CONSULT AS**
Prosttekkvegen 144, 2338 Espa - Norge
*Org. nr. 926 705 490*
*Mob: +47 94985321*
*rafan@byggitconsult.no*

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAK: **OPPFØRING AV TOMANNSBOLIGER - HUS A og Hus B** | TILTAKSHAVER: Sohan Lal Sharma | GNR BNR: 81/68 | |
| FASE / STATUS: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE** | TOMT / ADRESSE: Berget 12-14, 2009 Nordby | ENTREPRENØR: - | |
| INNHOLD / TEGNING: **FASADE MOT ØST OG VEST - HUS B** | KOMMUNE: Rælingen kommune | | |

| REVISJON | KOMMENTAR | DATO |
|---|---|---|
| 003 | OMPROSJEKTERING HUS A OG GARASJER | 17.11.2024 |
| 002 | OMPROSJEKTERING TIL ENEBOLIGER | 28.06.2024 |
| 001 | ALMENN REVISJON | 10.06.2023 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK: **1:150** | PROSJEKTNR.: - | SIGN: LRS | KS: RCS | |
| DATO: 18.12.2024 | | TEGNINGSNUMMER: **E 113-B** | | |
| HØYDEREFERANSE: **NN2000** | | REVISJON: 002 | | |

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Berget 12, 2009 Nordby
Gnr. 81, Bnr. 68 og Gnr. 81, Bnr. 199 og Gnr. 81, Bnr. 200, Rælingen kommune.

**Oppdragsnummer:**
302251054


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Ansh Chattree

**Telefon / Mobil:** 22 19 92 00 / 920 22 073

**E-post:** ansh.chattree@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.

---