

Forslag til Detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 --66

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Moss bystyre: **xx.xx.xxxx**

Datert: 17.01.2019

Revidert: 23.11.2019

1 PLANENS AVGRENSING

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart Detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 --66, datert 23.11.2019

Intensjon med planen er å legge til rette for transformasjon av et eldre lager- og industriområde til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Blokkene skal romme leiligheter av ulik størrelse og utformes på en måte som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Planen skal legge til rette for allmennhetens tilgang til elvebredden.

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BKS (Rp 1112)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BBB (Rp 1113)

Renovasjonsanlegg – BRE1-2 (Rp1550)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg - SV (Rp 2010)

Fortau – SF1-10 (Rp 2012)

Annen veggrunn – tekniske anlegg – SVT1-4 (Rp 2018)

Annen veggrunn – grøntareal - SVG1-5 (Rp 2019)

Holdeplass – SH1-2 (Rp 2025)

§ 12-6. Hensynssoner

Sikringsone – frisikt (H140_1-2)

Faresone – ras og skredfare (H310)

§ 12-7. Bestemmelsesområde

#3 Forurenset grunn

#4 Krav til lek

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

3.1 Før rammetillatelse

- a) Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal godkjennes av Moss kommune før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor bestemmelsesområde #3.
- b) Før det kan gis rammetillatelse for bygging av boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann.
- c) Nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført (sammenføring).
- d) Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

3.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger skal det foreligge godkjent sanitæranmeldelse for utvendig og innvendig VA.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger skal overvannsplan som redegjør for behandling av overvann, både i anleggsfase og driftsfasen være godkjent.

3.3 Før brukstillatelse

- a) Hovedatkomst, tilstrekkelig med sykkel- og bilparkering, renovasjonsanlegg og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.
- b) Boliger innenfor planområdet skal ha tilgang til ferdig opparbeidet lekeareal innenfor arealene merket #4 før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, j. f. § 5.3, bokstav b).
- c) Arealer tilsvarende kvartalslekeplass på eiendommen gnr. 1, bnr. 834 skal opprustes i henhold til utbyggingsavtale før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.
- d) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor lekeplassene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.

3.4 Før ferdigattest

- a) Før ferdigattest gis må det foreligge godkjent ferdigmelding for vann og avløp.
- b) Sluttrapport i henhold til forurensingslovens kap 2 må være godkjent av kommunen før ferdigattest kan utstedes.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 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 trekkull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

4.2 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

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. Plan for håndtering av overvann skal godkjennes av kommunen.

4.3 Fjernvarme (pbl § 12-7, nr. 8)

- a) Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget og opparbeides med mulighet for vannbåren oppvarming.
- b) Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at alternative energiløsninger vil gi tilsvarende eller lavere energibruk.

4.4 Støy (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3, eller til enhver tids gjeldende versjon, skal gjelde for planen.
- b) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Disse skal minst vise:

- a) Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer med tilgjengelighet, beplantning, belysning evt. skjerming og adkomster. Det skal benyttes pollinatorvennlige vekster. Kjøre- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, parkering for bil og sykkel samt frisikt ved utkjøring fra garasjekjellere.
- d) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer.
- e) Utforming av anlegg for håndtering av lokal overvannshåndtering.

- f) Plassering og utforming av oppsamlingsutstyr for avfall.

5.2 Parkeringskrav (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) For boliger innenfor planområdet skal det avsettes max. 1,3 biloppstillingsplass pr. boenhet. Det tillates i tillegg 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet.
- b) 20% av alle boenheter skal ha tilgang til lademulighet for elektrisk kjøretøy. For 75% av parkeringsplassene skal det legges til rette for framføring av strøm for ladeutstyr.
- c) Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- d) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, overbygd og gi mulighet til å låse fast syklene.

5.3 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) Boliger innenfor planområdet skal disponere minst 30 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold boenhet. Inntil 10 m² kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal.
- b) Det skal opparbeides lekearealer innenfor bestemmelsesområder markert #4 lek, tilsvarende minimum 100 m² pr. 25 boenheter, jf. § 7.1. Lekearealene skal opparbeides med sittebenker, sandkasse og minst ett lekeapparat.
- c) Arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB skal ikke regnes med.
- d) Leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan skal være felles for bebyggelsen innenfor BBB og BKS, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- e) Det tillates opparbeidet parkeringskjeller under lekeplassene.

5.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor BBB kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligene skal legges innenfor sonene med regulert byggehøyde, markert «BH k+».
- b) Utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- c) Største tillatte byggehøyde for hver byggesone er inndelt med regulert byggehøyde og angitt på plankartet som «BH k+». Utenfor sonene er høyeste tillatte byggehøyde BH k+ 16. Ut over dette tillates for f. eks. overbygd sykkelparkering, 3 meter over ferdig planert terreng.
- d) Det tillates at tekniske installasjoner som f. eks. heishus og ventilasjonsanlegg kan overstige maks regulert byggehøyde med 1,5 m. Eventuelle installasjoner skal være inntrukket minimum 2 meter fra vegglivet. Hver installasjon kan maksimalt dekke 10 m² og sammenlagt ikke takinstallasjoner dekke et areal større enn 100 m². Pergola inntil 2,5 m ut fra vegglivet er tillatt over regulert byggehøyde.
- e) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruk. Bebyggelsen skal fargesettes med avdempede fargetoner tilpasset omgivelsene. Det skal legges sprang inn i fasadene for å skape variasjon.
- f) Parkeringskjeller skal innpasses i landskapet slik at den ikke dominerer gateløpet mot Syrinveien

- g) Det tillates etablert transformator innenfor BBB. Trafo inngår ikke i %BYA. Byggegrense mot transformator er 5 meter. Transformator skal være tilgjengelig fra offentlig vei, jf. pbl § 12-7. nr.2.
- h) Området skal være åpent for gjennomgang for allmennheten.
- i) Det tillates oppbygging av anlegg for overvannshåndtering. Synlige deler av anlegget skal gis en parkmessig utforming.

5.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor BKS kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligene skal legges innenfor sonene med regulert byggehøyde, markert «BH k+».
- b) Utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- c) Største tillatte byggehøyde for hver byggesone angitt på plankartet som «BH k+».
- d) Området mellom bygningene skal være åpent for allmennheten.

5.6 Renovasjonsanlegg (BRE1-2)

- a) Renovasjonsanleggene (BRE1-2) skal opparbeides i henhold til utbyggingsavtale, jf. pbl § 12-7. nr.2.
- b) Det skal legges til rette for nedgravd avfallsløsning.
- c) Renovasjonsanlegget skal opparbeides etter prinsippene om universell tilgjengelighet.
- d) Renovasjonsanleggene (BRE1-2) skal være felles for bebyggelsen innenfor BBB og BKS, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

6.1 Veg (SV)

- a) SV er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Vegbredde og regulert kjørebane er vist på plankartet, jf. pbl § 12-7. nr.4.

6.2 Fortau (SF1-10)

Fortau SF1-10 er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1-4)

- a) Innenfor SVT1-2 tillates avkjøringslomme for renovasjonsbil, jf. pbl § 12-7. nr.2.
- b) Innenfor SVT3-4 tillates snøopplag, nødvendige veganlegg, gateparkering mm, jf. pbl § 12-7. nr.2.

6.4 Annen veggrunn - grøntareal (SVG1-5)

- a) Sidearealene SVG1-5 skal benyttes til snøopplag og nødvendige veganlegg. Ved behov kan skjæringer og fyllinger videreføres inn i byggeområdene. Området bør tilsåes med gress der dette er naturlig.
- b) Det tillates avkjørsel til BBB over SVG3
- c) SVG1-5 er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.5 Holdeplass (SH1-2)

Det skal opparbeides bussholdeplasser innenfor SH1-2. Bussholdepllassene opparbeides som kantstopp, jf. pbl § 12-7. nr.2. SH1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.6 Leskur (SP)

Det skal opparbeides leskur for bussholdeplasser innenfor SP. SP er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.7 Adkomster

- a) Adkomster til boligene innenfor BBB og BKS er vist med avkjørselspiler for inn og utkjøring. Pilene er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres \pm 15 m. I tillegg tillates det opparbeidet beredskapsadkomster for brannbil der dette er nødvendig, jf. pbl § 12-7. nr.4.
- b) Frisikt ved garasjekjeller skal være 3 x 30 meter i Søllyalléen, og 3 x 20 meter i Syrinveien. Frisiktsone skal markeres i utomhusplan.

7 HENSYNSSONER Jf. pbl § 12-6.

7.1 Frisiktsone (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

7.2 Rasfare (310)

Hensynssone H310 omfatter område der det er registrert kvikkleire. Terrenginngrep innenfor hensynssonen skal gis en geoteknisk vurdering som vedlegges byggesøknad, jf. pbl §§ 12-6, og 11-8, 3. ledd bokstav a.

8 BESTEMMELSESONOMRÅDE Jf. pbl § 12-7

8.1 Grunnforurensing (§ 12-7 nr.3)

Innenfor bestemmelsesområdene merket #3, skal forurensede masser håndteres ihht. Miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

8.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utearealer (§ 12-7 nr.4)

Innenfor bestemmelsesområdene merket #4, skal det tilrettelegges for lek i henhold til kravene i § 5.4.