



# Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

## Områderegulering Rissa sentrum

PlanID 50542013004  
Saksnummer PS xx/2021

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense i plankart datert 0x.0x.2021.

*Retningslinjer* er markert med kursiv skrift. Disse er ikke juridisk bindende, men utfyllende og beskrivende.

### 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å styrke Rissa som et aktivt og kraftfullt kommunesenter for bosetting, næring, handel og opplevelser. Planen legger til rette for en variert boligbebyggelse, differensierte næringsområder og offentlig utbygging.

Det er lagt stor vekt på å fremheve stedegne kvaliteter, spesielt gjennom sammenhengende grøntområder, parker og aktivitetsområder, samt gjennom å vektlegge hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår og en estetisk utforming av omgivelsene.

#### 1.1 Planens formål

| Formål                                           | Benevnelse og SOSI – kode |
|--------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Bebyggelse og anlegg</b>                      |                           |
| Boligbebyggelse                                  | B: 1110                   |
| Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | BFS: 1111                 |
| Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse   | BKS1 – BKS5: 1112         |
| Boligbebyggelse – blokkbebyggelse                | BBB: 1113                 |
| Sentrumsformål                                   | BS1 – BS3: 1130           |
| Offentlig eller privat tjenesteyting             | BOP1 – BOP8: 1160         |
| Idrettsanlegg                                    | BIA1 – BIA4: 1400         |
| Andre typer bebyggelse og anlegg                 | BAB1 – BAB2: 1500         |

| <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Benevnelse og SOSI – kode</b>                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone<br>Uthus/naust/badehus<br>Uteoppholdsareal<br>Kombinert formål<br>... Bolig/forretning<br>... Forretning/kontor/tjenesteyting<br>... Næring/tjenesteyting<br>... Bolig og offentlig/privat tjenesteyting | BBS: 1588<br><br>BUN: 1589<br>BUT: 1600<br><br>BKB4 – BKB5: 1801<br>BKB3: 1813<br>BKB2: 1824<br>BKB1: 1900                                                                                                                 |
| <b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                            |
| Kjøreveg<br>Fortau<br>Torg<br>Gang-/sykkelveg<br>Gangveg/gangareal/gågate<br>Annen veggrunn – grøntareal<br>Landingsplass for helikopter o.a.<br>Parkering                                                                                                        | o_SKV: 2011<br>o_SF: 2012<br>o_ST: 2013<br>o_SGS1 – SGS4: 2015<br>o_SGG: 2016<br>o_SVG: 2019<br>o_SLH: 2034<br>o_SPA1 – o_SPA6, o_SPA8 –<br>o_SPA12: 2080                                                                  |
| <b>Grønnstruktur</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                            |
| Turveg<br>Friområde<br>Park                                                                                                                                                                                                                                       | GT1 – GT6: 3031<br>GF1 – GF7: 3040<br>GP: 3050                                                                                                                                                                             |
| <b>Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (LNFR)</b>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                            |
| LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag                                                                                                                                 | L: 5110                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                            |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone<br>Akvakultur i sjø og vassdrag                                                                                                                                                                         | V: 6001<br><br>VAV: 6410                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Hensynssoner</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                            |
| Frisiktsoner<br>Faresone mot ras- og skredfare<br>Faresone flomfare<br>Faresone høyspentanlegg<br>Hensynssone bevaring kulturmiljø<br><br>Hensynssone bevaring naturmiljø<br><br>Båndleggingssone etter lov om naturvern                                          | H140: Sikringssone a, kode 140<br>H310_1: Faresone<br>H320: Faresone<br>H370: Faresone a, kode 370<br>H560_1 – H560_2: Hensynssone c, kode 560<br>H570_1 – H570_2: Hensynssone c, kode 570<br>Båndleggingssone d, kode 720 |

## 1.2 Forholdet til øvrige reguleringsplaner

Alle tidligere reguleringsplaner, eller deler av reguleringsplaner, innenfor planens grenser skal oppheves, bortsett fra reguleringsplan for seilsporianlegg Nedre Fallet, planid. 50542020005.

## 1.3 Dokumenter som gis juridisk virkning

Følgende geotekniske rapporter gis juridisk virkning gjennom planbestemmelsene 3.1.1:

- Malena-aunet: Risikovurdering av faresoner (415816-RIG-NOT-002). Multiconsult, 17.03.2014.
- Malena-aunet, Rissa: Geotekniske vurderinger knyttet til overordnet utbyggingsplan (415816-1-RIG-NOT-003). Multiconsult, 17.01.2017.
- Områderegulering Rissa sentrum: Innledende grunnundersøkelser geoteknikk – datarapport (417543-RIG-RAP-001). Multiconsult, 21.12.2017.
- Områderegulering Rissa sentrum: Geoteknisk vurdering delområder 4, 6 og 9 i Rissa sentrum (417543-RIG-NOT-003). Multiconsult, 07.06.2018.
- Områderegulering Rissa sentrum: Beregnings- og vurderingsrapport, delområder 1, 2, 3, 7 og 8 (417543-RIG-RAP-003 rev.02). Multiconsult, 08.08.2019.

## 2 Krav om detaljregulering (§12-7 nr. 11)

Følgende områder må detaljreguleres før tiltak kan igangsettes, gjelder både byggetiltak og fradeling.

- Felt B
- Felt BKS2, BKS3, BKS4
- Felt BS1, BS2, BS3
- Felt BIA3

## 3 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

### 3.1 Fellesbestemmelser

#### 3.1.1 Geotekniske vurderinger

Det skal utføres geotekniske vurderinger for alle områder innenfor planen. Vurderingene skal gjøres på grunnlag av konklusjoner i dokumentene nevnt i punkt 1.3. Hvis dokumentene ikke er tilstrekkelig dekkende, må det gjøres selvstendige vurderinger. Nødvendigheten av geoteknisk fagkyndig kompetanse må vurderes for hvert enkelt tiltak.

Eventuelle stabiliserende tiltak, eller andre nødvendige geotekniske tiltak må være gjennomført før søknad om tiltak.

#### 3.1.2 Overvann/flom

All utbygging skal vurdere mot mulige konsekvenser av 20 års nedbør vist i overvannsmodellen utarbeidet av Asplan Viak, datert 18.04.2017. Avbøtende tiltak mot flomskader skal vurderes (fordrøyningsbasseng e.a.)

Av hensyn til biologisk mangfold skal det langs Årnsetbekken etableres en grønn kantsone på minimum 6 meter på hver side av bekken.

Av hensyn til flomfare skal Årnsetbekken holdes åpen og ikke legges i rør (lukkes).

### **3.1.3 Situasjons- og utomhusplan**

Sammen med byggesøknad skal det leveres situasjonsplan og utomhusplan i angitt målestokk (1:200/1:500) for hele det aktuelle byggeområdet, inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal.

Det må lages en utomhusplan for all grønnstruktur.

### **3.1.4 Krav til anleggsfasen**

I anleggsfasen må det være fokus på sikker drift, både med tanke på trafiksikkerhet, og av maskiner/kjøretøy for å unngå akutt forurensning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det foreligge riggplan. Riggplanen må inneholde plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

Av hensyn til spredning av planteskadegjørere og floghavre må Mattilsynet kontaktes før igangsetting, for informasjon om status for ulike skadegjørere, samt vilkår og eventuelt iverksetting av tiltak.

### **3.1.5 Vann og avløp**

Bebyggelsen kreves tilknyttet renovasjonsløsning, offentlig godkjent vannverk og kommunal avløpsløsning, samt kommunal veg. Det skal utarbeides vann- og avløpsplan før byggetillatelse kan gis.

## **3.2 Før detaljregulering**

### **3.2.1 Boligområde B**

I detaljreguleringen skal plassering av turveg GT5 detaljprosjekteres.

Turstien GT5 gjennom Årnset sør skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Eventuell påvirkning på naturmangfoldet og mulighet for avbøtende tiltak må vurderes for området som helhet i detaljreguleringen.

### 3.2.2 Felt BKS2, BKS3, BKS4

Innenfor følgende områder angitt som konsentrert småhusbebyggelse: BKS2, BKS3 og BKS4, må det utarbeides detaljreguleringsplan. Deler av områdene kan detaljreguleres hver for seg.

### 3.2.3 Felt BS1, BS2, BS3

Innenfor alle områder angitt som sentrumsformål – områdene BS1, BS2 og BS3, må det utarbeides detaljreguleringsplan før tiltak kan igangsettes. Deler av områdene kan detaljreguleres hver for seg.

Før ferdigattest kan gis, skal fortauet evt. gang-/sykkelvegen langs Fv. 718 eller Rådhusveien som berører omsøkte tiltak være ferdig opparbeidet.

### 3.2.4 Felt BIA3

Innenfor området angitt som BIA3 – idrettshall skal det legges til rette for etablering av ny kunstgresshall (11er-hall).

På området må det utformes en detaljreguleringsplan som undersøker virkningene en fremtidig hall vil få på omkringliggende bebyggelse, samt på friområdet GF1 og GF2. Det må utformes sol/skyggediagram som viser solforhold på forskjellige tider av døgnet, på forskjellige deler av året.

En fremtidig detaljreguleringsplan må utrede mulighetene for å etablere grønt tak på idrettshallen.

Før ferdigattest for tiltak på område BIA3 kan gis, skal gang-/sykkelveg o\_SGS3 være ferdig opparbeidet. Før ferdigattest for tiltak på område BIA3 kan gis må parkeringsplassen SPA3 etableres.

### 3.2.5 Felt BKB2

Det er ikke tillatt med virksomhet som forurensar eller på annen måte sjenerer naboene eller det offentlige miljø. Lasting og lossing av varer skal skje på egen grunn.

## **3.3 Områder hvor tiltak kan igangsettes uten detaljregulering**

### 3.3.1 Før søknad

#### **Idrettsanlegg BIA2/BIA3**

Det må lages en felles utomhusplan for BIA2 og BIA3. For å sikre hensiktsmessig utforming av friområdene GF1 og GF2, må disse detaljprosjekteres før søknad kan behandles på BIA2/BIA3

#### **Parkering SPA4**

Før opparbeidelse av SPA4 starter skal skate-/volleyballbanen reetableres.

### **3.3.2 Før ferdigattest**

Omkringliggende infrastruktur med tilhørende gangsystem skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder nettstasjon og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før ferdigattest kan gis for bygningstiltak.

Grønnstruktur skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Parkeringsplasser skal til enhver tid være oppmerket. Alle parkeringsplasser skal være merket opp før ferdigattest kan gis

#### **Idrettsanlegg BIA1**

Før ferdigattest for tiltak på område BIA1 kan gis, skal gang-/sykkelveg o\_SGS2 være ferdig opparbeidet.

#### **Idrettsanlegg BIA2**

Før ferdigattest for tiltak på område BIA2 kan gis må parkeringsplassen SPA3 etableres.

#### **Friområde GF1/GF2**

Før ferdigattest for tiltak på område GF1/GF2 kan gis, skal gang-/sykkelveg o\_SVG4 være ferdig opparbeidet.

#### **Parkering SPA1 – SPA12**

Parkeringsplasser skal til enhver tid være oppmerket. Alle parkeringsplasser skal være oppmerket før ferdigattest kan gis.

## **4 Fellesbestemmelser for hele planområdet**

### **4.1 Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.**

#### **4.1.1 Estetikk, folkehelse og miljø (§ 12-7 nr. 1, 3 og 4)**

Bygninger skal underordne seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende landskapet. Sammenhengene i landskapet må bevares.

Det skal i byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet, god materialbruk og detaljering på bygg og utendørsanlegg.

Nye bygg skal bygges av naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes. Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid.

Fasade på bygninger kan ikke ha ensformig uttrykk i lengde lengre enn 25 meter. Fasader som er lengre enn 25 meter må brytes opp med knekkpunkt og/eller endret materialbruk.

Sykkelparkering skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

Ved beplantning skal det i størst mulig grad benyttes lokale stedeagne sorter, det skal under ingen omstendighet benyttes arter som er svartelistet, eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

Nye tiltak må tilpasses kulturminnene i Strømmen kulturmiljø, Villa Arneberg og Rissa rådhus slik at verdien ikke blir redusert.

Grønnstruktur/grøntanlegg i nærheten av Rissa rådhus må danne en helhet med furuene som er etablert rundt rådhuset.

Mulighet for etablering av naturbaserte løsninger skal vurderes.

#### Retningslinjer

*Bygninger innenfor planområdet skal fortrinnsvis oppføres i kun gjenvinnbare materialer.*

#### 4.1.2 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn (§ 12-7 nr. 4)

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn ivaretas så langt dette er mulig.

#### 4.1.3 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Vedrørende støy skal rundskriv T-1442/2016 tabell 3, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen skal gjøres gjeldende for planen.

Uteoppholdsareal skal legges utenfor støyutsatte områder

#### 4.1.4 Renovasjonsløsninger (§ 12-7 nr. 1)

Innen byggeområdene skal det avsettes tilstrekkelig med plass/rom til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Plass/rom må lokaliseres slik at tilfredsstillende løsning for oppbevaring og henting ivaretas.

#### 4.1.5 Situasjons- og utomhusplan (§ 12-7 nr. 1)

Så langt det er formålstjenlig skal situasjons- eller utomhusplanen vise/redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg.
- Atkomst, naturlige ledelinjer
- Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger).
- Parkering for bil og sykkel. HC-parkering
- Hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivaretatt.
- Løsning for vare-/avfallshåndtering.
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper.
- Beplantning
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti.
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.

- Plan for miljøvennlig materialbruk (kan vi kreve det her?)
- Løsning for håndtering av overvann.
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreduserende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak.
- Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flom.
- Forhold knyttet til estetikk/folkehelse/miljø
- Sammen med planforslag eller byggesøknad skal det foreligge fotomontasjer, 3D-modell eller andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

Situasjons-/utomhusplanen skal være kotesatt i målestokk 1:500 evt. 1:200 over det området som skal bygges ut.

#### 4.1.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot fv. 718 samt mot Årnsetveien er 15 meter fra midtlinje på kjørevege.

Byggegrense mot kommunale hovedveger er 10 meter fra midtlinje på kjørevege

Byggegrense mot sjø er 15 meter. Ved Nedre Fallet er egne byggegrenser mot sjø angitt i kartet. Mellom Nedre Fallet og gbnr 123/1 ligger byggegrense i formålsgrensen mot sjøen.

#### 4.1.7 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med utbygging oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. De som utfører arbeidet skal gjøres kjent med denne bestemmelsen, og melding om funn skal straks sendes ansvarlig myndighet.

## 5 Bestemmelser til arealformål

### 5.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### **Uteoppholdsareal og lekeplasser**

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass. For konsentrert småhusbebyggelse samt blokkbebyggelse skal det i tillegg opparbeides minimum 30 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> bruksareal boligformål.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Der hvor det skal etableres areal for barn skal disse være store nok, egnet for lek og opphold for ulike årstider. Arealene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Til grunn for krav om fysisk utforming, samt minste uteoppholdsareal (MUA) til felles og privat bruk, vises til Rundskriv T-2/08; Om barn og planlegging.

Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup>. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum

skal ha en sandkasse og benk. Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten flyttes inn (jfr. plan - og bygningsloven § 67 a)

#### Retningslinjer

*Barn og unges nærmiljø:*

- a) Nærlekeplass skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter
- b) Områdelekeplass skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter
- c) Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer

*Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA).*

*Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 og arealer for områdelekeplasser og felleslekeplasser som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen. Egnede arealer for barn og unge skal lokaliseres før boliger og veier plasseres.*

#### **Energi – krav til tilrettelegging for vannbåren oppvarming**

Alle nybygg større enn 130 m<sup>2</sup>, med behov for oppvarming skal oppføres fullt tilrettelagt for vannbåren varme.

#### Retningslinjer

*Energibruk må vurderes utfra både energifleksibilitet og energieffektivitet. Valg av energiløsninger skal i størst mulig grad baseres på fornybare energikilder. Bruk av varmepumper er et viktig bidrag til god energieffektivitet og god driftsøkonomi.*

#### **Parkering for bil og sykkel**

| Parkeringsdekning for bil                             | Minimum ant. plasser | Maksimum ant. plasser |
|-------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Enebolig                                              | 1                    | 1,5                   |
| Rekke-/kjedehus per boenhet                           | 1                    | 1,5                   |
| > 3 roms leilighet                                    | 0,5                  | 1,5                   |
| < 2 roms leilighet                                    | 0,5                  | 1                     |
| Kontor (pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal)            | 1,5                  | 2                     |
| Butikk (pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal)            | 1,5                  | 2                     |
| Næringsbebyggelse (pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal) | 0,5                  | 2                     |

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være utformet slik at de er egnet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Nye boligområder skal i den grad det er hensiktsmessig etablere lademuligheter for el-bil.

0,5 oppstillingsplass for sykkel per boenhet. Parkering for sykler skal etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med stativ.

1 oppstillingsplass for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor/næring.

### 5.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS (§12-7 nr. 1)

#### **BFS**

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 40%.

Bebyggelsen skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer i tillegg til kjeller. Kjeller kan etableres hvis det er geoteknisk mulig.

### 5.1.3 Boligbebyggelse B (§12-7 nr. 1, 5)

#### **B**

Innenfor område regulert til boligbebyggelse – B skal det være en variert sammensetning av boliger, både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt eventuelt blokkbebyggelse. Det er krav en tetthet for området samlet på 2,5 bolig per daa. Skog skal bevares så godt som mulig mellom bebyggelsen.

Pr. boenhet skal det reguleres inn minimum 50 kvm til lekeplass og andre friområder. Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

### 5.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1 – BKS4 (§12-7 nr. 1, 5, 6)

#### **BKS1**

Kjedet eneboliger eller rekkehus. Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 40%

Bygninger i området kan oppføres i inntil 2 etasjer i tillegg til kjeller, med saltak. Utvendige veggflater bør hovedsakelig bekles med trepanel. Taktekking skal være ensartet, fortrinnsvis av stein.

Parkeringsplass er felles for området. Uteareal rundt boligene skal være til felles benyttelse for beboerne. Eksisterende treklynge mot nordøst skal bevares så langt som mulig.

#### **BKS2**

Eneboliger, rekkehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger, leilighetskompleks. Utnyttelsesgrad minimum %-BYA = 30% maksimum %-BYA = 50%. Bygninger kan oppføres i inntil 2,5 etasjer i tillegg til kjeller.

Når området er ferdig utbygd, skal nordlige del ved Årnsetlunden inneholde minimum 30 boenheter til sammen.

Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

Leiligheter skal fortrinnsvis ha garasje i bygningenes kjellerplan. Minimum 50% av parkeringsbehov skal forsøkes dekt av parkering i bygning eller felles parkeringshus.

#### **BKS3**

Villa Arneberg: Leiligheter. Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 40%

Bygningen på BKS3 skal bevares og sikres mot fremtidige endringer (situasjon, hovedform, planløsning og arkitektoniske detaljer i interiøret som dører og belistning og spesielt trapperom). Tilbakeføring av eksteriør (fasade) bør gjennomføres for å sikre og tydeliggjøre

bygningens estetiske og arkitektoniske kvaliteter. Gamle fotografier og tegningsgrunnlag fra 1960 kan danne verdifull informasjon for rekonstruksjon av eksteriøret.

Nye tilbygg eller påbygg tillates ikke. Bestående innvendige originale vegger skal bestå, og hoved-trapperommet skal bevares som en viktig arkitektonisk del av anlegget. Originalt listverk som finnes i bygget kan danne grunnlag for en rekonstruksjon i (deler av) interiøret, spesielt gang og trapperom.

Retningslinjer:

*Vegetasjon i hageanlegget kan med fordel skjøttes på en slik måte at den opprinnelige åpenheten mot Botnen reetableres, dette vil også bidra til å synliggjøre og underbygge den sosiale status og betydning bygningen har representert.*

**BKS4**

Enebolig i rekke, 2-mannsboliger. %-BRA = 60%.

1,5 etg. uten kjeller. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng skal være 8 meter. Det skal etableres saltak med takvinkler 30 grader.

Bebyggelsen skal ha egne garasjer/carporter. Gjesteparkering skal løses på egen grunn.

**BKS5**

Eneboliger, rekkehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger, leilighetskompleks.

Utnyttelsesgrad minimum %-BYA = 30% maksimum %-BYA = 50%. Bygninger kan oppføres i inntil 2,5 etasjer i tillegg til kjeller.

Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

**5.1.5 Blokkbebyggelse BBB (§12-7 nr. 1, 4, 7)**

**BBB**

Bebygd areal BRA innenfor planområdet skal ikke overstige 6000 m<sup>2</sup> og ha minimum utnyttelse på BRA = 5500 m<sup>2</sup>. Minimum 36 og maksimum 45 boenheter totalt. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og utformes med flate tak eller pulttak. Takformen skal være enhetlig.

Leiligheter skal fortrinnsvis ha garasje i bygningenes kjellerplan. Min. 50% av parkeringsbehov skal dekkes av parkering i bygning eller felles parkeringshus. Det skal etableres min. 0,25 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet i parkeringskjeller.

50% av boenhetene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uteområdene skal utformes i henhold til gjeldende krav om universell utforming.

Nødvendig tekniske installasjoner som heis-hus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når de er utformet helhetlig med bebyggelsen.

#### 5.1.6 Sentrumsformål BS1 – BS3 (§12-7 nr. 1, 4, 5, 7)

Innenfor feltet tillates sentrumsformål, herunder kjøpesenter, forretningsvirksomhet, bevertning og tjenesteyting, eventuelt med kontor og/eller bolig i andre og/eller tredje etasje. Innenfor sentrumsområdene skal det konsentreres om publikumsrettet forretningsvirksomhet. Forretningsvirksomhet for særlig arealkrevende vareslag er ikke tillatt.

Minimum tillatt %-BRA 60% og maks tillatt %-BRA 200%.

Det tillates bebyggelse opp til 4 etg i tillegg til kjeller. Bebyggelsens maksimale byggehøyde skal ikke overstige 17,5 meter fra ferdig planert terreng. Byggets gesimshøyde skal være minimum 4.5 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget.

Inndeling av 1. etg. i bygg skal utformes slik at det vil være mulig å etablere større rom for fremtidig næringsvirksomhet.

Konstruksjonen i byggenes første etasje skal dimensjoneres slik at den muliggjør etablering av virksomhet i etasjen over.

Tekniske installasjoner, med et areal på maksimum 10 % av takflaten, kan bygges inntil 2,0 meter over maksimal byggehøyde, når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen ellers.

Min. 25% av leilighetene skal ha god tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede.

Min. 50% av parkeringsbehov skal dekkes av parkering i bygning eller felles parkeringshus.  
Min. 0,25 % av oppstillingsplassene for sykkel skal plasseres under tak.

#### Retningslinjer

*1. etasje skal fortrinnsvis utnyttes til forretning e.l. Romhøyden i 1. etg skal være såpass stor at det vil være mulig/hensiktsmessig med senere bruksendring.*

*Mot Rådhusveien bør fasadene være åpne, med utstillingsvindu, eller liknende, samt hovedinngang mot sentrumsgata. Varelevering og parkering skal fortrinnsvis etableres på byggets bakside, på motsatt side av Rådhusveien. Nye bygg bør fortrinnsvis plasseres i byggelinje mot Rådhusveien.*

#### **BS1**

Første etg skal i størst mulig grad utnyttes til forretning. Kontor og evt. bolig skal fortrinnsvis søkes lagt til 2. etg.

Areal som til enhver tid ikke benyttes til bebyggelse, parkering og ferdselsareal skal opparbeides som grøntareal, med beplantning, sitteplasser og annen innretning som gir arealet et parkpreg.

#### **BS2**

Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som forretning/kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje. Inngangsareal foran forretning og andre

publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser mellom disse, skal være fysisk adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nyttet til lagring, areal mellom byggegrense og veg skal gis parkmessig opparbeidelse.

Innenfor sentrumsområdet tilrettelegges utbygging av parkeringskjeller, boder, tekniske rom i kjelleretg, forretning i 1. etg og boliger i 2. og 3. etg. Boligene skal primært være to-sidig belyst.

For utvikling av sentrumsområdet skal tilgrensende grøntareal og/eller torg skal opparbeides med beplantning, sitteplasser og annen innredning.

### **BS3**

Innenfor sentrumsområdet tilrettelegges utbygging av parkeringskjeller, boder, tekniske rom i kjelleretg, forretning i 1. etg og boliger i 2. og 3. etg. Boligene skal primært være to-sidig belyst.

Innenfor BS3 vil det kunne oppføres mindre verksteder, bussterminal og liknende, hvis det ikke er til ulempe for omgivelsene.

#### **5.1.7 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP1 – BOP7 (§12-7 nr. 1, 4, 5, 7)**

Min. 0,25 % av oppstillingsplass for sykkel skal plasseres under tak.

Minimum tillatt %-BRA 50% og maks tillatt %-BRA 130%.

### **BOP1**

Området BOP1 skal benyttes til undervisningsformål og/eller helse-/omsorgstjenester.

Bebyggelsens totale høyde/møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 9,5 meter fra ferdig planert terreng.

### **BOP2**

Området BOP2 skal benyttes til helse- og omsorgstjenester.

Bebyggelsens totale høyde/møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 9,5 meter fra ferdig planert terreng. Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Med unntak tillates flatt tak for landingsplass for helikopter.

Det tillates at parkering etableres i parkeringskjeller. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne. I tillegg skal ytterligere 5% av parkeringsplassene være av samme størrelse som handicap-p-plasser og tiltenkt personer med behov for ekstra manøvreringsareal.

### **BOP3**

Området BOP3 skal benyttes til undervisningsformål - barne- og ungdomsskole, idrettsformål med tilhørende bebyggelse, uteanlegg og trafikkareal. Deler av bygget tillates nyttet til bibliotek, kantine og lignende formål som er forenelig med skolevirksomheten.

Bebyggelsens totale høyde/møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 13,5 meter fra ferdig planert terreng.

Uteområdene skal være åpen for allmennheten og også fungere som nærmiljøanlegg for innbyggerne i Indre Fosen kommune utenom skolens åpningstid.

#### **BOP4**

Området BOP4 skal benyttes til undervisningsformål – Fosen folkehøgskole.

Innenfor området er det tillatt å oppføre minihus, som en del av undervisningsformålet.

Areal som til enhver tid ikke benyttes til bebyggelse, parkering og ferdselsareal skal opparbeides som grøntareal med beplantning.

#### **BOP5**

Området BOP5 skal benyttes til offentlig tjenesteyting – Rissa rådhus.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring av rådhuset skal ivareta bygningens sentrale formspråk fra 60-tallets stilepoke.

Grøntanlegg i umiddelbar nærhet til Rissa rådhus må danne en helhet med furuene som er etablert rundt rådhuset.

#### **BOP6**

Området BOP6 skal benyttes til offentlig tjenesteyting – Driftsstasjon for kommunale tjenester, samt bo-/aktivitetssenter (dagsenter).

Alle tekniske installasjoner skal forsøkes integrert i byggets arkitektur. Mindre takoverbygg for tekniske installasjoner kan tillates men skal ikke overstige høyde 1,0 m over maks tillatt kotehøyde.

#### **BOP7**

Området BOP6 skal benyttes til Rissa brann- og ambulansestasjon

Utebod tillates plassert utenfor byggegrense. Frittliggende bod skal tilpasses stasjonsbygget med hensyn til arkitektonisk utforming. Utendørs avfallsbeholdere skal skjermes med levegger Det kan opparbeides maks 25 p-plasser.

Alle tekniske installasjoner skal forsøkes integrert i byggets arkitektur. Mindre takoverbygg for tekniske installasjoner kan tillates, men skal ikke overstige høyde 1,0 m over maks tillatt kotehøyde.

#### **5.1.8 Idrettsanlegg BIA1 – BIA4 (§12-7 nr. 1, 7)**

Innenfor BIA1 – BIA4 skal det legges til rette for sykkelparkering, delvis under tak.

**BIA1**

Område BIA1 skal benyttes til Rissa idrettshall og fremtidig svømmehall. Svømmehall skal etableres øst for eksisterende idrettshall.

**BIA 2**

Område BIA2 skal benyttes til idrettsanlegg med plass til 9er-bane (50x64 m).

**BIA 3**

Område BIA3 skal benyttes til ny kunstgresshall (11er-hall). Området er 160 x 100 meter. Maks høyde: 12 meter fra høydekote 27.

Rundt bygningen skal det beplantes vegetasjon for å avbøte for den landskapsmessig dominerende virkningen en hall kan få på omgivelsene.

**BIA 4**

Område BIA4 skal brukes til aktiviteter og virksomhet knyttet til seilsport. Det skal kunne benyttes til vinteropplag for båter og vinterlagring av flytebrygger.

Tiltak og bygg i strandsonen på Nedre Fallet må oppføres med omtanke på naturmiljø.

**5.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg BAB1 – BAB2, BUN, (§12-7 nr. 1)****BAB1**

Område BAB1 skal benyttes til kommunalt vannrenseanlegg.

**BAB2**

Område BAB2 skal benyttes til avløpspumpe- og bobleanlegg ved Nedre Fallet.

**BBS**

Innenfor området tillates etablert flytebrygger uten større faste forankringer i sjøbunnen. Dette skal være mindre fellesbrygger uten felles driftsselskap. Formålet inkluderer også båttopplag på land.

Alle flytebrygger i området skal være åpen for allmenheten.

Før søknad om byggetillatelse skal det vurderes hvilken påvirkning tiltaket vil kunne ha på naturverdier under vann.

**BUN**

Området BUN kan benyttes til etablering av uthus, naust og/eller badehus. Det tillates etablert maksimum 20 hus innenfor området. Etableringen må ikke begrense allmennhetens tilgang til Botn, eller muligheten for etablering av tursti langs Botn.

**Retningslinjer:**

*Bebyggelsen skal fortrinnsvis etableres mest mulig samlet, der hvor dette er hensiktsmessig.*

#### 5.1.10 Uteoppholdsareal BUT1 (§12-7 nr. 4)

##### **BUT**

Lekeplassen skal være felles lek og opphold for omkringliggende boliger. Det tillates oppført lekeapparater, men ikke bygninger innenfor området

#### 5.1.11 Kombinert formål bolig/offentlig eller priv. tjenesteyting BKB1 (§12-7 nr.1, 5, 7)

##### **BKB1**

Området skal benyttes til boliger og offentlig tjenesteyting, knyttet opp mot helsetjenester og eldreomsorg, samt offentlig barnehage.

Maks tillatt %-BRA = 50%.

Det skal etableres 0,25 sykkelparkeringsplasser per barnehagebarn. Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ. Det bør også settes av tilstrekkelig parkeringsplasser til sykkelvogner og transportsykler.

#### 5.1.12 Kombinert formål næring/tjenesteyting BKB2 (§12-7 nr. 1, 2, 5, 7)

##### **BKB2**

Området skal benyttes til næring og tjenesteyting. Bebyggelsen skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke detaljforretninger innenfor området.

Min tillatt %-BRA = 100%. Maks tillatt %-BRA = 150%. Det er tillatt med bebyggelse i maks 2 etg. Bebyggelsen skal ikke overskride 9 meter fra planert terreng.

Inngangsareal foran forretning og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser mellom disse, skal være adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring, areal mellom byggegrense og veg skal gis parkmessig opparbeidelse.

Konstruksjonen i byggenes første etasje skal dimensjoneres slik at den muliggjør etablering av virksomhet i etasjen over.

#### 5.1.13 Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting BKB3 (§12-7 nr. 1, 2, 5, 7)

##### **BKB 3**

Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som forretning/ kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje.

Min tillatt %-BRA = 100%. Maks tillatt %-BRA = 150%. Det er tillatt med bebyggelse i maks 2 etg. i tillegg til kjeller Bebyggelsen skal ikke overskride 9 meter fra planert terreng.

Inngangsareal foran forretning og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser mellom disse, skal være adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring, areal mellom byggegrense og veg skal gis parkmessig opparbeidelse.

Konstruksjonen i byggenes første etasje skal dimensjoneres slik at den muliggjør etablering av virksomhet i etasjen over.

#### **5.1.14 Kombinert formål bolig/forretning BKB4 – BKB5 (§12-7 nr. 1-6)**

Bebyggelsen skal som hovedregel være boligbebyggelse.

Innenfor BKB4 – BKB5 kan det innredes til eller oppføres mindre verksted og forretninger som ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m. Forretningsvirksomhet for særlig arealkrevende varesalg er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med store lagerbygninger innenfor området.

##### **BKB4**

Området skal utnyttes til bolig og småskala forretning. Bebyggelsen skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer i tillegg til kjeller.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BRA = 60%.

##### **BKB5**

Området skal utnyttes til bolig og småskala forretning. Mindre næringsformål, som galleri, utstilling eller liknende kan også tillates. Bebyggelsen skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer i tillegg til kjeller.

Tiltak innenfor bebyggelsesområde BKB5 må vurderes opp mot hensynet til kulturmiljøet ved Strømmen.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BRA = 40%.

## **5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **5.2.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 14)**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planen skal være offentlige.

#### **5.2.2 Kjøreveg o SKV**

##### **o SKV**

Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.

#### **5.2.3 Fortau o SF**

##### **o SF**

Området skal benyttes til offentlig fortau.

#### **5.2.4 Torg o ST (§12-7 nr. 1)**

##### **o ST**

Innenfor formålet skal det avsettes areal til offentlig torg. Torget skal utformes for flerbruk og inkludere innbyggere og forskjellige tilstelninger, til forskjellige tider av året.

#### 5.2.5 Gang-/sykkelveg o SGS1 – SGS4 (§12-7 nr. 1)

##### **o SGS1 – o SGS4**

Området skal benyttes til offentlig gang-/sykkelveg.

Gang-/sykkelveg skal være minimum 3 meter bred for å sikre mulighet til helårsdrift.

#### 5.2.6 Gangveg/gangareal/gågate o SGG (§12-7 nr. 1)

##### **o SGG**

Områder regulert til gangveg/gangareal/gågate..

#### 5.2.7 Annen veggrunn – grøntareal o SVG (§12-7 nr. 1)

##### **o SVG**

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal tilhører vegens sideareal hvor det er tillatt å etablere veggrøft, fyllinger, skjæringer, murer og eventuelle tekniske løsninger for å sikre vegens funksjon og driftssikkerhet.

Området tillates beplantet med trær og annen vegetasjon.

#### 5.2.8 Landingsplass for helikopter o.a. o SLH (§12-7 nr. 1)

##### **o SLH**

Området skal benyttes til landingsplass for helikopter. Helikopteranlegget må skjermes fra annen aktivitet og materiell.

#### 5.2.9 Parkering o SPA1 – o SPA12 (§12-7 nr. 1)

##### **o SPA1 – o SPA6, o SPA8 – o SPA12**

Områdene skal benyttes til parkering.

##### **o SPA 3**

Innenfor arealet SPA3 skal det anlegges nytt servicebygg, som inkluderer garderobe, møterom og fellesareal. Servicebygget skal ikke ha fotavtrykk større enn 150 m² og ha maks to etasjer.

### **5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### 5.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (§12-7 nr. 1, 4, 6, 10)

I områder vist som grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi.

Ved tiltak skal eksisterende landskapsformer og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Det skal benyttes vanlige norske treslag ved etablering av ny vegetasjon.

Før gjennomføring skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen. Det skal legges vekt på bruk av bestandige materialer av høy kvalitet og robusthet. Materialbruk og detaljer skal utformes for lave drifts- og vedlikeholdskostnader.

Den varierte naturen og verdifull nærheten til Trondheimsfjorden/Botn må ivaretas. Helhet og sammenheng med natur/sjø må vektlegges, spesielt i grøntområder.

### 5.3.2 Turveg GT1 – GT5 (§12-7 nr. 1, 4, 14)

Turvegene skal være offentlige og utformes på en måte som gjør at de faller naturlig inn i landskapet og omkringliggende terreng.

#### **GT1**

Tursti som skal forbinde Årnsetvegen med Sundsåsen. Det tillates å opparbeide asfaltert eller gruset turveg i 3 m bredde.

#### **GT2**

#### **GT3**

Det tillates å opparbeide gruset turveg i 2 - 3 m bredde. Det skal benyttes grus som setter seg og får en fast overflate.

Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men kan tynnes og suppleres med variasjon av stedegne arter. Det tillates å sette ut benker langs vegen, benkens indre kant skal plasseres på veiens ytterkant.

#### Retningslinjer:

*På strekninger der det er mulig skal turvegene tilstrebe universell utforming.*

#### **GT4**

Grøntanlegg i nærhet av Rissa rådhus må danne en helhet med furuene som er etablert rundt rådhuset.

#### **GT5**

Tursti som skal forbinde Årnsetvegen med Sundsåsen. Det tillates å opparbeide asfaltert eller gruset turveg i 3 m bredde. Turvegen skal kunne helårsdriftes.

Turvegen skal være universelt utformet, med fri høyde på 2,25 m (hensyn til svaksynte).

#### **GT6**

Tursti langs Årnsetbekken og videre mellom Myrsetveien og Sundsmyrvegen. Skal være 2 meter bred.

### 5.3.3 Friområde GF1 – GF7 (§12-7 nr. 1, 4, 14)

Friområdene skal være offentlige. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates å etablere reversible installasjoner som bål plass, stor fast grill, gapahuk mm. innenfor området.

#### **GF1**

Området skal opparbeides med sittegrupper, aktivitets- og idrettsanlegg som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle innbyggere i kommunen. Idretts- og uteoppholdsareal skal være

tilgjengelige for allmennheten. Uteområder skal være tilgjengelig for alle, samtidig som at det er viktig å prioritere god oversikt og mulighet for voksenkontroll.

#### **GF2**

Området skal opparbeides med sittegrupper, aktivitets- og idrettsanlegg som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle innbyggere i kommunen. Idretts- og uteoppholdsareal skal være tilgjengelige for allmennheten. Uteområder skal være tilgjengelig for alle, samtidig som at det er viktig å prioritere god oversikt og mulighet for voksenkontroll.

#### **GF3**

Området skal tilrettelegge for kontakt mellom bebyggelsen og Botn. Det er tillatt å etablere reversible installasjoner som bål plass, stor fast grill, gapahuk mm. innenfor området.

#### **GF4**

Området skal ivareta en grønn forbindelseslinje mellom sentrum og Strømmen. Benker kan etableres innenfor området.

Friområdet i umiddelbar nærhet til Rissa rådhus må danne en helhet med furuene som er etablert rundt rådhuset.

#### **GF5**

Området skal ivareta en grønn forbindelseslinje mellom sentrum og Strømmen. Benker kan etableres innenfor området. Det er tillatt å etablere reversible installasjoner som benker, bål plass, stor fast grill, gapahuk mm. innenfor området.

#### **GF6**

Friområde Nedre Fallet skal beyttes til lek og rekreasjon og tilgjengelig for allmennheten. Det kan tillates midlertidige, reversible installasjoner som benker, fotballmål m.m. innenfor området.

#### **GF7**

Friområde Berge Nord. Skal ivareta en grønn forbindelseslinje gjennom bebyggelsen. Vegetasjon skal ivaretas.

#### **5.3.4 Park GP (§12-7 nr. 1, 4)**

Innenfor området er det tillatt med aktivitetspark. Parken skal tilrettelegge for aktivitet for mennesker i alle aldre. Universell utforming skal etterstrebes.

## **6 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

Soner med særlige hensyn til risiko- og sårbarhet, trafiksikkerhet, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

## 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

### 6.1.1 Frisiktsone (§11-8 a, jf. § 12-6)

#### **H140: Sikringssone for frisikt**

Innenfor frisiktsonen skal eventuelle sikthinder (eksempelvis vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 meter over fylkesvegens kjørebanelnivå. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i adkomstvegen og kjørebanelnivå på fylkesvegen er fritt for sikthinder. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Enkeltstående trær i sikttrekanten bør strammes opp slik at trekrone ikke hindrer sikt.

### 6.1.2 Faresoner (§11-8 a, jf. § 12-6)

#### **H310: Faresone mot ras- og skredfare**

For sikkerhet mot flom er det innført en sikkerhetssone på 280 cm over havnivå langs Botn/Strømmen. Innenfor faresonen er det ikke tillatt å anlegge bygninger eller andre faste installasjoner som kan medføre fare for helse eller forstyrret samfunnsstabilitet ved en eventuell fremtidig flom.

Tiltak innenfor faresonen skal godkjennes av geoteknisk fagkyndig.

#### **H320: Faresone flomfare**

For sikkerhet mot flom er det innført en sikkerhetssone på 20 m på hver side av Årnsetbekken.

Ved tiltak nær Årnsetbekken skal påvirkning på bekken utredes. Avbøtende tiltak må gjennomføres ved behov. Dimensjonen på kulverter oppstrøms i Årnsetbekken skal vurderes før utbygging.

#### **H370: Faresone høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler):**

Minsteavstand fra høyspentlinjer (22kV) til viktige bygninger (bolighus), lagerplasser etc. er på minimum 6 meter, målt vannrett fra nærmeste faseleder (tråd) til nærmeste bygningsdel, for eksempel terrasse, takutspring etc.

Det tillates kryssing over mindre viktige bygninger (eks. garasjer, uthus og lignende) med en grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup>, som ikke benyttes til boligformål.

### 6.1.3 Hensynssone kulturmiljø (§11-8 c, jf. § 12-6)

Ved dokumentasjon av kulturmiljø skal følgende dokumenter følge saken: historikk med kildehenvisning og gjerne SEFRAK-skjema, fotodokumentasjon som viser hele bygningen utvendig (alle fasader) med fotografens ståsted angitt, og innvendige fotografier dersom aktuelt.

#### Retningslinjer:

*For bygninger eldre enn 1850 bør bygningens tilstand dokumenteres og beskrives av person med kompetanse innen bygningsvern eller lignende. Oppmålingsskisser med ca. mål for alle plan bør følge med.*

#### **H560\_1: Hensynssone kulturmiljø Strømmen**

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Det skal legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter som takform, materialbruk og farge.

Ved nye tiltak innenfor hensynssone kreves det at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge datert foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

Tilbygg eller nybygg må ikke komme foran byggegrense mot veg. Byggegrenser mot vei følger vegglinn for eksisterende bebyggelse.

#### **H560\_2: Hensynssone kulturminne Villa Arneberg, gnr/bnr 122/370**

Kulturminnet Arneberg skal sikres mot fremtidige endringer. Bygningen skal bevares og nye tilbygg eller påbygg tillates ikke. Originale bygningsdetaljer kan danne grunnlag for en rekonstruksjon.

#### **6.1.4 Hensynssone naturmiljø (§11-8 c, jf. § 12-6)**

##### **H570\_1: Hensynssone naturmiljø Årnsetlunden:**

Trær og vegetasjon skal mest mulig bevares, og bare fjernes der de kommer i direkte konflikt med veg eller bygninger.

Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon bør skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen.

##### **H570\_2: Hensynssone naturmiljø Arnebergskogen**

Trær og vegetasjon skal bevares.

#### **6.1.5 Båndleggingssone etter lov om naturvern (§11-8 d, jf. § 12-6)**

##### **H720: Båndleggingssone naturvern av Strømmen fuglefredningsområde**

Båndlegging etter lov om naturvern.

## **6.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

### **6.2.1 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag L (§12-7 nr. 1)**

**L**

Arealet skal benyttes til jordbruksformål og bebyggelse knyttet til stedbunden næring, som for eksempel våningshus, kårbolig e.a. som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Utover dette er det et generelt bygge- og delingsforbud.

## **6.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

### **6.3.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-7 nr. 2)**

**V**

Innenfor disse områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

I 50-metersbeltet på sjøen målt fra strandkant gjelder 5 knops hastighetsgrense i perioden mellom 1.mai og 15. september.

Det er tillat med badebrygge for allmenn bruk.

### **6.3.2 Akvakultur i sjø og vassdrag VAV (§12-7 nr. 1)**

**VAV**

Innenfor område akvakultur i Strømmen tillates høsting og ilandføring av blåskjell til kommersiell bruk.