

PlanID 0104 432

Reguleringsbestemmelser for Sjøhagen brygge 2, Kambo – BAH1, deler av BAH2 og B2. Detaljregulering

Dato: 30.10.20, rev. 6.1.21, rev 11.1.21, rev. 02.2.21, rev. 20.4.21, rev. 26.05.21, rev 28.5.21, rev. 31.05.21, rev 07.06.21

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

a) Innenfor felt BAH1 skal det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende fellesarealer, og deler av næring i plan 1.

Innenfor planområdet tillates kombinert formål bolig, forretning og næring.

Det skal oppføres ulike typer leiligheter i delvis terrassert bebyggelse. Variasjon i størrelse og form skal tilstrebes med tanke på barnefamilier.

Det tillates etablering av næringslokaler i BAH1 med samlet størrelse maks 500m². Totalt areal for handel tillates ikke å overstige 3000m² for samlede område på Kambo/Sjøhagen.

b) Innenfor feltene BAH2.1-4 skal det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende fellesarealer. Innenfor planområdet tillates boliger. Variasjon i størrelse og form skal tilstrebes med tanke på barnefamilier.

c) Innenfor felt BAT skal det oppføres et volum for privat eller offentlig tjenesteyting, som for eksempel, men ikke utelukkende, sauna og kajakkutleie. Det tillates ikke fundamentering utover fundamentering av pir.

d) Innenfor feltene BSB1-2 skal det oppføres et småbåtanlegg.

BSB1 er båtplasser for faste brukere, maks 100 plasser. BSB2 er gjesteplasser. Det tillates etablering av midlertidig småbåtanlegg, for maks 50 plasser, som vist på tegning A10-02 og A10-03.

Arbeider i sjø må kun foregå i høst-/vinterhalvåret når livet i sjøen er i mest mulig ro, og sannsynligheten for å gjøre skade på naturmiljøet er minst. Det tillates ikke mudring innenfor området. Lensing tillattes ikke innenfor området.

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes 15 m² uteoppholdsareal. Felles gårds plass, balkong, terrasser og fellesareal på terreng og tak kan medregnes i arealet. Offentlige arealer inngår ikke.

Feltet f_BUT1er felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt BAH2.1-4. Området skal ha en parkmessig opparbeidelse med vegetasjon.

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Formålsgrense gjelder som byggegrense der byggegrense ikke er markert.

a) Felt BAH1



Det tillates utkraging i begrenset omfang inntil 1,5 m utenfor veggliv innenfor formålsgrensen og maks.1,0m utenfor formålsgrensen fra plan 2.

Over o_SVG1 og o_SF1 tillates det utkraging i begrenset omfang inntil 2,2 m utenfor veggliv for ytterste hjørne på skråstilt balkong. Ordinære balkonger kan krage ut maks 1,5 meter fra fasadeliv. Antall og omfang av utkrageringer må begrunnes estetisk i byggesaken.

Det tillates etablering av underjordisk p-kjeller under f-ST1 og f-SGT2. Innkjøring skal skje i tilknytning til delfelt B1b

b) Felt BAH2

Det tillates utkraging i begrenset omfang inntil 1,5m utenfor veggliv innenfor formålsgrensen, og maks. 1,4m utenfor formålsgrensen fra plan 2. Antall og omfang av utkrageringer må begrunnes estetisk i byggesaken

BKB3 er utkraging 0,5m over offentlig gangvei fra plan 3.

BKB4 er utkraging 0,5m over felles gatetun fra plan 3.

Det tillates etablering av underjordisk p-kjeller innenfor områdeavgrænsningen. I tillegg tillates etablering av p-kjeller under f_SGT1 og o_SGG1.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)

a) Felt BAH1 tillates utnyttet med 1.350 m² BYA og med høyder som fremkommer av plankartet.

b) Felt BAH2.1-4 tillates utnyttet med 2.150 m² BYA og med høyder som fremkommer av plankartet.

1.1.5. Høyder (pbl §12-7)

Byggenes maksimale byggehøyder fremkommer av plankartet.

a) Tillatt gesimshøyde for delfelt BAH1 er fra c+8,5 til c+18 (3 til 4 etasjer)

Det tillates heis og trappebygg med gesimshøyde c+21,5 som vist på plankart.

Det tillates mindre oppbygg på tak, som pergola med gesimshøyde c+20,0

Boligareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+4,0.

Næringsareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+3,2

b) Tillatt gesimshøyde for delfeltene BAH2.1-4 er fra c+15,3 til c+ 21,5 (3-5 etasjer).

BKB2 er portal med min 4,5m fri høyde.

BKB1 er portal med min 4,5m fri høyde.

BKB5 er tak med høyde maks c+18,0

Boligareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+4,0.

c) Tillatt gesimshøyde for BAT er c+7,0

1.1.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved rammesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til eksisterende terreng.

1.1.7. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Ved fallende terreng skal fasademateriale føres helt ned til terreng.

Det skal være en variasjon i romlige sammenhenger, materialitet, detaljering og lys innenfor et samlende tema.

a) Felt BAH1

Bebyggelse skal ha flate tak og et modernistisk uttrykk. Fasader skal utføres i tegl og puss med ulike fager og innslag av tre for variasjon og nedskalering av bebyggelsen.

b) Felt BAH2

Bebyggelse skal ha flate tak og et modernistisk uttrykk. Fasader skal utføres i tegl, tre og puss med ulike fager for variasjon og nedskalering av bebyggelsen.

Private forhager/ markterrasser tillates avgrenset mot offentlig og fellesareal med hekk, gjerde e.l.

1.1.8. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)



Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen eller fordrøyes på egen grunn. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Omfang og utforming fremkommer av utomhusplan og skal godkjennes av kommunen.

I tillegg gjelder følgende for det enkelte felt:

a) Felt BAH1

Takarealet på c+18, utenfor felles takterrasse, skal ha sedumtak/vegetasjon som ivaretar fordrøyning av regnvann.

Bygningene skal samlet ha min.70 m² vegetasjonskleddede fasader.

b) Felt BAH2

Takarealet på C+18 og C+21,5, utenfor takterrasse, skal ha sedumtak/vegetasjon som ivaretar fordrøyning av regnvann.

Bygningene skal samlet ha min.50 m² vegetasjonskleddede fasader.

1.1.9. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesimshøyde på 10% av takflaten og 2 m inntrukket fra gesims. Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.10. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal etableres helt eller delvis nedgravd løsning innenfor feltet BRE

1.1.11. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Felt BAH1 og BAH2

Maksimum 1 plass pr. leilighet, hvorav min. 0,1 er gjesteparkering. Min. 5% av p-plassene skal være HC-plasser med bredde min. 4,5 m. I tillegg tillates det for hvert delfelt maksimum 4 plasser for bildeling.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

Det tillates en omdisponering av p-plasser mellom felt B1b og BAH1, samlet p-dekning skal tilfredsstillende maks krav i bestemmelser.

1.1.12. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Sykkelparkering skal skjermes fra regn og snøfall og etableres i nærheten av boligen.

a) Felt BAH1 og BAH2

Minimum 2 plasser pr. leilighet og 3 plasser for leiligheter med 4 eller flere rom.

b) Det tilrettelegges for lading av el-sykler i garasjeanlegg under terreng.

1.1.13. Avkjørsel (pbl §12-7)

Område BAH1 er bilfritt, med unntak av utrykningskjøretøy som tillates ferdsel på o_SGG1.

Det tillates 1 felles avkjørsel for område BAH2 med maksimal bredde 5 meter.

Område BAH2 er bilfritt, med unntak av varetransport og utrykningskjøretøy som tillates ferdsel på f-BGP.

Avkjørsler er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel med friskt og stigning/fall skal fremkomme av utomhusplan.

1.1.14 Kulturminner (pbl § 12-7- nr.6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren



varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

1.1.15 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

Grenseverdier for støy som gitt i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn for prosjektering av boliger.

Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot støy.

Retningslinjer for anleggsstøy i T-1442/2016 kapittel 4 skal gjelde for anleggsarbeidene T-1442/2016.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7)

Ved utforming av veganlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon i tråd med bestemmelser om overvann, forurensning og uteområder.

Felt o_SKV 1 er offentlig kjørevei

Feltene o_SF1 - o_SF5 er offentlige fortau. O_SF1 tillates overkjørt for adkomst til p-kjeller BAH2, samt for varetransport og utrykningskjøretøy. Avkjørsler er vist med pil på plankartet

Felt o_SGG er offentlige gangveier.

Felt f_SGT1 er felles gangvei for beboerne i felt BAH2 og kommende boligtrinn mot syd som tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøyer o.l.

Felt f_SGT2 er felles gangvei og adkomst til boliger for beboerne i felt BAH1 som tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøyer o.l. Det tillates etablering av plantefelt og møblering.

Felt f_ST1 er felles torg i tilknytning til næringsareal i plan 1 BAH1. Det tillattes etablering av plantefelt og møblering.

Felt o_SVG er grøntareal mellom bebyggelse og fortau. Det tillates etablering av grøntanlegg/plantekasser med klatreplanter.

Det tillates mindre justering av feltene i forbindelse med rammesøknad.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

3.1 Lekeplass

f_BLK6 er felles kvartalslekeplass for feltene BAH1 og BAH2 som opparbeides ihht utomhusplan. Lekeplassen er for større barn i naturområde hvor et naturlig grønt preg tilstrebes: klatrelek, balanselek, huskestativ, turnstativ og åpen slette for enkel fotballspilling.

f_BLK 1-5 er lekeplass for småbarn, leker spesielt for små barn 0-6 år; vannlek, sandkasse og apparater som vippedyr, huske, klatrestativ/motorikk og strukturell møblering.



Ihht kommunens krav er det satt av 100m² nærlekeplass per 25 boenheter. Adkomst til lekeplasser skal være universelt utformet.

a) f_BLK 2-5 er nærlekeplass for boligene i felt BAH1. I tillegg tillates mindre deler av nærlekeplass opparbeidet på felles takterrasse med universell tilkomst fra heis og trapp.

b) f_BLK 1 er nærlekeplass for felt BAH2. BKB1 er kombinert lekeplass og boligbebyggelse. Lekeplass på bakkeplan og boligbebyggelse fra plan 3 (portal i 2etg). Lekeplassen skal opparbeides med minst tre forskjellige typer lekeapparater, bord og benker, og skal skjermes mot naboer og veier med gjerde, vegetasjon eller lignende. Tre apparater kan erstattes av færre større apparat(er) med flere funksjoner. Lekeplassene skal være tilpasset terrenget og universell utforming skal vektlegges. Kvalitetskrav utarbeides til utomhusplan i byggesøknad.

Grunnet trinnvis utbygging tillates etablering av midlertidig kvartalslekeplass for feltene BAH1 og BAH2 utenfor planområdet. Utomhusplan skal vise plassering og utforming av midlertidig og permanent kvartalslekeplass. Permanent kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i delfelt BAH2.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

4.1 Badeområde

Felt o_VB er offentlig badeområde. Det tillates ikke bruk av båt eller vannskutere. Det tillates ikke mudring innenfor området.

4.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Det skal ikke etableres småbåthavn eller beverningssteder og serviceanlegg for marin aktivitet innenfor områdene o_VK1. Det tillates småbåttrafikk.

Arbeider i sjø må kun foregå i høst-/vinterhalvåret når livet i sjøen er i mest mulig ro, og sannsynligheten for å gjøre skade på naturmiljøet er minst.

4.3 Naturområde i sjø og vassdrag

Felt o_VNV er verneområde i sjø. Det tillates ikke bruk av båt eller vannskutere innenfor området. Badebøyer etableres for å hindre ferdsel av båttrafikk, forutsatt tillatelse gitt av Kystverket. Det tillates ikke mudring innenfor området. Det settes opp skilt om Ålegrasforekomsten i nærområdet med informasjon om betydning for biologisk mangfold og produksjon.

5. Utomhusplan (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur, samferdsel, uteoppholdsareal og lekeplasser. De delene av planen som er regulert til grønnstruktur og samferdsel, og overganger til tilstøtende arealer skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og overvannshåndtering
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.



- Fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Sykkelparkering på terreng.
- Belysning
- Oppbygging av vekstjord/ drenering som sikrer etablering av vegetasjon på betongdekker.

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1 Planen forutsetter at BAH1 bygges ut før BAH2

6.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BAH1 og BAH2, skal det foreligge

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer for vei/infrastruktur innenfor planområdet.
- c) dokumentasjon som bekrefter tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann (boliger).
- d) nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført (grensejustering/sammenføyning).
- e) helhetlig VA-plan, som også inkluderer håndtering av overvann, for hele områdeplanen må foreligge og skal godkjennes. Denne må inkludere eksisterende anlegg som påvirkes av utbyggingen.
- f) pumpestasjon skal være sikret
- g) beskrivelse av bebyggelsens og anleggets materialbruk, herunder også utomhusanlegg.
- h) Geoteknisk rapport skal foreligge. Nødvendige grunnundersøkelser skal være gjennomført og det skal kunne dokumenteres sikker byggegrunn og områdestabilitet i henhold til NVEs anbefalinger.
- i) Geoteknisk prosjektering og nødvendig uavhengig kontroll skal være gjennomført.
- j) tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av rette myndighet.

6.3 Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider og anlegg i BAH1 og BAH2 skal det foreligge

- a) godkjent sanitæranmeldelse for utvendig anlegg.
- b) sikringsplan for byggeplass/arbeider (kart som viser byggegjerder og eventuelle tiltak for å sikre gående og syklende i området).

6.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2, skal det foreligge

- a) tidspunkt for etablering av felles varmesentral for BAH2 skal være avklart. (BAH1 er etablert i felt B1b, utenfor planområdet)
- b) tiltak som beskrevet i tiltaksplanen for forurenset grunn skal være gjennomført innenfor det aktuelle området det skal gjøres tiltak i.
- c) sanitæranmeldelse for innvendig anlegg skal være godkjent
- d) eventuelle sikringstiltak knyttet til forbedring av grunnforhold inkludert områdestabilitet må være godkjent og gjennomført.
- e) oppdatert sikringsplan for byggeplass/arbeider (kart som viser byggegjerder og eventuelle tiltak for å sikre gående og syklende i området).
- f) skolevei med helårsstandard fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien skal være utredet og byggeplan/teknisk tegning må være godkjent av hhv. Moss kommune og Viken Fylkeskommune.



- g) notat som beskriver tiltak for bedret trafikksikkerhet (ift. situasjon før utbygging av Sjøhagen brygge) ved kryss Kulpestien/Kulpeveien/Marinabakken, med utgangspunkt i dagens situasjon. Tiltak skal godkjennes av Moss kommune.

6.5 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BAH2 skal

- a) kryssløsning Kulpeveien/Osloveien (FV 316) være utredet, og byggeplan/teknisk tegning være godkjent av Viken Fylkeskommune.

6.6 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) Trolldalsbekken elvepark gjennom planområdet være bekreftet opprustet eller sikret finansiert med grunnlag i godkjent forprosjekt av mars 2013.
- c) det være etablert skolevei med helårsstandard fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien.
- d) Godkjente tiltak for bedret trafikksikkerhet (ift. situasjon før utbygging av Sjøhagen brygge) ved kryss Kulpestien/Kulpeveien/Marinabakken skal være gjennomført.
- e) Skilt om forekomster av ålegrasenger være satt opp.
- f) Skilt om forbud mot torskefiske i perioden 1.januar til 30.april være satt opp.
- g) Skilting av kyststi skal være satt ut.
- h) Tilgjengelighet og adkomst til VA-ledningsnett og pumpestasjon som skal overtas av kommunen skal være gjennomført, dette gjelder også infrastruktur utenfor planområdet.
- i) Pumpestasjon skal være bygget
- j) Sluttrapport for opprydding etter forurenset grunn må være godkjent av rette vedtaksmyndighet.
- k) Renovasjonsanlegg BRE være ferdig opparbeidet.
- l) Trafo, felt o_BKT skal være etablert

6.7 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BAH1 skal i tillegg

- a) områdene o_SGG1 som tilhører felt BAH1, inkludert torget, være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Lekeplassene f_BLK 2-5 og 500m² av midlertidig kvartalslekeplass, som vist på utomhusplan, være ferdig opparbeidet.
- c) Lek- og uteoppholdsareal på tak være ferdig opparbeidet.

6.8 Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i felt BAH2, skal i tillegg

- a) Lekeplass f_BLK1 og midlertidig kvartalslekeplass være ferdig opparbeidet.
- b) Uteoppholdsareal på tak være ferdig opparbeidet.
- c) områdene o_SGG1 som tilhører felt BAH2, skal være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- d) Godkjent løsning for kryss, jf. § 6.5 skal være gjennomført.

6.9 Før det gis brukstillatelse til småbåtanlegg BSB1-2 skal

- a) badebøyer rundt hensynssone o-VNV være satt ut, gitt tillatelse fra Kystverket
- e) o_SGG1 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.