

Reguleringsbestemmelser

Til detaljreguleringsplan for «Smed Grønvolds vei»

PLANID 3002-438

Utarbeidet: 21.09.2021

Planen er vedtatt i Kommunestyret den som sak

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende utearealer, lekeplass, adkomst og parkering.

§2. REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse -Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Lekeplass (BLK)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, nr 2)

- Kjørveveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn – Grøntareal (SVG)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkering (SPA)
- Parkeringshus/-anlegg (SPH)

GRØNSTRUKTUR (pbl § 12-5, nr 3)

- Blå/grønnstruktur (GBG)
- Turveg (GT)

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- Frisikt (H140)

§3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1. Støy

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal nødvendige støyskjermingstiltak for boliger og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.

Støyskjerm skal bygges jf. plassering i plankart i nødvendig utstrekning for de boliger den skal

skjerme. Den skal utføres med sprang i fasadelinjen for hver 10. meter for å unngå monotoni. I spranget skal det plantes egnet pyntevegetasjon. Støyskjerm skal bygges i en høyde på 3,0m over Ryggevegen.

Når garasjeanlegg i SPH etableres skal garasjebyggene ta over for støyskjerm. Garasjeanlegg skal bygges med rygg mot Ryggevegen på 3,0m høyde.

§3.2. Vann og avløp

Før tillatelse til tiltak/rammetillatelse for nye boliger i de ulike delfeltene kan gis skal det utarbeides VA-plan for det aktuelle delfeltet. Overvannshåndtering skal inngå i planen. Planen(e) skal godkjennes av Moss kommune.

§3.3. Geoteknikk

Før det tillates bygging i området/tiltak i grunnen skal fundamentplaner og arbeidsplaner vurderes av geoteknisk fagkyndig foretak. Eventuelle avbøtende tiltak skal dokumenteres.

§3.4. Opparbeidelse av lekeplass og felles uteoppholdsareal

Før nye boliger i BKS2, BKS3 og BBB kan tas i bruk skal lekeplassen f_BLK være ferdig opparbeidet.

Dersom boliger ferdigstilles i vinterhalvåret kan opparbeidelse som nevnt over være ferdig senest påfølgende vekstsesong.

§3.5. Avkjørsel og kollektivholdeplass

Flytting av avkjørsel og kollektivholdeplass skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i planområdet.

§3.6. Fremmede arter

Før flytting av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold. Det vises til forskrift om fremmede arter § 24 punkt 4.

§3.7. Sosial infrastruktur

Før det kan gis rammetillatelse skal tilstrekkelig skolekapasitet dokumenteres.

§3.8. Jordflytting

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal jordflyttingsplan være godkjent av landbruksmyndigheten.

§4. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

§4.2. Vann, avløp og overvann

Det må utarbeides plan for vann og avløp inkludert overvannshåndtering samlet eller for hvert delfelt. Overvann skal håndteres på egen grunn. Det skal utarbeides en overvannsplan jf. kommunens veileder.

Lekeplass BLK kan benyttes til overvannshåndteringstiltak under bakken, og kan utføres med f.eks. permeable dekker for bedre infiltrasjon.

§4.3. Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

§4.4. Støy

Støygrenseverdiene i retningslinje T-1442:2021, tabell 2 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

1. Bolig:
 - a. Det tillates bebyggelse i gul støysone
 - b. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
 - c. Boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi.
2. Lekeplass
 - a. Vegstøy: Arealene avsatt til lek skal ha vegstøy under $L_{den} = 52$ dB
3. Flystøy
 - a. Det tillates oppført uteoppholdsarealer og lekeplasser i gul flystøysone.

§4.5. Støy i bygge- og anleggsfasen

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442:2021 Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde.

§4.6. Utomhusplan

Detaljert utomhusplan for byggeområdet skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak i ett-trinn eller søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal være i egnet målestokk og vise:

- Avgrensninger av planen med omsøkt bygg / tiltak markert, påført adkomst og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter + nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibreder, frisikt og fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

- Parkering for bil og sykkel og tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk og plassering av oppsamlingsutstyr for avfall iht. renovasjonsforskriftene.
- Vegetasjon og grønntanlegg samt utforming av lekeplass.

§4.7. Matjord

Jordsmonnet innenfor planområdet skal ivaretas ved flytting til et egnet erstatningsareal fortrinnsvis innenfor kommunen, og som er disponert til LNF-formål i kommuneplanen. Jordflytting skal skje i henhold til godkjent jordflyttingsplan.

§5. FELLESBESTEMMELSER TIL OMRÅDENE AVSATT TIL BOLIGFORMÅL BKS OG BBB

§5.1. Antall boenheter

Det tillates maksimum 42 boenheter i planområdet.

§5.2. Estetikk

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger, historisk tilknytning og forståelse.

Tre skal være hovedmateriale i fasaden. Bebyggelse i BBB skal gis et formmessig uttrykk som harmoniserer med bebyggelse i BKS2 og BKS3. Takformer i BKS2 og BKS3 skal trappes opp mot BBB for å dempe høydevirkning av boligblokk

§5.3. Byggegrenser

Byggverk skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Boder og andre tiltak unntatt søknadsplikt tillates oppført utenfor byggegrenser inntil 1m fra formålsgrense.

§6. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL – BOLIGBEBYGGELSE BKS1-3

a) Boligtyper

Innenfor formålet tillates det eneboliger i kjede, rekkehus og tomannsboliger.

b) Høyde

Maksimal gesims- og mønehøyde for boliger er henholdsvis 8 og 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal gesims. og mønehøyde for garasjer og boder som ikke er integrert i boligen er henholdsvis 3,5 m og 4,5 m.

c) Takformer

Det tillates flatt tak, saltak og pulttak. Takvinkel ved skråtak skal være mellom 22-40 grader.

d) Grad av utnytting

BKS1 og BKS3: Maksimal % BYA = 40%

BKS2: Maksimal % BYA = 50%

e) Parkering

Det skal settes av minimum 1 biloppstillingsplass og maksimum 2 pr. boenhet. Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Disse kan løses i privat bod.

f) Privat uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha minimum 30m² privat uteoppholdsareal. Inntil 10m² kan beregnes på terrasser og balkonger

§7. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL – BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE BBB

- a) **Boligtyper**
Innenfor formålet tillates det blokkbebyggelse inntil 3 etasjer og parkeringskjeller.
- b) **Høyde**
Maksimal byggehøyde er 9,5 meter. Trappehus/heishus og ventilasjonsanlegg tillates inntil 1,5 meter over maksimal byggehøyde.
- c) **Takform**
Det tillates flatt tak.
- d) **Grad av utnytting**
Maksimal % BYA = 50%
- e) **Parkering**
Det skal settes av minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet i område SPH. Det skal settes av minimum 0,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet som gjesteparkering i område SPA. Minimum 10% av biloppstillingsplassene i felles anlegg skal være dimensjonert for forflytningshemmede.
Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Disse kan løses i privat bod.
- f) **Privat uteoppholdsareal**
Hver boenhet skal ha minimum 30m² uteoppholdsareal. Inntil 15m² kan beregnes på private terrasser og balkonger.

§8. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL - RENOVASJONSANLEGG (RE)

Innenfor området skal det etableres renovasjonsanlegg. Renovasjonsanlegg skal etableres som nedgravd eller delvis nedgravd løsning.

§9. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL - LEKEPLASS (BLK)

§9.1. F_BLK – Nærlekeplass og kvartalslekeplass

Området skal opparbeides som nærlekeplass og kvartalslekeplass for barn i alle aldre . Lekeplassen skal minimum ha minimum 3 lekeapparater. Det skal settes ut benk(er) i området. Det tillates konstruksjoner/bygg som er i tråd med formålet slik som stier, plattinger, sittegrupper, paviljong samt andre tiltak som fremmer bruken av området for barn og voksne. Tiltak under bakken (teknisk anlegg, fordrøyningsmagasiner, o.l) som ikke er i tråd med arealformålet tillates så lenge det ikke begrenser bruken av området. Området skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

§10. FELLESBESTEMMELSER TIL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§10.1. Avkjørsler

- a) For området BKS1 og BKS3 tillates det en avkjørsel for hver boenhet direkte ut på Smed Grønvolds veg.
- b) For området BKS2 tillates det en avkjørsel for hver boenhet direkte ut på f_SKV2.
- c) For området BBB tillates det etablert avkjørsel til nedkjøring i parkeringskjeller.

§11. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL - KJØREVEG (F_SKV)

Kjørevegene f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3 skal asfalteres i en bredde på minimum 3,5 m.

Fra Ryggevegen til kryss med f_SKV2 skal f_SKV1 asfalteres i en bredde på minimum 5,0m.

Langs SPH skal f_SKV2 asfalteres i en bredde på minimum 6,5m.

§12. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL - FORTAU (O_SF)

Fortau skal etableres i bredde på 2,7m.

§13. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL - ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG)

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m. Arealet skal tilsås og opparbeides med grøntpreg.

§14. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL - KOLLEKTIVHOLDEPLASS (O_SKH)

Kollektivholdeplassen skal opparbeides i henhold til krav til universell utforming og Statens vegvesens håndbok N100.

§15. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL - PARKERING (F_SPA)

Området skal benyttes til gjesteparkering for BBB. Det skal etableres med fast dekke.

§16. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL – PARKERINGSBUS/-ANLEGG (SPH)

Området skal benyttes til garasjer for BBB. Garasjebygg skal deles opp i minimum 3 enkeltstående bygningskropper. Materialbruk skal harmonisere med blokkbebyggelse i BBB. Støyskjerm skal tette igjen mellomrommene mellom bygningskroppene. Disse skal trekkes inn minimum 1m. fra fasadelivet for å unngå monotoni mot Ryggevegen.

§17. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL – BLA/GRØNNSTRUKTUR (GBG)

Innenfor området kan det etableres regnbed/fordrøyningsbed, eller andre tiltak for overvannshåndtering. Området skal beplantes og kan tilrettelegges med sittebenker.

§18. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL – TURVEG (GT)

Turveg skal opparbeides med fast dekke i bredde som angitt på plankart. Turveger skal følge prinsipper om universell utforming.

O_GT1 skal belyses.

§ 7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE - FRISIKT (H140)

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5m over vegbanens nivå. Oppstammede trær og stolper/innretninger som ikke er til hinder for fri sikt tillates.