

DETALJREGULERING FOR NØKKELAND NORD

REGULERINGSBESTEMMELSER

Moss kommune

Plan ID: 3002-430

Dato for siste revisjon: 09.11.2020

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 – SVT3
Annen veggrunn - grøntanlegg	SVG
Parkering	SPA1 – SPA3

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. Rekkefølgekrav

- a) Detaljplan for vann/ avløp og teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen før igangsetting.
- b) Dokumentasjon på at mengde og hastighet for avrenning av overvann ut fra tomta ikke øker som følge av tiltaket skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger.
- c) Godkjent renovasjonsløsning skal foreligge før det kan gis rammetillatelse eller ett-trinns-tillatelse innenfor område BKS.
- d) Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns-tillatelse skal nødvendige støyskjermingstiltak basert på utført støyrapport beskrives i søknaden. Det skal legges vekt på avbøtende tiltak og varslingsrutine for støy til naboene i anleggsfasen.
- e) Før det gis brukstillatelser for nye boenheter innenfor område BKS skal eksisterende luftstrek (EL) til område BFS være lagt om til jordkabel frem til formålsgrensen.
- f) Før det gis brukstillatelser for nye boenheter innenfor område BKS skal SKV1 og SKV2 med tilhørende fortau SF1 og SF2 være ferdig opparbeidet
- g) Det gis ikke ferdigattest før tilhørende sandlekeplass BLK er ferdigstilt, jfr. §3.9b) samt stiforbindelser innenfor området BKS i henhold til illustrasjonsplan.

3.3. 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 omfatte selve tiltaket, tilliggende adkomstvei/ felles avkjørsel og lekeplass BLK.

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.

- c) Plan for sikring av anleggsarbeider mot myke trafikanter skal oversendes til kommunen senest sammen med søknad om igangsetting.

3.4. Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen. Parkeringskjeller, tekniske bygg samt boder på inntil 15 m² BYA tillates plassert utenfor byggegrensen.
- b) Bebyggelsen skal tilpasses landskapet mht. volumer, høyder, plassering, materialbruk og farger.
- c) Eksisterende vegetasjon utenfor samferdsel og byggeområder skal sikres mot skade på stamme og rotsystem ved bygge- og anleggsarbeider.
- d) Overvann skal fordrøyes på egen grunn og taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledning
- e) Det tillates ikke etablert huselementer, støttemurer, utfyllinger eller annet som kan hindre tilgjengelighet til offentlig ledningsnett. Minste avstand til bygningsselement er 2 meter med fundamentering sikker for hovedledningstrase.
- f) Adkomstpiler på plankart viser maksimum antall tillatte avkjørsler. Mindre justeringer av plassering langs samme formålsgrens tillates.

3.5. Grad av utnyttning

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

3.6. Miljøforhold, støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensen på L_{den} 55dB tilfredsstillles.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. Uteoppholdsareal

- a) Ved boligbebyggelse skal det avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken.
- 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.
Lekeplass skal opparbeides med minst tre forskjellige typer lekeapparater, bord og benker, og skal avgrenses med gjerde mot eiendommen 3/ 2542.

§ 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 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:

I bestemmelsesområdene §4.2.#1 og §4.2.#2 mellom bestemmelsesgrense og byggegrenser skal konstruksjoner for boligbebyggelse utføres som branncellebegrensende bygningsdeler så fremt de ligger med mindre enn 8,0m innbyrdes avstand til annen boligbebyggelse.

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

Maksimal byggehøyde er 10 meter til planert terreng.

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:

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

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

§ 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 felles gjesteparkering for felt BKS.

Parkering SPA3 er parkering for felt BKS.

Parkering SPA1 og SPA2 skal skilles fra felles kjøreveg SKV1 med vis kantstein.

5.3. Annen veggrunn – teknisk areal

Innenfor område SVT1 skal det anlegges vegskulder med bredde min. 1m med plant underlag egnet for lett trafikk.

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 enkeltrær 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.

§ 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

Eksisterende eiketre skal sikres i anleggsperioden. Det skal settes opp gjerde rundt eiken med diameter min. 5m slik at stamme, greiner og rotsone er sikret mot inngrep.