



# Ysterudneset

31.08.2022

mmw

00

# innhold

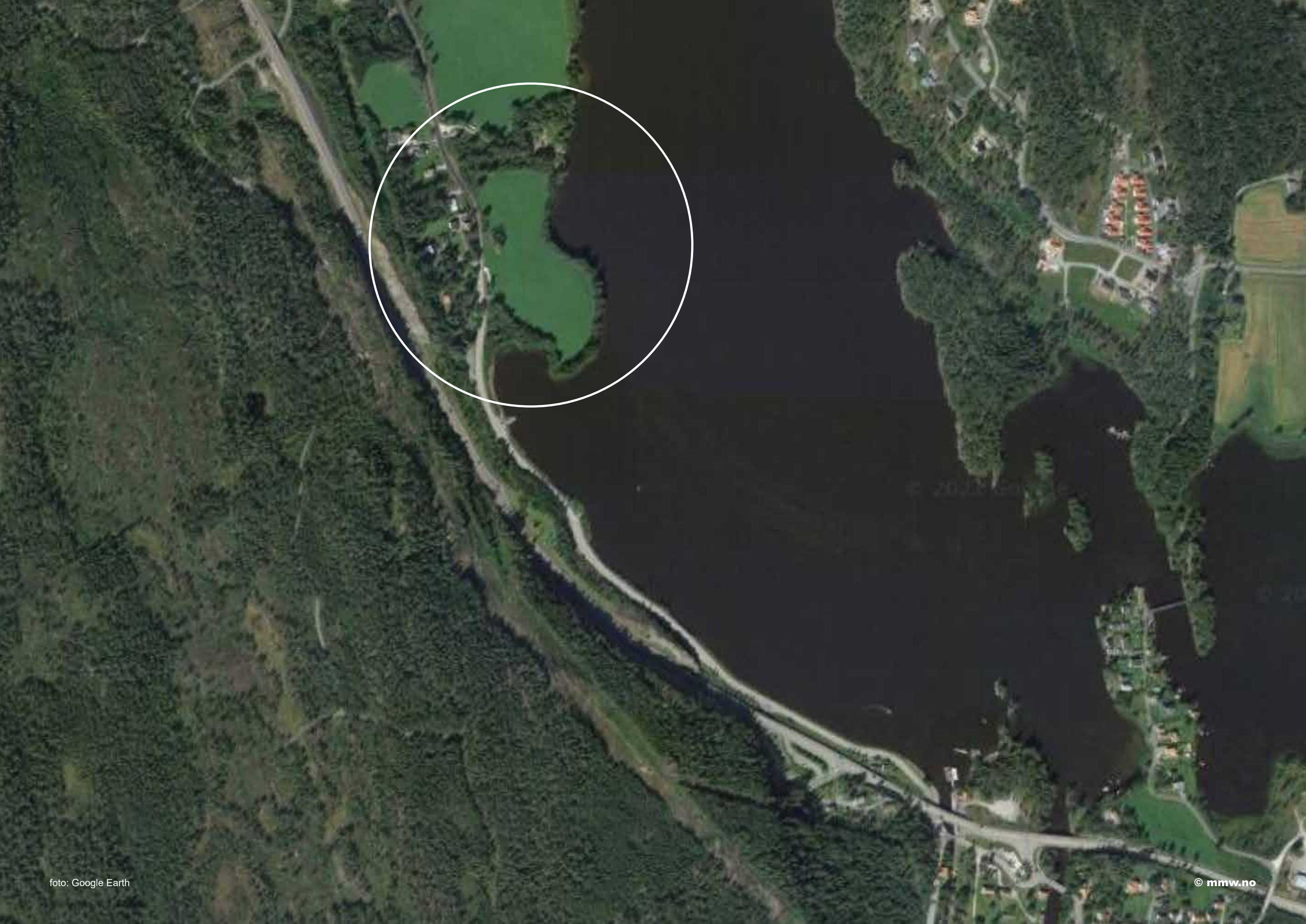
<b>01</b>	Planområdet
<b>02</b>	Planprosessen
<b>03</b>	Planstatus og rammebetingelser
<b>04</b>	Eksisterende forhold og problemstillinger
<b>05</b>	Planforslaget
<b>06</b>	Hva kommer?
<b>07</b>	Appendix

# 01

## Planområdet

- Flyfoto.
- Tegverket på Ysterud.
- Ørje brug.
- Strandpromenade og turmål.







## Teglverket på Ysterud

Ved Ysterudviken bygde endel interessenter i bygda et lite teglverk mot slutten av 1800-tallet. Det hadde en kapasitet på 0,5 millioner enheter pr. år. Steinen ble brendt i en siksakovn som var spesielt god for tynngods (takstein og drensør). Siksakovner minner om ringovner, men de er ofte noe mindre og har en litt annen indre struktur.

Ysterudviken fikk etterhvert også kolbestempler for formingen av murstein og drensør. Driften var sterkt vekslende opp igjennom årene, men litt produksjon var det også etter andre verdenskrig. Ett år, i begynnelsen av 1950-årene, ble verket leiet av noen teglverksarbeidere fra Rakkestad, som drev på deling en sesong, men uten særlig hell. Det ble deretter nedlagt og revet.

Fylke: Østfold  
Kommune: Marker  
Etablert: 1900 (ca)  
Nedlagt: 1950-årene  
Beliggenhet  
Merknad: Siksakovn

kilde: <https://www.teglverk.no/>



Foto:

1. Murgården fra 1914 midt i Storgata. Foto: FHFM
2. Flyfoto over Ysterviken og teglverket (1959). Foto: Ukjent.
3. Byggmester for Murgården Edvin Haug. Foto: FHFM
4. Iver Nilsens Landhandleri etablert 1891. Foto: FHFM





Ørje Brugs område med vestre del av Ørje tettsted i bakgrunnen.  
Foto: FHFM



## Strandpromonade & turmål - Store Sten



- Foto:  
1. Ny gangvei langs Rødenessjøen. Foto: Jonas Ingstad  
2. Store sten. Foto: Fotohistorisk Forum  
3. Veien langs Rødenessjøen mot Store Sten mot Ørjeberga.  
4. Byggmester Tommy Rambøl bygger gangvei langs Rødenessjøen mellom BlåCaféen og badestranda i Tangen.  
Foto: Øyvind Ottesen.



# 02

## Planprosessen

- Forhåndsvarsling i Smaalenes Avis.
- Innkomne innspill til Varsling.
- Konsekvensutredning.
- Landskapsanalyse.
- Alternativ 1 - 2 - 3.
- Konklusjon.

## Forhåndsvarsling i Smaalenes Avis 17. april 2021

### Varsel om oppstart av planarbeid, offentlig ettersyn og høring av forslag til planprogram for detaljregulering av Ysterudneset, Marker kommune.

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-8 varsles oppstart av arbeid med detaljregulering for Ysterudneset, gnr.28/bnr. 48 og 6-7. Hensikten med planarbeidet er å regulere området til boligbebyggelse, felleshus med småbåthavn og strandpromenade.



Formålet er i tråd med **Kommunedelplan Ørje 2007 – 2019**, der området er avsatt til boligområde og friområde / turvei. Iht. Plan- og bygningsloven § 12-9, legges derfor forslag til planprogram for detaljreguleringen ut på høring og offentlig ettersyn.

Planarbeidet utføres av MMW arkitekter AS på vegne av Ysterudneset eiendom AS.

Forslagstiller vil vurdere behov for konsekvensutredning.

Alle dokumenter for varsling og høring ligger ute på [www.marker.kommune.no](http://www.marker.kommune.no)

Berørte parter kan komme med skriftlige innspill til MMW arkitekter AS ved Birgitte Skjerve, Schweigaardsgate 34d, 0191 Oslo. Eller til [birgitte@mmw.no](mailto:birgitte@mmw.no) innen **15.mai, 2021**.

Spørsmål kan også rettes per telefon 22 17 34 40 / 901 98 230.

## 1 Varsling av planoppstart

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 17. april 2021 i Smaalenes Avis og digitalt på Marker kommunes hjemmeside. Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 11 uttalelser.

### 1.2 Liste over forhåndsuttalelser

1. NVE, Norges Vassdrags- og energidirektorat, 27.05.2021
2. DMF, Direktoratet for mineralforvaltning, 26.05.2021
3. Statens vegvesen, 08.06.2021
4. Viken Fylkeskommune, 17.05.2021
5. Statsforvalteren, 08.06.2021
6. FNF, Foreningen for vannmiljø og friluftsliv, 17.05.2021
7. Steinar Ysterud, 19.04.2021
8. Michael Puckett, 22.04.2021
9. Tore Johann Haugen, 30.04.2021
10. Krystyna Biala, 30.04.2021
11. Romans Romanovs, 15.05.2021

Her fra MMWs oppstilling i dokument:  
"Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved varsel."



# Konsekvensutredning innsendt av MMW arkitekter 30. mars 2022

ENKEL KONSEKVENSTREDNING  
REGULERING AV YSTERUDNESET  
gnr. 28 bnr. 6-7 og 48  
planID: 301320220001  
Dato: 30.03.2022



- Matjord.
- Landskap.
- Kulturlandskap.
- Eksponering av vassdrag.
- Overvann.



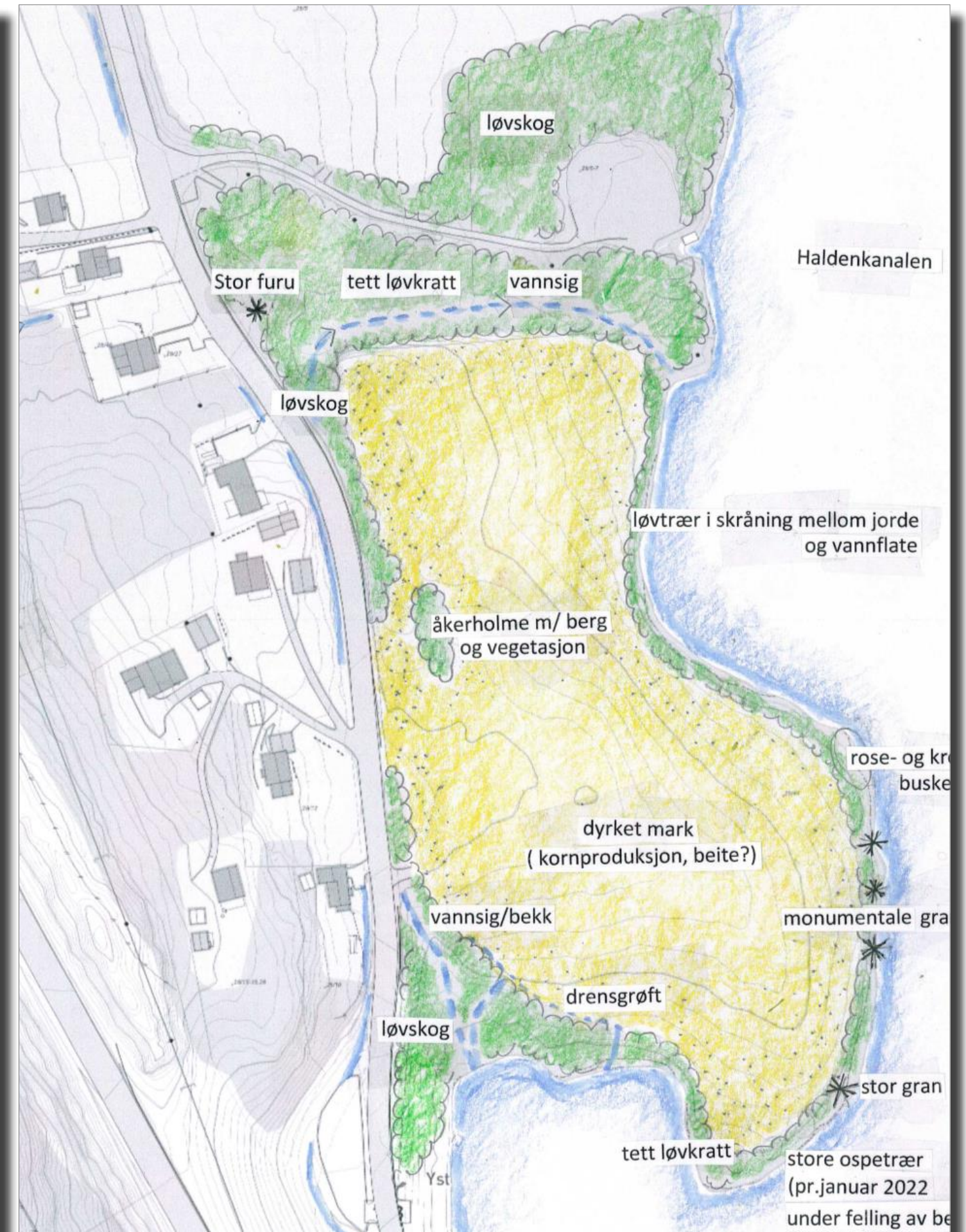
Incertum AS

**mmw arkitekter as**



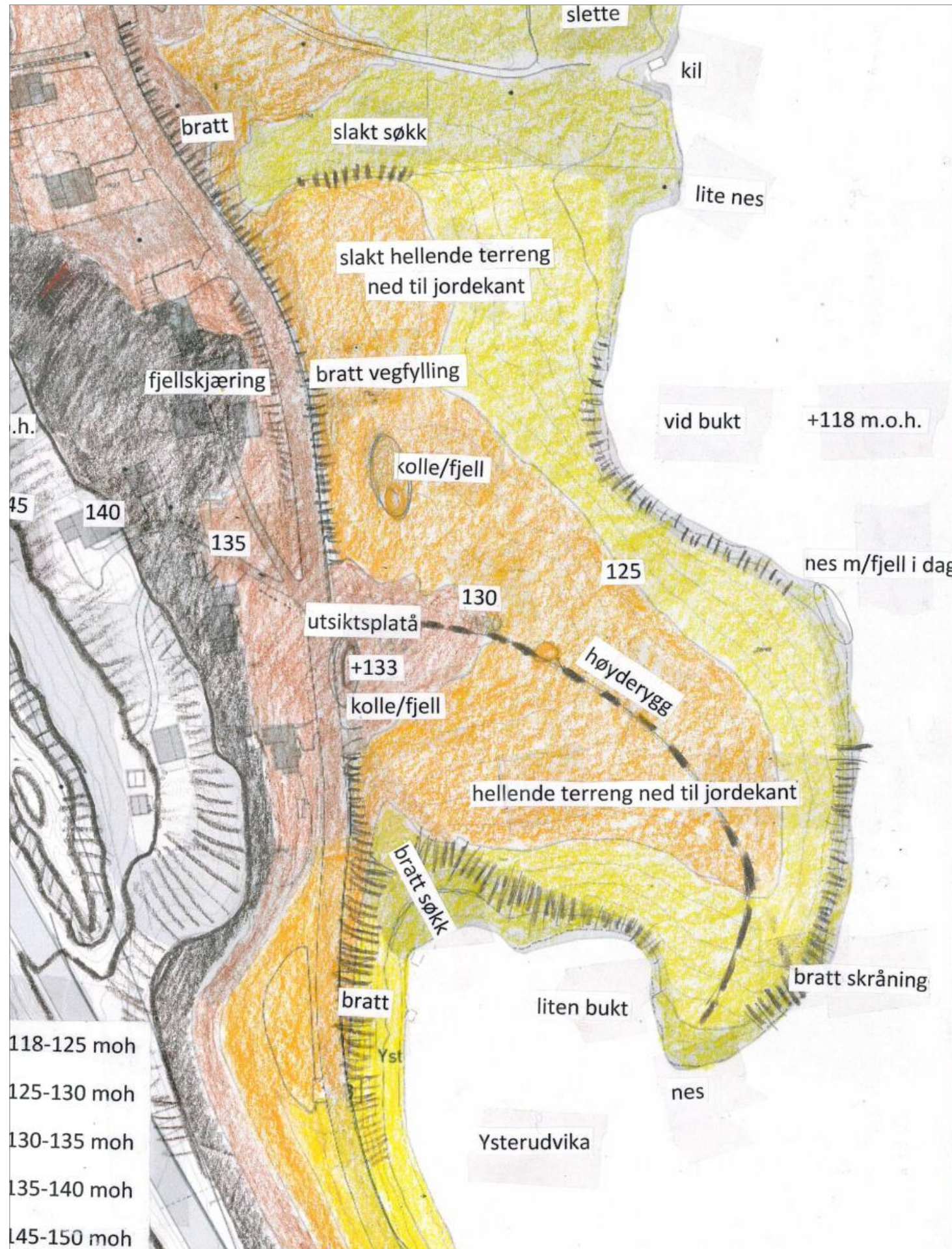


Landskapsanalyse som viser landskapsarkitekts vurdering av høydedrag og terrengformer..

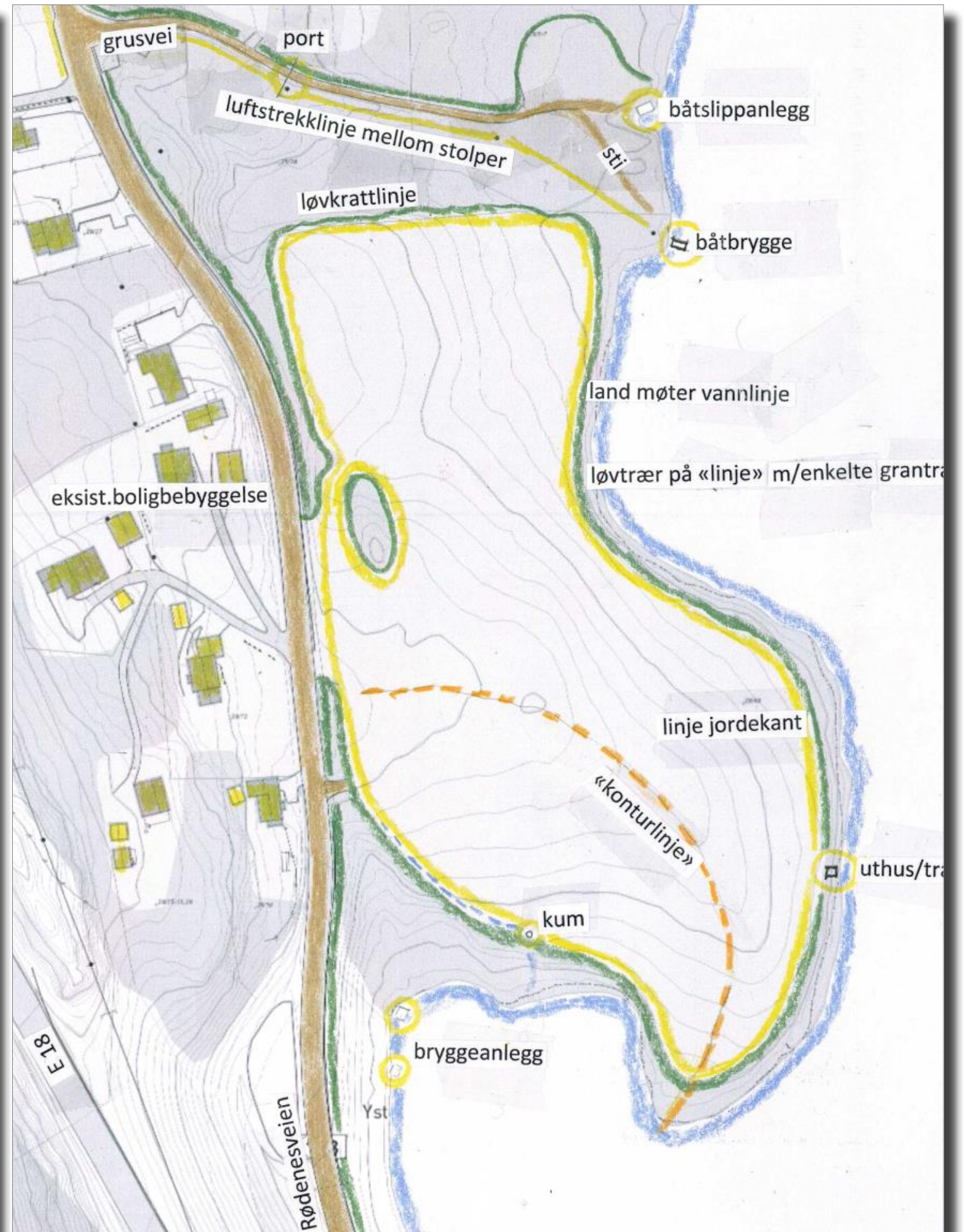


Landskapsanalyse som viser landskapsarkitekts beskrivelse av vegetasjonsmønster og innslag av vann.  
© mmw.no





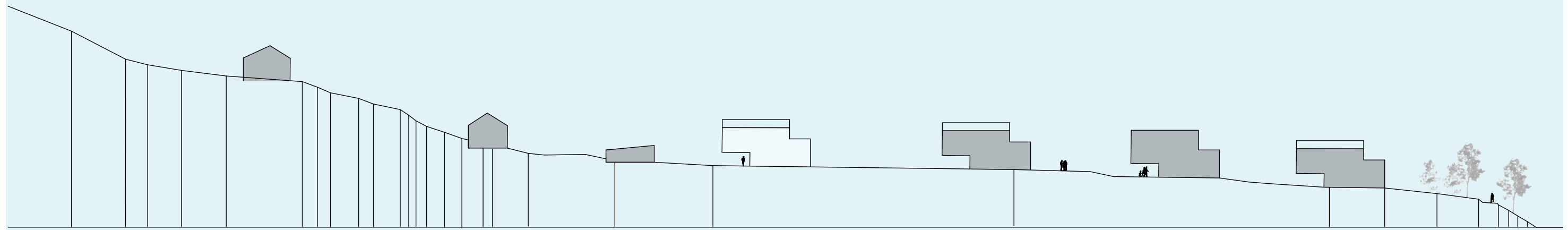
Landskapsanalyse som viser landskapsarkitekts vurdering av høydedrag og terrengformer.



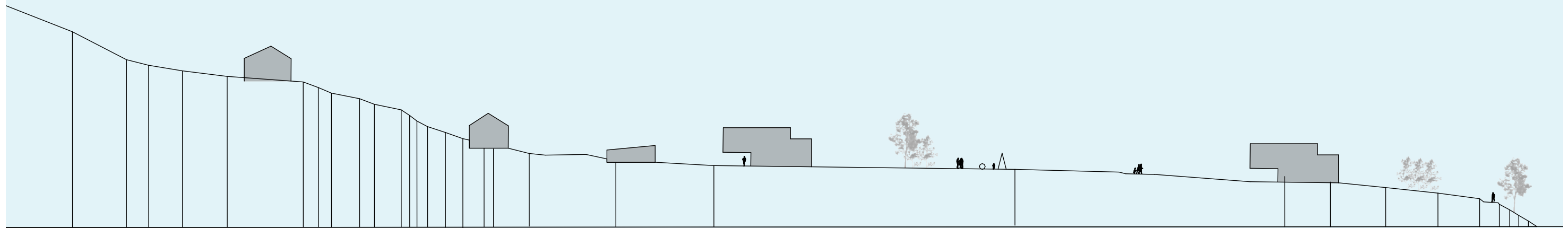
Landskapsanalyse som viser landskapsarkitekts vurdering av eksisterende bebyggelse og linkjer i landskapet.



# Alternativ 1



# Alternativ 2



# Alternativ 3



# Alternativ 1



alternativ 1

© mmw.no

22/12-2021



# Alternativ 2



Alternativ 2

22/12-2021 © mmw.no

10/1-22



# Alternativ 3



Ysterudneset  
Alternativ 3 ©mmw.no

3/1-2022



# Konklusjon:

## 8. Konklusjon konsekvensutredning

- = ingen negativ konsekvens
- = mindre negativ konsekvens
- = vesentlig negativ konsekvens

Tema	Konsekvens	
Matjord		Matjorden blir omdisponert fra korndyrking til hage- og andelsjordbruk. Matjorden skal i hovedsak bli forvaltet på egen tomt for dyrking. Alt 3 medfører minst omfang av flytting av matjord.
Landskap		Et karakteristisk og åpent landskapsrom langs Rødenessjøen vil gå tapt når området bebygges. Utsyn fra Vestre Rødenesveien vil reduseres på strekningen. Utsyn fra nærmeste omgivelser rundt Rødenessjøen vil endres, særlig hvis bebyggelsen følger høyderyggen ut mot neset. Løvsbogen i nord og sør vil i stor grad beholdes. Randsone med løvbelte mot sjø og jorde i tilstrekkelig bredde vil videreføre et viktig karaktertrekk for området. Alt 2 har minst negativ konsekvens for landskapsbildet.
Kulturlandskap		Planområdet vil medføre endringer i bruken av kulturlandskapet langs Rødenessjøen. Ny bebyggelse vil endre det visuelle bildet, det samme vil tilrettelegging av flere småbåthavner, brygger, badeplasser, turstier og tilganger til vannet gjøre. Dette vil medføre større aktivitet og mulighet for å «rydde opp» i det som ikke er bra i dag langs strandsonen. Alternativene medfører ingen negative konsekvenser.
Eksposering mot vassdrag		Utbygging ligger bak eksisterende vegetasjon, terrengskråning og randsone langs jorde. Bebyggelsen vil være eksponert mot vassdraget, men i mindre grad i måneder med løv på trærne. Alt.2 har minst negativ konsekvens (pga av byggehøyde og åpen landskapsrygg).
Overvann		En utbygging på området gir mindre areal for infiltrering av overvann. En utbygging kan gi mer kontroll på avrenningen til vassdraget sammenliknet med dagens avrenning fra jordbruk som sannsynligvis er forurenset av gjødsel. Overvannshåndteringen prosjekteres i tidligfase som en ressurs for å fremme økologiske og estetiske kvaliteter. Alt.2 har størst potensiale og minst negativ konsekvens.
Samlet vurdering		Området ligger sentrumsnært med attraktive bomiljøkvaliteter. Nærheten til sentrum peker mot en høy utnyttelse mens forholdet til kulturlandskap og vassdrag gjør at planen må ta særlige hensyn. Videre må planen ta hensyn til lokal tilpasning og naturlandskap samt allmenne interesser for kultur og friluftsliv.
Konklusjon		Planområdet tilrettelegger for boliger med gode levekår kombinert med en sentrumsnær beliggenhet. Utbyggingen vil i sum medføre endring med mindre negativ konsekvens.

Utbygging vil i sum medføre endring med mindre negativ konsekvens.

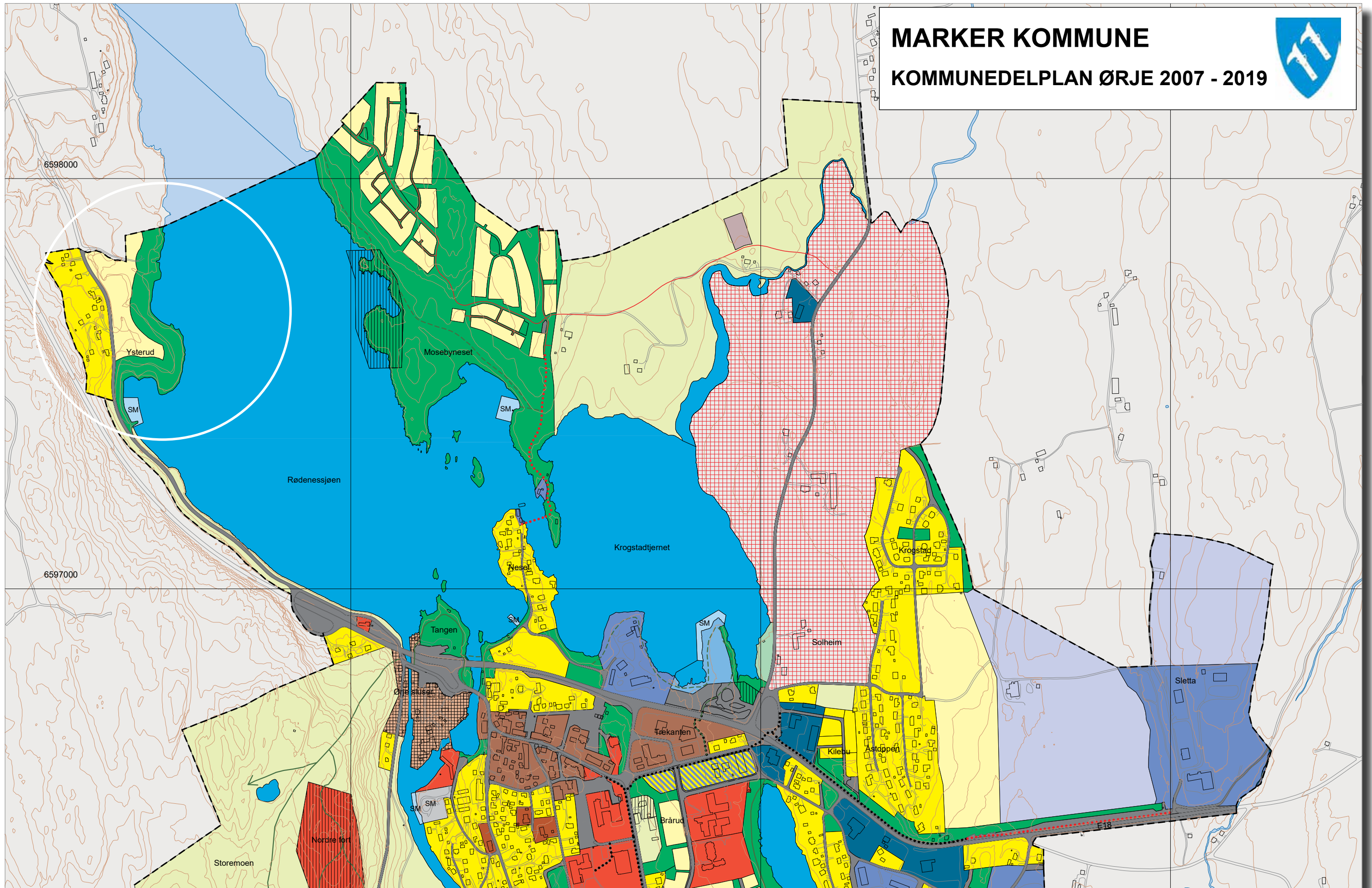
# 03

## Planstatus og rammebetingelser

- Kommuneplan for Ørje.
- Fylkesplanen for Østfold.
- Kommuneplanens samfunnsdel for Marker kommune.
- Kommunedelplan for Ørje.
- Klimaplanen for Indre Østfold.

# MARKER KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN ØRJE 2007 - 2019



I kommunedelplanen er det i planområdet avsatt arealer til formålene: boligområde og friområde / turvei. Det aktuelle området, Ysterud, er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Ørje. Området er uregulert.



Fylkesplan for Østfold

## Østfold mot 2050

Vedtatt av fylkestinget 21. juni 2018



- Økende samfunnsutfordringer "samfunnsflokke".
- Dårlige skår på enkelte levekårsindikatorer.
- Etterspør samarbeid og bidrag for problemløsning.



## Samfunnsdelen

- Etterspør variasjon i boligtilbudet (ikke eneboliger).
- Etterspør bokonsept med delte fellesarealer for fysisk aktivitet og sosial interaksjon.
- Etterspør kompakt bebyggelsesstruktur og boliger med henvendelse mot sjø og vassdrag.
- Etterspør boliger for unge og eldre single



Kommuneplanens samfunnsdel 2016-2028

Marker kommune

Vedtatt 15.12.2015

Revidert 06.10.2016





# Kommunedelplanen



Marker kommune

## Kommunedelplan Ørje 2007-2019

### Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

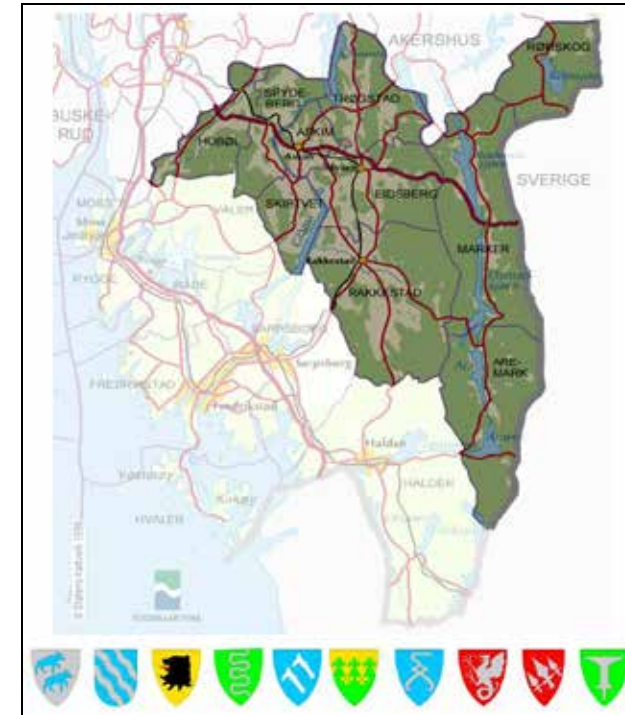
Vedtatt av kommunestyret, 18.12.07.

Ved bygging i forbudssonen vektlegges:

- Biologisk mangfold.
- Estetisk virkning i landskapsbildet.
- Almennhetens øvrige interesser i området.

## Klimaplanen

- Jobbe for miljøbevissthet.
- Redusere energiforbruket.
- Planlegge og bygge miljøvennlig.
- Forvalte landbruket bærekraftig.
- Forebygge ulykker.



## Vedtatt plan

# Klima- og energiplan for kommunene i Indre Østfold

2011-2020

### ISKALD FEILBEREGNING

*Vi har skapt så mye klimakluss*

*At klodens iskalde soner smelter.*

*Når temperaturen går fra minus til pluss*

*Er det noe som ikke rimer.*

- Dag Evjenth

Indre Østfold  
Regionråd



# 04

## **Eksisterende forhold og problemstillinger**

- Matjord.
- Landskap.
- Kulturlandskap.
- Eksponering mot vassdrag.
- Overvann.



# Matjord



- Eksisterende matjord blir dyrket monokulturelt.
- Matjorden blir forvaltet som beredskapsjord.
- Det blir tilrettelagt for hagebruk.
- Overskudd av matjord blir brukt på lokale beiteområder.



# Landskap



- Karaktertrekk: skog, jordet og løvskogbelte.
- Planforslaget beholder og videreføre trekkene.



## Kulturlandskap



- Langstrakte sjøer med yrende båt- og friluftsliv.
- Sluser og kanaler.
- Ysterudnesets strandlinje fremstår rotete og utilgjengelig.
- Planforslaget vil tilgjengeliggjøre strandsonen for offentligheten.



## Eksposering mot vassdrag

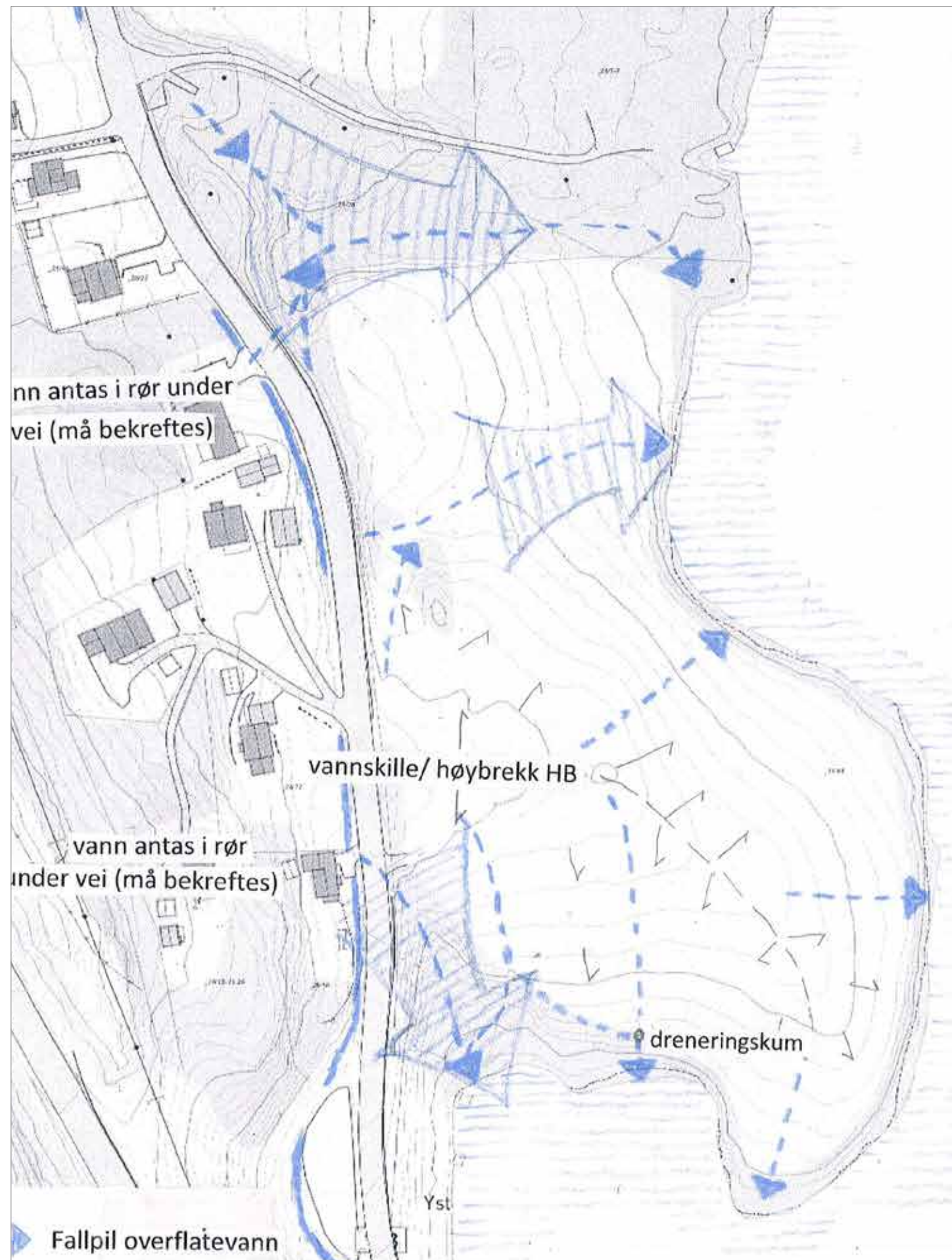


- Sårbart vannmiljø krever særlige hensyn ved inngrep.
- Ny bebyggelse vil endre det visuelle bildet fra vassdraget, men mest om vinteren.



# Overvann

- Overvann fra jordbruk er i dag sannsynligvis forurenset.
- Planområdet har idag godt fall og god drenering.
- Infiltrering legges til grønne områder.
- Overvann skal i planforslaget ikke være forurenset.



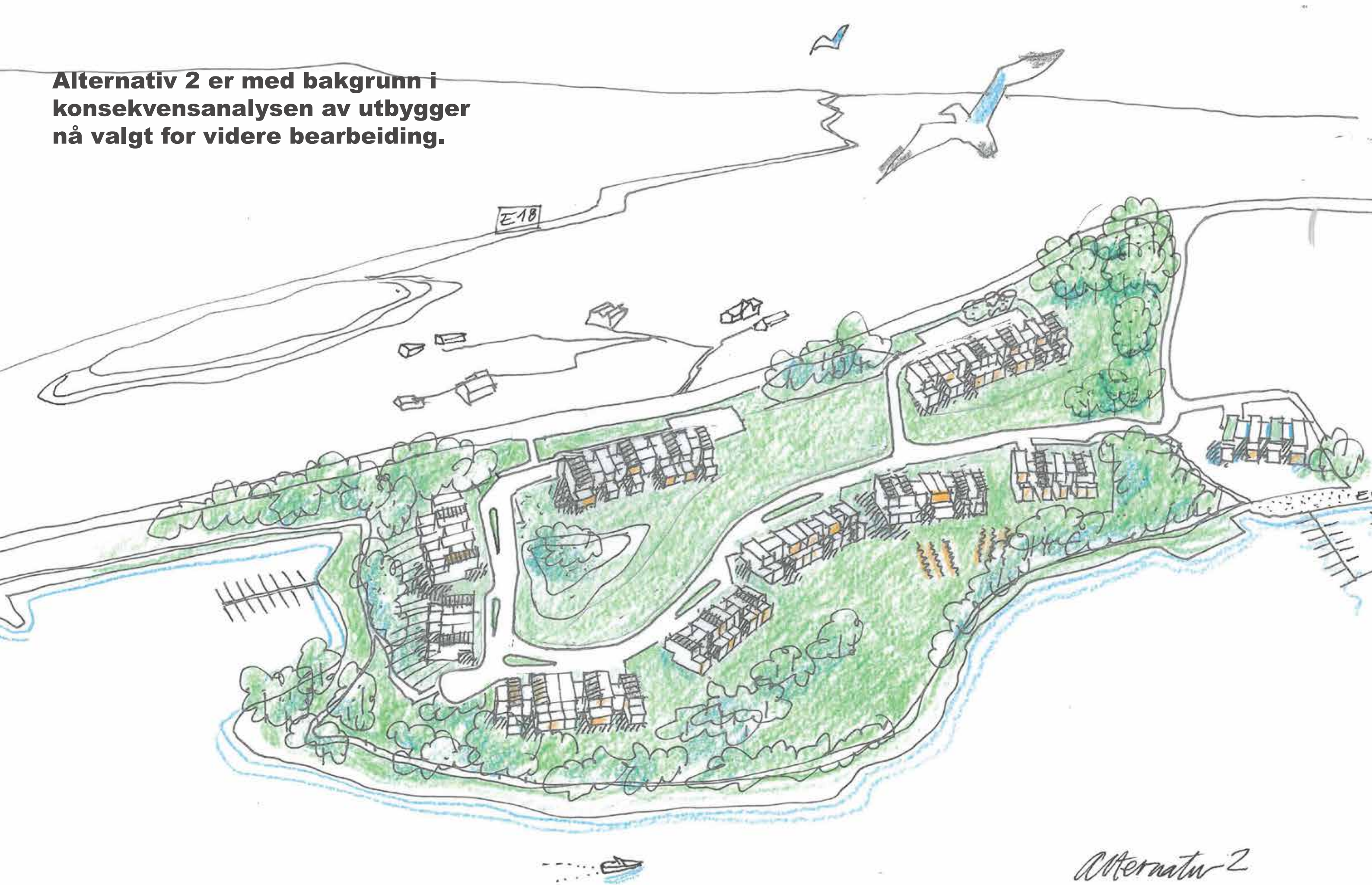


# 05

## Planforslaget

- Alternativ 2.
- Plan for reguleringsforslaget.
- Plan med de ulike formål på land og sjø.
- Reguleringsbestemmelser for Ysterudneset.
- Bebyggelse og anlegg.

**Alternativ 2 er med bakgrunn i  
konsekvensanalysen av utbygger  
nå valgt for videre bearbeiding.**



*Alternativ 2*

22/12-2021

rev. 3/1-22

rev. 11/1-22

© mmw.no



## Alternativ 2 sett fra Store sten.

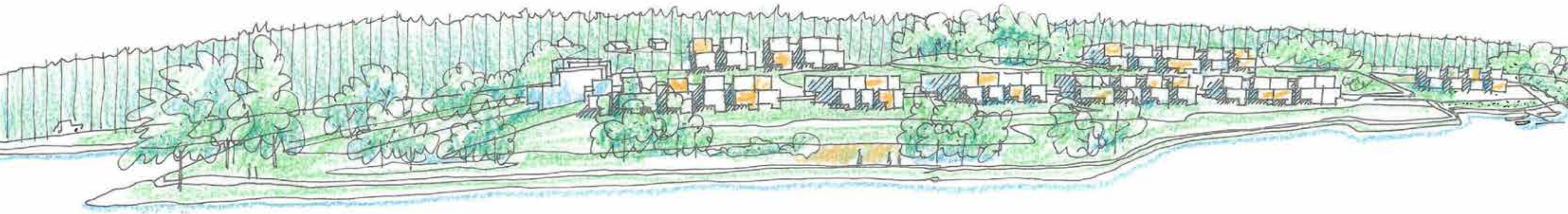


alt. 2

- Boligbebyggelse og felleshus.
- Småbåthavn.
- Strandpromonade.
- Grønn infrastruktur.
- Teknisk infrastruktur.



## Alternativ 2 sett fra sjøen.



Ysterudneset  
Alternativ 2  
sett fra sjøen  
6/1-2022

- 1 km fra sentrum.
- Miljøvennlige rekkehus i ulike størrelser.
- Lekeplasser, møteplasser og hvileplasser.
- Tilrettelegging for fysisk aktivitet.
- Foredle Ysterudnesets egenart.
- Attraktivt utfluktsted for allmennheten.



# Illustrasjonsplan for reguleringsforslaget



Prosjekt <b>Ysterudneset</b>	Kontroll prosjekt Sign.   Kontroll
Tiltakshaver <b>Ysterudneset Eiendom AS</b> Oterudveien 5 3013 Marker	Gnr./Bnr./Festnr. <b>28/6-7 og 48</b>
<b>mmw arkitekter as</b> <small>schweigaardgt 34 d - 0191 oslo   t: 22 17 34 40 - www.mmw.no</small>	
Fase <b>Regulering</b>	Dato opprettet <b>Dato oppr.</b>
Tegning <b>Bebyggelsesplan til regulering</b>	Målestokk <b>1:1000</b>
	Tegningsnr. <b>A10-4</b>   Rev.

© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreføring av foreslåtte løsninger med opphavsrettens prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw arkitekter mml as.

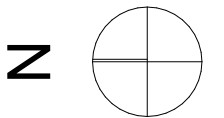
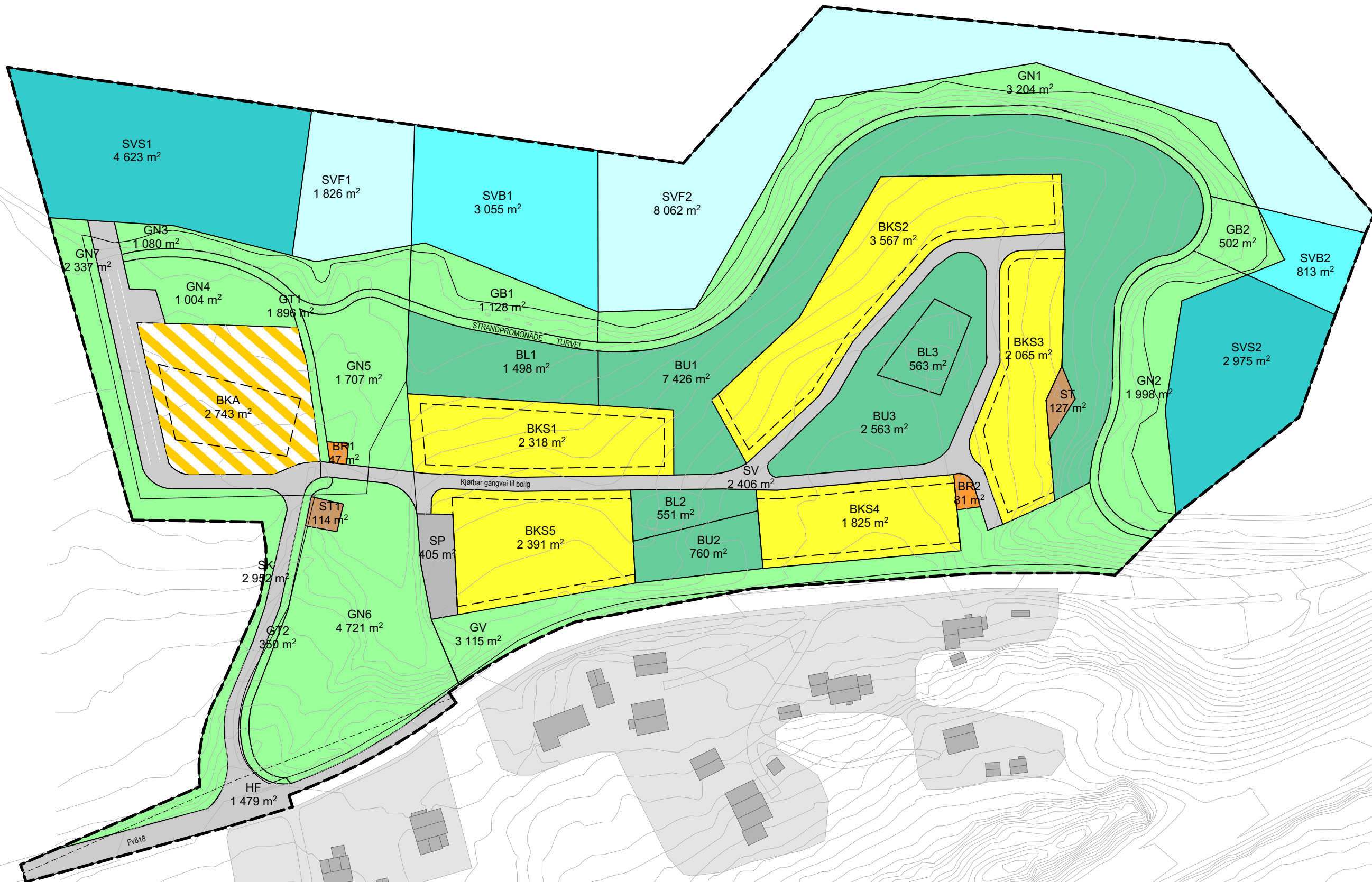


# Plankart som viser de ulike formålene på land og på sjø.

## Tegnforklaring

<b>BKS</b>	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-5)
<b>BKA</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsmål (BKA)
<b>BU</b>	Uteoppholdsareal (BU1-3)
<b>BL</b>	Lekeplass (BL1-3)
<b>BR</b>	Renovasjonsanlegg (BR1-2)
<b>GT</b>	Turveg (GT1-2)
<b>GV</b>	Vegetasjonsskjerm
<b>GN</b>	Naturområde (GN1-7)
<b>GB</b>	Badeplass (1-2)
<b>SK</b>	Kjøreveg (SK)
<b>SV</b>	Veg (SV)
<b>ST</b>	Tekniske bygg og konstruksjoner (ST1-2)
<b>SP</b>	Parkering
<b>SVF</b>	Filutlsområde i sjø og vassdrag (SVF1-2)
<b>SVS</b>	Småbåthavn (SVS1-2)
<b>SVB</b>	Badeområde (SVB1-2)
<b>HF</b>	Frisikt (HF)

	Formålsgrense
	Byggegrense
	Reguleringsplangrense
	Regulert tomtgrense
	Frisiktlinje



Prosjekt <b>Ysterudneset</b>	Kontroll prosjekt Sign.   Kontroll
Tiltakshaver <b>Ysterudneset Eiendom AS</b> Oterudveien 5 3013 Marker	Gnr./Bnr./Festnr. <b>28/6-7 og 48</b>
<b>mmw arkitekter as</b> <small>schweigegårdgt 34 d - 0191 oslo   t: 22 17 34 40 - www.mmw.no</small>	
Fase <b>Regulering</b>	Dato opprettet <b>Dato oppr.</b>
Tegning <b>Plankart, PlanID 301320220001</b>	Målestokk <b>1:1000</b>
	Tegningsnr. <b>A10-3</b>
	Rev.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
YSTERUDNESET

gnr. 28 bnr. 6-7 og 48

planID:

Dato: 28.06.2022



Innholdsfortegnelse

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

*Forsidebilde: Ysterudneset  
Foto: Google earth*



## 1. Planens hensikt

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

## 2. Reguleringsformål

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

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

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-5)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKA)
- Uteoppholdsareal (BU1-3)
- Lekeplass (BL1-3)
- Renovasjonsanlegg (BR1-2)

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

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

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

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

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (SVF1-2)
- Småbåthavn (SVS1-2)
- Badeområde (SVB1-2)

### **Hensynssoner.** § 11-8 a, jf. § 12-6

- Frisikt (HF)

## 3. Fellesbestemmelser

### **3.1 Matjord**

Matjorden skal i området for uteoppholdsareal (BU1-3) omdisponeres fra korndyrking til hage- og andelsjordbruk. Her skal matjorden forvaltes for dyrking og som fremtidig beredskapsjord.

Matjord som graves bort i område for boligbebyggelse (BKS1-5) og ikke brukes til terrengbearbeiding, flyttes til omkringliggende dyrke- og beiteområder i Marker.

### **3.2 Landskap**

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

### **3.3 Overvannshåndtering**

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

### **3.2 Verneverdier - kulturminner**

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

Dersom det under anleggsarbeider treffes på gjenstander og spor som kan assosieres til oldtid og middelalder, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

### **3.3 Universell utforming**

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

### **3.4 Funksjons- og kvalitetskrav - uteareal (§ 12-7 nr. 4):**

Uteareal som er egnet til dyrking skal bevares som matjord for hagebruk og beredskapsjord for fremtidig dyrking. Øvrig uteoppholdsareal opparbeides parkmessig. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

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

### **3.5 Funksjons- og kvalitetskrav - bokvalitet (§ 12-7 nr. 5):**

Leiligheter mindre enn 35 m<sup>2</sup> tillates ikke. Det tillates ikke ensidig orienterte boenheter mot nord.

### **3.6 Funksjons- og kvalitetskrav - verneverdier (§ 12-7 nr. 6):**

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

### **3.7 Funksjons- og kvalitetskrav - trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7):**

Parkeringsplasser skal etableres på egen tomt med 2 parkeringsplasser pr. boenhet for boenheter over 50 m<sup>2</sup>, og 1 plass for boenheter under 50 m<sup>2</sup>. Gjesteparkering dekkes opp med 0,2 plasser pr. boenhet og plasseres ved innkjøring til boligområdet.

Sykkelparkering skjer på egen tomt.



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

### 4.1 Før rammetillatelse

Utomhusplan:

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

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng ved bebyggelsen, vise nødvendig manøvreringsareal og oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy og tilgjengelighet, samt håndtering av overvann på egen grunn. Med utomhusplanen skal det følge en skjøtselsplan for vegetasjonen i randsonen mot vassdraget, og beskrivelse av hvordan universell utforming er ivarettatt. Utomhusplanen skal legge opp til møteplasser og sosiale soner som gir gode muligheter og rammer for både planlagte og tilfeldige treff for beboere og deres gjester. Vegetasjon skal brukes bevisst for å skape gode rom og attraktivitet.

### 4.2 Før igangsettingstillatelse

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

### 4.3 Før bebyggelsen tas i bruk

#### 4.3.1 Uteoppholdsareal og lekeareal

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

#### 4.3.2 Veianlegg

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

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

#### 4.3.4 Turveg

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

## 5. Bestemmelsesområder; bebyggelse og anlegg. Pbl § 12-7, 11. ledd

### 5.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-5)

- Bebyggelsen skal oppføres som rekkehus evt. iblandet med opptil 30 % leiligheter.
- Fasadene skal være av høy kvalitet og bidra til god nær- og fjernvirkning.
- Takterrasser tillates
- Tillatt maksimalt bebygd areal er BYA = 6000 m<sup>2</sup>
- Antall boenheter skal ikke overstige 70 stk.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet
- Innenfor området kan det oppføres bolighus med maksimal gesimshøyde på 8,0 meter og mønehøyde 9,0 meter, beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/ carport/uthus skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
- Gårdsplass opparbeides med innkjørsel til carport i dekke som drenerer overvann, f. eks grus. Mellom innkjørslene skal det anlegges grønne felt for vegetasjon.

### 5.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKA)

- Bruksformålet er felleshus med båtboder og leiligheter.
- Fasadene skal være av høy kvalitet og bidra til god nær- og fjernvirkning.
- Bebyggelsen skal oppføres som lavblokk.
- Materialitet og utforming skal formidle stedets historie om det gamle teglverket.
- Antall boenheter skal ikke overstige 10 stk.
- Tillatt maksimalt bebygd areal er BYA = 600 m<sup>2</sup>
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet
- Innenfor området kan det oppføres bebyggelse i 3 etasjer over bakkeplan med en eventuelt tilbaketrukket 4. etasje. Maksimal tillatt gesimshøyde er 12,0 meter og ved saltak maksimal mønehøyde 14,0 meter, beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/ carport/uthus skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.

### 5.3 Lekeplasser

#### 5.3.1 Lekeplass (BL1)

Utforming (§ 12-7 nr. 4):

Kvartalslekeplass skal opparbeides med minimum 500 m<sup>2</sup>.

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

#### 5.3.2 Lekeplass (BL2-3)

Utforming (§ 12-7 nr. 4):

Lekeplass skal opparbeides med minimum 150 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal opparbeides med materialer av god kvalitet og inneholde sandlek og oppholdssone med sittemulighet. Minimum én av innretningene på lekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretningene skal som grunnregel være mulig å komme inntil for alle. Totalt skal det avsettes minimum 10 m<sup>2</sup> areal lekeplass pr. boenhet.

#### **5.4 Renovasjonsanlegg (B31-2)**

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

### 6. Bestemmelsesområder; grønnstruktur

#### **6.1 Turveg (GT)**

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

#### **6.2 Vegetasjonsskjerm (GV)**

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

#### **6.3 Naturområde (GN1-2)**

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

#### **6.4 Naturområde (GN3-7)**

Eksisterende vegetasjon (skog/løvkraut) bevares som grønt naturområde. Området er mindre sårbart for inngrep og kan opparbeides/tilpasses for uteopphold og aktivitet.

#### **6.7 Badeplass (GB1-2)**

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

### 7. Bestemmelsesområder; samferdsel og teknisk infrastruktur

#### **7.1 Kjøreveg (SK)**

Kjøreveg opparbeides fra den eksisterende avkjørselen til området fra Vestre Rødenesveien. Arealformålet kjøreveg skal være privat formål (§ 12-7 nr. 14).

#### **7.2 Veg (SV)**

Atkomstvei til ny boligbebyggelse opparbeides som kjørbare gangvei. Veien opparbeides i asfalt opptil 4,5 meters bredde med evt. innsnevring eller andre tiltak for å dempe fart. Arealformålet kjøreveg skal være privat formål (§ 12-7 nr. 14).

#### **7.3 Tekniske bygg/konstruksjoner (ST1-2)**

Med mindre kommunen får etablert en offentlig løsning for vann og avløp før igangsettelse, skal det etableres to pumpestasjoner for boligområdet. Pumpestasjonene bekostes av utbygger. Drift avtales med kommunen.

#### **7.4 Parkering (SP)**

Område med formål parkering avsettes for gjesteparkering. Det dekkes opp med 0,2 gjesteplasser pr. boenhet.

### 8. Bestemmelsesområder; bruk og vern av sjø og vassdrag

#### **8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (SVF1-2)**

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

#### **8.2 Småbåthavn (SVS1-2)**

Det anlegges nye båtbyggere med båtslipp for inntil 80 båter. Nye konstruksjoner i vassdraget, fundament for flytebrygger, skal utføres med særlig skånsomhet.

#### **8.3 Badeområde (SVB1-2)**

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

### 9. Bestemmelsesområder; hensynssoner

#### **8.1 Frisikt (HF)**

Frisiktsone er markert på plankartet med utgangspunkt i at Rødenesveien på dette strekket reduseres fra en 80- til en 60-sone. Frisiktsoner skal være fri for sikthindre høyere enn 0,5 meter.



# 10. Vedlegg, illustrasjonsplan og illustrasjoner



Illustrasjon/studie, perspektiv fra Rødenessjøen



Illustrasjon/studie, fugleperspektiv



Illustrasjon/studie, perspektiv fra Vestre Rødenesveien



# Bebyggelse og anlegg



- Opptil 70 boenheter.
- Opptil 30 % leiligheter.
- Takterasser.
- Gesimshøyde opptil 8 meter.
- Minst mulig asfalt, mest mulig felles grønt-areal.
- Plass til opptil 100 båter.
- Felleshus med opptil 10 leiligheter.
- Fellesarealer inne for sosiale aktiviteter.
- Fasader i tegl med historiske referanser.



# 06

## Hva kommer?

- Stedets egenart.
- Nabokvaliteter.
- Felles verdiøkning.
- Typologi: Rekkehus i 2 etasjer.
- Kort byggeperiode: Elementbyggeri.





**Stedets egenart 1:**

**- Offentlig tilgjengelig tursti langs Rødenessjøen.**





**Stedets egenart 2:**

**- Felleshus og båtforening ned mot Rødenessjøen i tegl.**





## **Nabolagskvaliteter 1:**

**- Grønne fellesområder og samlede tun.**





**Nabolagskvaliteter 2:**

**- Hagebruk og eksisterende matjord bevart i beredskap.**





**Felles verdiøkning 1:**

**- Båthavn med tilgang til sjø og kaianlegg.**





**Felles verdiøkning 2:**

**- Badebrygge, tursti og møteplasser.**





**Typologi:**

**- Eksempel på rekkehus i 2 etasjer.**





**Kort byggeperiode:**

**- Elementbyggeri.**



# 07

## appendix

- Om MMW og bærekraft.
- MMW om FN's mål for bærekraft.
- Ansatte.
- Oppdragsivere.



## mmw arkitekter

MMW arkitekter AS ble etablert i 1997 og kontoret har siden da markert seg med overaskende og nye løsninger. Kontoret har erfaring fra en rekke offentlige og private utbyggingsprosjekter, og kontorets ansatte har kompetanse og bakgrunn fra mange ulike områder innenfor faget.

MMW leverer løsninger for konseptutvikling, skissering, forprosjektering, detaljering og oppfølging i byggefasen. Kontoret har særlig spesialkompetanse på så vel økonomiske som arkitektoniske temporære, semipermanente og mobile løsninger.

Videre har vi bred erfaring med transformasjon av eldre bygningsmasse, scenografi, utstillinger og møbeldesign. Helt siden 1993 har kontorets daglige leder Magne Magler Wiggen jobbet med kollektiv-terminaler og knutepunktstematikk i bykjerner.

## bærekraft

Vi jobber alltid for å forvalte naturens og menneskenes ressurser på en bærekraftig måte.

Vår ambisjon er å være modige og optimistiske endringsagenter som i alle ledd tenker på økologisk og sosial balanse. Vi fokuserer på den store helheten, tiltakets livsløp og har som intensjon at alt vi gjør skal skape merverdi for flest mulig. Sammen med våre tiltakshavere etablerer vi mål for bærekraft og ønskede synergieffekter tilpasset hver enkelt kunde og prosjekt.



mmw arkitekter er medlem i Grønn byggallianse og støtter opp om Bygg 21s 10 kvalitetsprinsipper og eiendomssektorens veikart mot 2050.



### Økonomisk bærekraft

mmw ønsker å forvalte økonomiske ressurser på en nøysom måte. Dette gjelder både finansielle, sosiale og økologiske økonomier. Gjennom fornuftig ressursbruk ønsker vi gjennom vår arkitektur å bidra til verdiskapning og god balanse i de ulike økonomiene.



### Miljømessig bærekraft

Vi søker lave miljøavtrykk, fornuftig energibruk, gode livsløp og ressursutnyttelser i alle våre prosjekter.



### Sosial bærekraft

mmws arkitektur er for alle og vi har alltid mennesket i fokus. Vi ønsker å bidra til likhet, tilhørighet, inkludering og trivsel i alt vi gjør.



## mmw arkitekter om FNs mål for bærekraft



Lik tilgang  
Inkludering



Lik tilgang  
Bevisst forvaltning



Lik tilgang  
Inspirasjon  
Trygging



Bevisstgjøring  
Inspirasjon  
Formidling



Trygghet og tilhørighet



Lik tilgang  
Sirkulære systemer



Lik tilgang  
Attraktive elektrifisering  
av urban mobilitet



Inkludering  
Formidling



Formidling  
Inspirasjon



Inkluderende design



Inkluderende design  
Formidling  
Inspirasjon



Sirkulæritet  
Robusthet  
Inspirasjon



Robusthet  
Formidling



Forvaltning



Lik tilgang  
Bevisste valg  
Formidling



Inkludering



Inkludering  
Tilhørighet  
Trygghet

### mmw arkitekter jobber for å oppnå FNs bærekraftsmål ved å strebe etter:

#### å skape inkluderende, tilgjengelige og attraktive

- offentlige rom og tjeneseter
- jordbruk og produksjonsmuligheter
- sanitærforhold
- mobilitets og infrastrukturtiltak
- medvirkningsplattformer

#### å bevisstgjøre, inspirere og formidle

- kulturell arv
- naturarv
- kunnskap om natur og miljø
- vern om økosystemer
- bærekraftig livstil
- likeverd
- lokal historie og næring
- fordelene ved tverrsektorielle og inkluderende samarbeid

#### å etablere trygghet og tilhørighet for alle i

- offentlige rom
- medvirkningsprosesser
- urban mobilitet

#### en sirkulær, robust og miljøvennlig

- forvaltning av naturressurser
- bruk av byggevarer
- sirkulære systemer for vann
- tåleevne mot klimaendringer



## ansatte



Rebekka Bondesen  
(prosjektleder)

**Rebekka Bondesen** > prosjektleder med lang erfaring fra prosjektledelse av store kunst og kulturprosjekter.

**Magnus Bratfoss** > master arkitektur fra Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo.



Jonathan Graham  
(arkitekt)

**Jonathan Graham** > master i arkitektur fra Mackintosh School of Architecture i Glasgow, Skottland.

**Selma Isefiær McDougall** > master i arkitektur fra Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo



Birgitte Rossavik Skjerve  
(arkitekt)

**Birgitte Rossavik Skjerve** > master i arkitektur fra NTNU med erfaring fra blant annet Norske Arkitekters Landsforbund.

**Magne Wiggen** > daglig leder i mmw, sivilarkitekt, og tidligere professor på Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. Læretid hos Bernard Tschumi i New York og Niels Torp i Oslo.



Erik Collett  
(siv.ark)

**Erik Collett** > sivilarkitekt med erfaring fra blant annet Lund og Slaatto og Kritt arkitekter.

**Reidun Fauske** > økonomiutdannelse. Markedsføringsfag/regnskap/psykologi på BI. Jobbet med økonomi og prosjekt innen reklamebransjen i mange år. Tok RRA, og ble Media og Kommunikasjons-rådgiverkvalifisert.



## oppdragsgivere

100% Norway\_London  
AA\_London  
Aftenposten Event  
Anthon B. Nilsen Eiendom  
Aspelin Ramm  
Asplan Viak  
Bane NOR  
BAS  
Betongelementforeningen  
Beyond Risør  
Bilia  
Den Nasjonale Scene  
Den Norske Opera  
Det Kongelige Norske Utenriksdepartement  
Det Norske Teater  
DogA  
Drammen kommune  
ECM\_Brüssels  
FABEKO  
Federation International de Ski  
Franke Onsrud Blikkenslageri AS  
Fredensborg Eiendom  
FutureBuilt  
HAV Eiendom  
Henning Larsen  
ICFF\_New York  
IFE - Institutt for energiteknikk  
IKEA  
ITFornebu  
J B Bakke AS  
Jernbaneverket  
KHiB  
KHIO

KORK  
KORO  
Kunsthall Oslo  
Kunstlaboratoriet Vestfossen  
la galerie d'architecture\_Paris  
MUNCH  
Nasjonalmuseet  
Nationaltheatret  
Nordnorsk student og elevhjem  
Norsk Betongforening  
Norges Kreative Fagskole  
Norske Skog  
Norsk Form  
NRK  
NVE  
Oslo Havn KF  
Oslo kommune:  
- Bymiljøetaten  
- Plan - og Bygningsetaten  
- Kulturetaten  
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
- Bymuseet  
- Byantikvaren  
OsloMet  
Porsgrunn Utvikling AS  
Risør kommune  
ROM Eiendom  
RAA\_London  
Rambøll  
Ruter #  
Rejlers  
Scandic  
Schibsted Media Group

Selvaag Bygg  
Skien kommune  
Sporveien Oslo  
Statens vegvesen  
Statoil  
Statsbygg  
Statskraft  
Stavanger symfoniorkester  
Strøm Gundersen  
TEKNA  
TV2  
UiO  
Ullevål stadion  
Unicon  
VG  
Veidekke  
Vittra  
Vulkan Eiendom  
Westerdals School of Communications

Materialet i denne presentasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser.

Eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring er bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov og tillatt gjennom særlig skriftelig avtale med MMW sivilarkitekter AS.

Ved særlig skriftlig avtale om publisering av hele eller deler av denne presentasjonen, prosjektillustrasjoner eller

prosjektfoto skal MMW arkitekter AS vederlagsfritt ha kopi av eventuelt publisert trykksak.

I tillegg skal MMW sivilarkitekter AS krediteres med navn - MMW arkitekter - logo og webadresse - [www.mmw.no](http://www.mmw.no)

Ta kontakt ved ønske om publisering og bruk av materialer fra denne presentasjonen.

Produsert og utformet av MMW arkitekter AS  
Printet hos CopyCat Posthuset  
- svanemerket trykkeri.  
© mmw arkitekter as, 2022







mmnw

arkitektur as schweigaardsgate 34 d 0191 oslo t: 22173440 www.mmw.no