

DETALJREGULERING FOR NØKKELAND NORD

REGULERINGSBESTEMMELSER

Moss kommune

Plan ID: 3002-430

Dato for siste revisjon: 24.06.2021, 28.06.2021, 09.08.21, 11.08.21

Vedtatt: xx.xx.2020

§ 1. GENERELT

1.1. Planavgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor vist plangrense på reguleringsplankartet i målestokk 1:500 (A2).

1.2. Arealformål og hensynssoner

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS
Renovasjonsanlegg	BRE
Lekeplass	BLK

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

Kjørevei	SKV1 – SKV2
Fortau	SF1 – SF2
Annen veggrunn - teknisk anlegg	SVT1 – SVT5
Parkering	SPA1 – SPA2

Grønnstruktur (pbl 12-5. Ledd nr. 3)

Naturområde	GN
-------------	----

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

Sikringssone frisikt, H140
Bevaring naturmiljø, H560

§ 2. PLANENS HENSIKT

- a) Målet med planen er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse på en eiendom som har vært avsatt til boligbebyggelse siden 1985. Planen skal legge til rette for, og på den måten fremme bruk av sykkel og gange for beboere.

§ 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. Dokumentasjonskrav

- 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 som skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal godkjennes i byggesaken og skal vise følgende:

1. Bebyggelsens plassering og møneretning, samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
 2. Tilliggende adkomstvei/ felles avkjørsel.
 3. Plan for utforming av grøntanlegg og lekeplass inkludert ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
 4. Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og leegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
 5. Adkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy.
 6. Tekniske forhold som renovasjon, overvannshåndtering og arealenes materialbruk.
 7. Parkeringsareal for biler og sykler
 8. Forstøtningsmurer.
 9. Plassering av renovasjonssystem.
 10. Areal for snøopplag og annen disponering av ubebygde arealer.
 11. Plan for belysning med angivelse av armaturtyper, lysretning og skjermingsgrad.
- c) Plan for sikring av anleggsarbeider og spesielt i krysningpunkt mellom anleggstrafikk og myketrafikanter, skal oversendes til kommunen senest sammen med søknad om igangsetting.

3.3. Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen. Parkeringskjeller, terrasser, utkragede balkonger, skjermvegger, tekniske bygg samt boder på inntil 15 m² BYA tillates plassert utenfor byggegrensen.
- b) Balkonger skal som hovedregel plasseres innenfor byggegrense, men kan utkrages inntil 1,8 meter utenfor byggegrense.
- c) Bebyggelsen skal tilpasses landskapet mht. volumer, høyder og plassering.
- d) Bebyggelsen skal ha høy materialkvalitet og dempet harmonisk fargebruk.
- e) Eksisterende vegetasjon utenfor samferdsel og byggeområder skal sikres mot skade på stamme og rotsystem ved bygge- og anleggsarbeider.
- f) *Moss kommune tillater at overvann håndteres i rørmagasin, så fremt overvann som ledes til kommunal OV-ledning med en kontrollert påslipps mekanisme.*
- g) 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.
- h) Adkomstpiler på plankart viser maksimum antall tillatte avkjørsler. Siktkrav i avkjørsel er 20m mål 3m fra kantstein. Sikthindringer over 0,3m tillates ikke. Mindre justeringer av plassering langs samme formålsgrens tillates.

3.4. Grad av utnytting

- a) Maksimal %BYA er angitt på plankart.
For område BFS gjelder maksimal %BYA 25%
For område BKS gjelder maksimal %BYA 50%

3.5. Miljøforhold, støy

- a) Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Alle boenheter skal ha tilgang til felles lekeplass og private utearealer hvor støygrensen på L_{den} 55dB tilfredsstilles.
- b) Støygrense for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal være i tråd med tabell 4 i T-1442/2016, eller nyere retningslinjer som erstatter denne. Det skal utarbeides støyprognose.

3.6. Støttemurer

Bruk av frittstående støttemurer skal begrenses gjennom bruk av nivåforskjeller i bebyggelse som tar opp sprang i terrenget.

Ved bruk av støttemurer skal disse utføres med naturstein eller betongstein med et stedstilpasset utseende. Murer skal beplantes med f.eks. klatre- eller hengende planter som demper det visuelle inntrykket.

3.7. Parkering for bil og sykkel

Det skal avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn eller i fellesareal som følger: For alle nye boenheter skal det medregnes 1 bilplass á 18 m² og 2 sykkelplasser á 1,4 m² per boenhet. For boliggrupper med mer enn 4 enheter skal det også avsettes gjesteparkering 0,1 plass per boenhet.

Øvre begrensning på opparbeidelse av antall bilplasser er 2 bilplasser per boenhet.

Det skal tilrettelegges (kapasitet i sikringsskap og trekkerør frem til fast punkt) for lading av EL-bil ved minimum 50% av p-plassene.

Sykkelparkeringsplasser skal ha feste for lås, skal ha overdekning og ligge i nærheten av inngang.

3.8. Uteoppholdsareal

- a) Ved boligbebyggelse skal det avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, minst 10m² pr boenhet skal være på terreng.
- b) Lekeplassen BLK er felles for alle boenheter innenfor felt BKS. Minimum 100 m² av det avsatte arealet skal opparbeides som nærlekeplass. Øvrig areal kan inngå som felles uteoppholdsareal for boligene.
- c) Lekeplass skal ha universelt utformet adkomst fra felles vei og frem til universelt utformet areal for bord og benker. Lekeplassen skal opparbeides med minst tre forskjellige typer lekeapparater samt sandkasse, og skal avgrenses med gjerde mot eiendommen 3/ 2542.

3.9 Beplantning

Beplantning skal opparbeides som vist på utomhusplanen.

3.10 Geoteknikk

- a) Arbeider før og under bygge- og anleggsfasen skal utføres på en måte som ikke endrer områdestabiliteten i negativ retning.
- b) Det tillates ikke nye terrengmessige tiltak etter gjennomføring, herunder uttak og deponering av masser, planering, grøfting eller oppføring av bygninger uten fagkyndig vurdering av områdestabilitet.
- c) Nødvendige sikringstiltak skal iverksettes i byggeperioden.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS:

Innenfor området tillates frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsbolig. Maksimal byggehøyde for boligene er 9 meter til ferdig planert terreng.

Maksimal byggehøyde for frittstående boder/garasjer/carporter er hhv. 4,5 meter til planert terreng. Formspråk skal være tilpasset tilhørende bolig.

4.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS:

Innenfor området tillates småhusbebyggelse i form av leilighetsbygg, rekkehus/ kjedehus eller eneboliger.

I BKS #1 tillates boligbebyggelse med maks 2 etasjer over terreng.

I BKS #2 tillates boligbebyggelse med maks gesims kote 31 og maks møne kote 33.

I BKS #3 tillates boligbebyggelse med maks gesims kote 29 og maks møne kote 31.

Maksimal byggehøyde for boder/garasjer/carporter er hhv. 4,5 meter til planert terreng. Formspråk skal være tilpasset tilhørende bolig. Det tillates takterrasser så fremt rekkverk ikke overstiger maksimal byggehøyde.

Stier markert på plankart skal opparbeides som enkle stiforbindelser. Justeringer av plassering tilpasses prosjektet.

4.3. Renovasjonsanlegg BRE:

Området for renovasjon skal avskjermes med gjerde eller hekk mot veg SKV1 og fortau SF1. Adkomst til anlegget for beboerne skal være fra SF1.

f_BRE er felles for området BKS.

Innenfor område tillates oppført vegger og tak med maksimal byggehøyde 4,5 meter til planert terreng.

4.4. Lekeplass BKL:

BLK skal som et minimum inneholde benker og bord samt beplanting og 3 ulike lekeutstyr som for eksempel huskestativ, balanselek, sklie eller lignende og sandkasse med byggesand. *f_BLK er felles for området BKS.*

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal utarbeides detaljplan for teknisk infrastruktur; kjøreveg, fortau, renovasjon, vannforsyning, overvann og avløp. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering.

5.1. Privat felles adkomstvei

Interne veier reguleres til privat felles adkomstvei for tilhørende boligeiendommer. Prosjektering og utførelse skal være iht. gjeldende kommunal norm.

Kantstein mellom kjørebane og fortau skal ha høydeforskjell på minimum 10 cm (kantsteinsvis). Ved avkjørsler fra SKV1 skal nedsenket kantstein føres gjennom avkjørsler.

5.2. Parkering SP

Parkering SPA1 er felles for eiendommen 3/ 2542.

Parkering SPA2 er parkering for felt BKS.

Parkering SPA1 skal skilles fra kjøreveg SKV1 med vist kantstein.

5.3. Annen veggrunn – teknisk areal

Innenfor område SVT1 skal eksisterende grusede veiskulder beholdes. I den del av SVT1 som inngår i hensynsone H560 skal det ikke gjøres arbeid utover kjørebanelinjen. Eksisterende bredde på vei skal ivaretas og den eksisterende grusede veiskulder skal beholdes.

Det tillates etablert opphevet fortau innenfor området.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

Eksisterende vegetasjon og terreng skal søkes bevart så lang som mulig innenfor område GN. Flatehogst tillates ikke, men plukkhogst av enkelttrær er tillatt.

Eldre og døde trær som ikke utgjør en overhengende fare for skade for person eller bygning bør få stå i fred for å styrke det biologiske mangfoldet.

f_GN er felles for BKS.

§ 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 naturmiljø H560

Eksisterende eiketre skal sikres i anleggsperioden. Det skal settes opp et lett gjerde rundt eiken som ikke skader rotsone og stammen skal pakkes inn med beskyttende matter slik at stamme, greiner og rotsone er sikret mot inngrep.

§ 8. Rekkefølgekrav

8.1. Før rammetillatelse:

- a) Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann for nye boliger.
- b) Detaljplan for vann, avløp og teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse for første bolig. Plan skal inneholde overvannshåndtering, bortledning av avløpsvann og sikkerhet for brannvannsdekning.

- c) Godkjent renovasjonsløsning skal foreligge.
- d) Nødvendige støyskjermingstiltak basert på utført støyrapport skal beskrives i søknaden. Det skal legges vekt på avbøtende tiltak og varslingsrutine for støy til naboene i anleggsfasen.
- e) Ved søknad om ramme- eller ett-trinns-tillatelse skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:250 som skal godkjennes av kommunen

8.2. Før igangsettingstillatelse:

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger skal overvannsplan som redegjør for behandling av overvann, både i anleggsfase og driftsfasen være godkjent. Det kreves dokumentasjon på at mengde og hastighet for avrenning av overvann på tomte ikke øker som følge av tiltaket.
- b) Sanitæranmeldelse for vann og avløp skal være godkjent.
- c) Redegjørelse for at kravene om geoteknisk prosjektering i henhold til TEK 17 §10.2 er ivaretatt.

8.3. Før bebyggelse tas i bruk:

- a) Tilstrekkelig slokkevann må være etablert og ny brannkum skal plasseres ihht.de enhver tids gjeldende forskrifter og normer
- b) Eksisterende luftstrekk (EL) til område BFS skal være lagt om til jordkabel frem til formålsgrensen.
- c) Veiene SKV1 og SKV2 med tilhørende fortau SF1, SF2 og støttemurer inklusive beplantning skal være ferdig opparbeidet.
- d) Lekeplass BLK samt stiforbindelsen gjennom området BLK skal ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse, jfr. § 3.8c).
- e) Eventuell skadet eller fjernet vegetasjon i omliggende grønnsstruktur i løpet av anleggsfasen skal være fjernet- og reetableres med vegetasjon. Hvis tiltaket ferdigstilles på vinteren skal all beplantning være ferdig senest påfølgende vår.
- f) Ferdigmelding for sanitæranmeldelse skal være godkjent.