



REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING VORTUNGEN NORD HYTTEFELT

planID: 3026 2020 00015

Reguleringsbestemmelser datert 13.01.23, rev. 10.10.25

Reguleringsplan datert 13.01.23, rev. 12.08.25

Vedtatt av Aurskog-Høland kommunestyre sak 108/25, 17.12.2025

1 Planens hensikt og formål

Planens hensikt er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende utomhusanlegg og infrastruktur.

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5, nr. 1

FBF1-11	Fritidsbebyggelse - frittliggende (SOSI 1121)
FBK1-3	Fritidsbebyggelse konsentrert (SOSI 1122)
RA1	Renovasjon (SOSI 1550)
SMB1	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SOSI 1587)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, nr. 2

KV1-7	Kjørevei (SOSI 2011)
AVG	Annen veggrunn – grøntareal (SOSI 2019)
P1	Parkering (SOSI 2080)

Grønnstruktur, pbl § 12-5, nr. 3

GN1-3	Naturområde – myr (SOSI 3020)
TD1-7	Turdrag (SOSI 3030)
BAD1	Badeplass/-område (SOSI 3041)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl § 12-5, nr. 6

FLVS1	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SOSI 6720)
-------	--

Hensynssone (pbl § 12-6)

H140	Frisikt
------	---------

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før tillatelse til tiltak

2.1.1 Drikkevannsforsyning og avløpshåndtering

Nye fritidsboliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett i henhold til godkjent teknisk plan for området, jfr. § 2.1.5.

Før det kan gis rammetillatelse for nye fritidsboliger skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende kapasitet og kvalitet, samt angitt tilkoblingspunkt for offentlig vann- og avløpsnett som skal betjene utbyggingsområdet. Vann- og avløpsnettet må være dimensjonert slik at både nye og eksisterende bebyggelse kan koble seg til.

2.1.2 Situasjonsplan med tomtedeling, adkomstvei/avkjørsel og turstiforbindelser, FBF1-11

Ved søknad om tiltak innenfor delfeltene FBF1-11 skal det utarbeides situasjonsplan som viser tomtedeling for hele delfeltet og med angitt adkomstvei/avkjørsel til den enkelte tomt.

Tomter i felt FBF10-11 skal være minimum 1,0 daa. Tomter i felt FBF1-9 skal være minimum 0,7 daa.

Illustrasjonsplan sist datert 28.06.23 skal være førende for utforming av feltvis situasjonsplan. Justeringer for bedre terrengtilpasning og tomtearronding tillates.

Allment tilgjengelige forbindelser på minimum 2,0 m uten inngrep i naturmark skal innarbeides slik vist med stiplet grønn linje i illustrasjonsplan sist datert 28.06.23. Turstiforbindelsene skal være privat felles og eies av tomteeiere innenfor planområdet representert ved velforening eller lignende.

2.1.3 Situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon, FBK1-3

Ved søknad om tiltak innenfor delfeltene FBK1-3 skal det utarbeides situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon for hele eller flere delfelt samlet.

Det skal minimum dokumenteres:

- Bebyggelsens plassering og utforming i situasjon, snitt, fasade og 3D/fotomontasje
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Adkomst og parkering
- Terrengbearbeiding og opparbeidelse av uteområder

2.1.4 Situasjonsplan for feltene SMB1, P1, BAD1 og FLVS1

Ved søknad om tiltak innenfor delfeltene SMB1, P1, BAD1 og FLVS1 skal det utarbeides helhetlig situasjonsplan for feltene samlet hvor hensynet til allmenn tilgjengelighet og bruk av badeområdet er dokumentert ivaretatt.

2.1.5 Teknisk plan og GOF

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides teknisk plan/detaljplan i samsvar med gjeldende normkrav for veianlegg med frisktsoner og dokumentert framkommelig for brann- og redningsmannskap, drikke-/slukkevannsforsyning, avløp, overvann, renovasjon, el-forsyning/trafo og øvrig teknisk infrastruktur.

Teknisk plan skal være godkjent av Aurskog-Høland kommune v/enhet for kommunalteknisk drift.

Krav til grønn overflatefaktor (GOF) er min. 0,5. Beregningsgrunnlag for GOF, kapasitetsberegning og beskrivelse av fordrøyningsløsning/-anlegg skal inngå i planen.

Offentlig ledningsnett som etableres på privat grunn, må tinglyse rettigheter slik at kommunen kan bytte ut, vedlikeholde og drifte sitt anlegg, problem- og vederlagsfritt.

2.2 Før bebyggelse tas i bruk

2.2.1 Teknisk infrastruktur

Før det kan gis brukstillatelse skal den omsøkte fritidsboligs tilhørende adkomstvei/avkjørsel, drikke-/slukkevannsforsyning, avløp, renovasjon og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan, ref. § 2.1.5. Tilfredsstillende adkomst og vannforsyning for brannvesen skal være dokumentert ivaretatt.

Det skal tilrettelegges min. fem definerte punkt for møtende trafikk på Heveien langs strekningen mellom planområdet og kryss med Vortungsveien.

2.2.2 Badeplass, parkering og småbåtanlegg

Badeplassområdet i felt BAD1 og parkeringsplass i felt P1 skal være ferdig opparbeidet og tilrettelagt for formålet før det kan gis brukstillatelse for nye fritidsboliger innenfor planområdet.

Småbåtanlegg i felt SMB1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for fritidsbolig nr. 70 innenfor planområdet.

3 Fellesbestemmelser

- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.
- Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares, og terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Det kan oppføres plattinger (terrasser på bakken) med en maksimal høyde på 0,5 meter målt fra ferdig planert terreng. Samlet areal for platting per boenhet eller tomt skal ikke overstige 50 m².
- Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes med stedegen vegetasjon, og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.

- d) Maksimal fyllingshøyde for tomtene er 1,5 m og maksimal skjæringshøyde er 2,0 m fra eksisterende (opprinnelig) terreng. Høyde på grunnmur skal ikke overstige 1,0 m fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Det skal legges særlig vekt på tilpassing mot tilgrensende terreng i tomtearronderingen.
- e) Den ubebygde delen av tomten skal opprettholdes som naturterreng.
- f) Ved fargesetting skal dempede jordfarger benyttes. Skarpe eller lyse farger er ikke tillatt. Glaserte/reflekterende overflater er ikke tillatt. Uthus/anneks /garasje skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, utforming og farge.
- g) Utendørs belysning skal begrenses til inngangsparti, være nedad rettet og ha skjulte lyskilder. Fasadebelysning, effektbelysning og frittstående lysarmatur er ikke tillatt. Lysstyrken skal være lavest mulig og ikke overskride ca. 470 lumen (tilsvarende 40W glødepære).
- h) Det er ikke tillatt å gjerde inn den enkelte fritidseiendommen.
- i) Det skal tilstrebes massebalanse for utbyggingen samlet. Mellomlagring av masse i anleggsperioder kan skje på områder avsatt til byggeområder og veiformål. Områder som er benyttet til mellomlagring skal etterbehandles i samsvar med områdets formål og funksjon.
- j) Støy og støvplager i forbindelse med anleggsdrift skal holdes innenfor kravene gitt i veileder T-1442 og T-1520 (retningslinjer for støy og luftkvalitet i arealplanlegging).
- k) Tung anleggstrafikk/virksomhet tillates kun hverdager mandag-fredag mellom kl. 07:00-19:00. Anleggstrafikk/virksomhet er ikke tillatt høytids-/helligdager, inkl. juleferie og påskeferie.
- l) Med unntak av felt GN1-3 kan det tillates etablering av teknisk infrastruktur, trafo, vann-/avløpsanlegg og andre kommunaltekniske installasjoner innenfor alle arealbruksformål. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.
- m) Byggegrense er 4 m mot naboeiendom og 7 m mot adkomstvei målt fra veiens senterlinje. Byggegrense langs vann- og avløpsledninger er 5 m.
- n) Trafo/nettstasjon må plasseres minst 5 meter fra bygninger med brennbare overflater og minst 3 meter fra veikant. Plassering og utforming skal være i samsvar med føringer fra nettleverandør.
- o) Asfalt er ikke tillatt som markdekke. Ved bruk av annet fast dekke/belegningsstein skal overvannsbalansen være dokumentert uendret ($Q_{\text{før}} = Q_{\text{etter}}$).
- p) Dersom anleggsdriften medfører forurensning som må karakteriseres som ikke normal i forhold til art og omfang, forutsetter tiltaket Statsforvalterens tillatelse etter forurensningsloven.

4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

4.1 Fritidsbebyggelse

4.1.1 Felt FBF1-11

Innenfor FBF-felt tillates etablering av frittliggende fritidsbebyggelse med anneks/uthus og biloppstilling. Det skal avsettes areal til 2 p-plasser på hver enkelt tomt på egen grunn.

For den enkelte byggetomt skal det utarbeides situasjonsplan som minimum viser bebyggelsens plassering og utforming, biloppstillingsplasser internt på tomten og inngrepsgrense mot eksisterende terreng.

Maks tillatt bebygd areal pr. tomt i FBF-felt er 150 m² BYA. Biloppstilling uten overbygg medregnes ikke i tillatt BYA.

Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde 4,0 m og maks mønehøyde 5,5 m målt fra gjennomsnitts planert terreng. Alle takformer kan tillates. Øvre gesims ved pulttak og flatt tak er 5,0 m. Flatt tak og pulttak tillates med takvinkel mellom 0 – 35 grader. Saltak tillates med takvinkel mellom 15 – 35 grader. Ark eller takoppløft kan tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

4.1.2 Felt FBK1-3

Innenfor FBK-felt tillates konsentrert fritidsbebyggelse i form av rekke-/kjedebygg, tomannshytter og flermannshytter-/leiligheter. Ny bebyggelse innenfor det enkelte delfelt skal være terrengtilpasset og ha enhetlig arkitektur, materialbruk og utforming for øvrig. Det skal avsettes min 1,5 p-plass pr boenhet.

Maks tillatt grad av utnytting pr. FBK-felt er 40% BYA, inkl. biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde 4,5 m og maks mønehøyde 6,5 m målt fra gjennomsnitts planert terreng rundt bygningen. Alle takformer kan tillates. Øvre gesims ved pulttak og flatt tak er 5,5 m. Flatt tak og pulttak tillates med takvinkel mellom 0 – 35 grader. Saltak tillates med takvinkel mellom 15 – 35 grader. Ark eller takoppløft kan tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Feltene kan alternativt bygges ut med frittliggende fritidsbebyggelse med minstekrav til tomtestørrelse på 700 m². Krav til frittliggende fritidsbebyggelse gitt i planbestemmelsene § 4.1.1 gjøres da gjeldende.

4.2 Renovasjon, RA1

Areal avsatt til oppstilling av containere for hytter renovasjon.

4.3 Småbåtanlegg SMB1

Innenfor arealet kan det tillates etablert privat felles småbåtanlegg med inntil 40 båtplasser. Småbåtanlegget skal bestå av flytende konstruksjoner med landfeste, og ikke være til hinder for allmenhetens bruk av badeplassen i felt BAD og FLVS.

I tilknytning til småbåtanlegget kan det tilrettelegges for kano/kajakklagring og egnet brygge for padling.

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

5.1 Fellesbestemmelser – eieform

KV2-KV7 (kjøreveier med tilhørende sideareal AVG) og P1 (parkeringsplass) skal fradeles som privat felles veianlegg med egne gnr/bnr, og driftes og vedlikeholdes av tomteeiere innenfor planområdet etter skriftlig avtale mellom andelshaverne.

KV1 og KV8 (Eikestadveien og Heveien med tilhørende sideareal AVG) er private veier (gnr 267/bnr 90) som skal driftes og vedlikeholdes av veiens brukere i samsvar med skriftlige avtaler for kostnadsfordeling, jfr. veiloven § 54.

5.2 Kjørevei med sideareal/annen veigrunn, KV1-8 og AVG

Omfatter private veianlegg (KV), sideareal/annen veigrunn (AVG) med privat felles ansvar for drift og vedlikehold, og krav til utforming og opparbeiding i samsvar med gjeldende veinorm, jfr. § 2.1.5.

5.3 Adkomst/avkjørsel

Fra alle kjøreveier gjelder en generell adkomstrettighet til feltene RA, P, FBF og alle tomter i FBK i samsvar med godkjent situasjonsplan/tomtedelingsplan, jfr. § 2.1.2.

5.4 Parkering, P1

Omfatter areal for allment tilgjengelig parkering tilknyttet badeplass (BAD1), friluftsområde (FLVS1) og småbåtanlegg (SMB1).

6 Blågrønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelser – eieform

Områder for grønnstruktur skal fradeles med egne gnr/bnr, og eies og vedlikeholdes av tomteeiere representert ved velforening eller lignende.

6.2 Naturområde – myr, GN1-3

Omfatter eksisterende myrområder hvor inngrep skal unngås.

6.3 Turdrag, TD1-7

Omfatter areal for privat felles turdrag som skal være allment tilgjengelige, og hvor etablering av turstier tillates.

6.4 Badeplass, BAD1

Omfatter areal for badeplass og friluftaktivitet hvor enkle tiltak og terrengbearbeiding for tilrettelegging til formålet tillates. Stier og oppholdssoner skal ha dekke av subbus/grus og bord/benker skal være i naturmaterialer. Badeplassen skal være allment tilgjengelig og universell utforming skal tilstrebes.

Vegetasjonssonen/kantsonen langs Vortungen skal opprettholdes. Statsforvalteren skal avgjøre om skjøtsel og eventuell fjerning av vegetasjon forutsetter dispensasjon fra bestemmelsen i vannressursloven §11.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, nr. 6)

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FLVS1

Omfatter areal i Vortungen for friluftaktivitet/bading.

Innenfor FLVS1 er det forbudt å ankre opp, legge til, eller kjøre med motorbåt, vannscooter o.lign. samt seil- og robåter som kan være til hinder for badegjester.

Badeområdet skal merkes med skilt i strandsonen og eventuelle bøyer i vannet.

8 Hensynssone (§ 12-6)

8.1 Frisikt, H140

Innenfor angitte frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan med tomtedeling og adkomst, sist rev. 28.06.23

Teknisk rammeplan VVAO, sist rev. august 2025