

DETALJREGULERING FOR GRINDVOLD

REGULERINGSBESTEMMELSER

Moss kommune

Plan ID: 3002-forslag

Dato for siste revisjon: 11.06.2020

Vedtatt: xx.xx.2020

§ 1. GENERELT

1.1. Planavgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor vist plangrense på reguleringsplankartet i målestokk 1:1000 (A2 lang).

1.2. Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg (pbl 12-5. Ledd nr. 1)

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BBB1 – BBB2
Lekeplass	BLK
Bolig/ tjenesteyting	BKB1 – BKB3

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

Kjørevei	SKV1 – SKV5
Fortau	SF1 – SF2
Gang/ sykkelveg	SGS1 – SGS2
Sykkelfelt	SS1 – SS2
Annen veggrunn - grøntanlegg	
Annen veggrunn - teknisk anlegg	
Parkering	SP

Grønnstruktur (pbl 12-5. Ledd nr. 3)

Frrområder	GF1 – GF3
------------	-----------

Hensynssoner(pbl 12-5. Ledd nr. 6)

Sikringssone frisikt, H140	
Hensynssone infrastruktur, H410	

§ 2. PLANENS HENSIKT

- a) Målet med planen er å legge til rette for oppføring av boliger mellom eksisterende boligfelt. Planen skal hensynta støybildet og etablere gode løsninger for gående og syklende samt sikre og videreutvikle viktig grøntstruktur.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidene 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 fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

3.2. Rekkefølgekrav

- a) Før det kan gis rammetillatelse i områdene BKB3 og de delene av BBB1 og BBB2 som har avrenning av spillvann mot øst skal det sikres tilstrekkelig kapasitet i pumpestasjon i Mor Åses vei og tilstrekkelig transportkapasitet på pumpeledningen fra denne.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til områdene med avrenning av spillvann mot vest skal kommunale ledninger i Bukkespranget fra SID 23492 i Peer Gynts vei til SID 23530 i gangvei skiftes ut.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse i områdene BB1, BB2 og BKB3 ringledning for vann fra Mor Åses vei og gjennom feltet i SKV1 til eks. kommunal ledning i Bukkespranget være etablert.
- d) Når reguleringsplanen for Tigerplassen er vedtatt kan det gis rammetillatelse til 50 boliger i planområdet. Resterende boliger kan gis rammetillatelse når krysset på Tigerplassen er ferdig anlagt. Det er ikke rekkefølgekrav for Tigerplassen knytta til formålet offentlig tjenesteyting (demensboliger/omsorgsboliger mm.)
- e) Før det gis brukstillatelser for nye bygg skal T- kryss i Peer Gynts vei og SKV1 med tilhørende sykkelfelt og fortau frem til det aktuelle byggeområdet være ferdig opparbeidet i h.h.t. detaljert byggeplan godkjent av MK (Moss kommune).
- f) Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 50 innenfor planområdet skal kvartalslekeplass med balløkke innenfor BLK være ferdigstilt.
- g) Før det gis brukstillatelser for boliger innenfor område BBB1 skal nødvendig støyskjermingstiltak innenfor GF3 være oppført, tursti gjennom feltet være etablert og omlegging av gang- og sykkelveg SGS2 forbi området være ferdig opparbeidet i h.h.t. detaljert byggeplan godkjent av MK (Moss kommune).
- h) Før det gis brukstillatelser for boliger innenfor område BBB2 skal nødvendig støyskjermingstiltak innenfor GF3 være oppført og tursti angitt på plankart ned til

område BBB1 være ferdig opparbeidet i h.h.t. detaljert byggeplan godkjent av MK (Moss kommune).

- i) Før det gis brukstillatelser for boliger innenfor områdene BBB2 skal turstier angitt på plankart i felt GF2 være ferdig opparbeidet iht. §6.1.
- j) Før det gis brukstillatelser for boliger innenfor områdene BKB3 skal støyskjermingstiltak innenfor området være oppført.
- k) Det gis ikke ferdigattest før tilhørende sandlekeplass er ferdigstilt, jfr. §3.9b)

3.3. Dokumentasjonskrav

Generelt

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.
- b) Ved søknad om ramme- eller ett-trinns-tillatelse skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:250 eller 1:500 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal omfatte selve tiltaket, tilliggende adkomstvei/ felles avkjørsel, og nærmeste sandlekeplass.

Utomhusplanen skal vise koter på eksisterende og nytt terreng, adkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy, parkeringsareal for biler og sykler, forstøtningsmurer, plassering av renovasjonssystem, areal for snøopplag og annen disponering av ubebygde arealer.

Fremmede arter, masseutskiftning

- c) Ved søknad om ramme- eller ett-trinns-tillatelse skal det redegjøres om tiltaket berører eksisterende svartelistede fremmedarter og hvordan behandling av disse og tilgrensende masser skal gjennomføres for å sikre uønsket spredning.

Støy

- d) Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns-tillatelse skal det vedlegges støyfaglig utredning for tiltaket. Nødvendige støyskjermingstiltak skal vises og beskrives i søknaden.

Sikkerhet i byggeperioden

- e) Dersom veiene SKV1 og SGS1 er ferdigstilt og tatt i bruk før anleggsperioden er over skal det gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende som berøres av anlegget.

3.4. Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen. Parkeringskjeller, tekniske bygg samt boder på inntil 30 m² BRA tillates plassert utenfor byggegrensen.

- b) Bebyggelsen skal tilpasses landskapet mht. volumer, høyder, plassering, materialbruk og farger.
- c) Overvann skal fordrøyes på egen grunn og det skal ved søknad om tillatelse dokumenteres at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket. Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledning
- d) Utomhusarealer som grenser til friområder skal avsluttes naturlig mot stedegen vegetasjon og terreng. Større støttemurer og vintergrønne hekker skal unngås.
- e) ~~Bebyggelse kan ikke utformes med forutsetning etter byggteknisk forskrift om bruk brannvesenets høyderedskap som sekundær rømningsvei, uten at det er gitt tillatelse fra det lokale brannvesen om dette i forkant.~~
- f) Det tillates tekniske oppbygg, ventilasjonsanlegg, heis mm. i begrenset omfang over regulert høyde. Disse skal tilfredsstillte estetiske hensyn.
- g) Det tillates oppføring av pumpestasjoner, avfallsstasjoner og energisentral innenfor byggeområdene.
- h) Det tillates ikke etablert huselementer, støttemurer, utfyllinger eller annet som kan hindre tilgjengelighet til offentlig ledningsnett. Minste avstand til bygningselement er 2 meter med fundamentering sikker for hovedledningstrase.

3.5. Grad av utnyttning

- a) Maksimal %BRA er angitt på plankart.
For områdene BKB1 gjelder maksimal %BRA 100%
For områdene BKB2 gjelder maksimal %BRA 90%
For områdene BKB3 gjelder maksimal %BRA 70%
For områdene BBB1 og BB2 gjelder maksimal %BRA 90%
- b) Bruksareal under terreng beregnes slik: Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50%. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bruksarealet.
- c) Åpent overbygd bruksareal på og under balkonger og takterrasser regnes ikke med i bruksarealet.

3.6. Miljøforhold, støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for planen. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensen på L_{den} 55dB tilfredsstilles.

3.7. Parkering for bil og sykkel

Det skal avsettes et maksimum eller minimum antall p-plasser pr. 100 m² bruksareal. Bruksareal for tekniske rom, sportsboder, åpent overdekket areal og parkering skal ikke medtas i beregningen for parkeringsdekning.

- Boligbebyggelse: maks. 1,6 bilplass pr. 100 m² BRA, hvorav 0,1 bilplass pr. 100 m² BRA skal avsettes til gjesteparkering.

Minimum 2,0 sykkelplasser pr. 100 m² BRA

- For omsorgsboliger uten stasjonær bemanning: Maks. 1,0 p-plass pr. 100 m² BRA. Minimum 1,0 sykkelplasser pr. 100 m² BRA
- For omsorgsboliger med stasjonær bemanning og offentlig tjenesteyting: maks. 0,5 p-plass pr. 100 m² BRA. Minimum 0,2 sykkelplasser pr. 100 m² BRA

Det skal tilrettelegges (kapasitet i sikringsskap og trekkerør frem til fast punkt) for lading av EL-bil ved minimum 50% av p-plasser for boliger, og ved minimum 25% av p-plasser for omsorgsboliger og offentlig tjenesteyting.

Sykkelparkering skal ha feste for lås og bør ligge i sammenheng med parkeringskjeller eller ha overdekning. Utendørsplasser skal være i nærheten av inngang. Sykkelparkeringsplasser beregnes ut fra målene 0,7 x 2,0 m.

3.8. Uteoppholdsareal

- a) Ved boligbebyggelse skal det avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, hvorav minimum 50% skal ligge på bakken. For omsorgsboliger skal det avsettes minst 15 m² tilfredsstillende uteareal pr. boenhet, fortrinnsvis i fellesanlegg med universelt utformet sansehage.
- b) For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter anlegges sandlekeplass på minst 100 m² pr. 25 boenhet i umiddelbar nærhet av boligene. Slike lekeplasser skal normalt omfatte sandkasse og huskestativ e.l. samt sittebenk.
- c) Som kvartalslekeplass opparbeides området BLK.

3.9. Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført innenfor alle områder avsatt til bebyggelse, anlegg og friområder, og skal ikke medregnes i tillatt utnyttelsesgrad.

Frittstående nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 m byggegrense til øvrig bebyggelse rundt frittstående nettstasjoner, og rom for varig opphold tillates ikke plassert nærmere enn 10 m.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB1 – BB2:

Innenfor området tillates blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Maksimal kotehøyde for bebyggelsen er påført plankartet. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 4 etasjer over terreng.

I grense mot tilstøtende friområder skal terrengarbeider tilpasses eksisterende i

formålsgrensen. Endring av terrengnivå for ferdig planert terreng utenfor byggegrensener skal være på maksimalt 2 meter. Hekker og beplantning utenfor byggegrensener skal være tilpasset stedbunden vegetasjon. Svartelistede arter tillates ikke.

4.2. Bolig/ tjenesteyting BKB1 – BKB3:

Innenfor området tillates boliger og offentlig tjenesteyting. Bebyggelse skal utformes som lav blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse. Maksimal kotehøyder for bebyggelsen innenfor feltet er påført plankartet.

Ferdig planert terreng innenfor BKB1 tillates hevet opp til maksimalt kote C+38 meter dersom SKV1 med tilhørende fortau og gang- og sykkelveg SGS1 forbi området heves tilsvarende.

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige trafikkområder må detaljprosjekteres før gjennomføring. Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstillende kommunens gjeldende krav, og godkjennes før igangsetting.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1. Friområder

Friområdene GF er offentlige friområder. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Turstier angitt på plankart tillates etablert med gruset dekke med bredde inntil 1,5 meter etter tillatelse fra MK. Andre stier og enkle tiltak som ramper, trapper, sittebenker, enkle grillplasser o.l. tillates etablert etter tillatelse fra MK.

Nedfallstrær, kvister o.l. skal fortrinnsvis ikke fjernes fra området. Ved skjøtsel og etablering av stier skal biomassen lagres som kvist-/ kompostgjærder e.l. i så stor grad som mulig.

Innenfor GF2 tillates det oppført støyskjermingstiltak i tråd med plankartet. Justeringer av plassering tillates etter godkjenning fra MK.

§ 7. HENSYNSSONER

7.1. Sikringssone frisikt

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 m over veiens plan. Oppstammede trær med diameter inntil 30 cm tillates.

7.2. Hensynssone infrastruktur

Innenfor sone H410_1 tillates ikke konstruksjoner eller anlegg som er til hinder for mulig fremtidig kollektivtrasé fra SKV1 og nordover, beliggende på vestsiden av SGS1.

Innenfor sone H410_2 tillates inngrep i eksisterende vegetasjon for oppføring av støyskjerm. Plan for gjennomføring av arbeidene skal godkjennes av MK før arbeidene kan igangsettes. Felling av større trær skal i størst mulig grad unngås. Til eller bortkjøring av løsmasser tillates ikke. Sår i terrenget skal tilbakeføres etter avsluttet arbeid og arealer beplantes med frø eller planter fra stedet.