

2018.05.15. rev. 14.09.2022

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

MOSS KOMMUNE

Plan 16/18269,

Saksnr.: 16/18269

KAMBO, Kilsbakken nord

Gnr.3 Bnr.1903

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7.
(Forslag til endringer er skrevet med rød skrift)

Hensikten med planforslaget er å utvikle området for boliger.

Planområdet totalt: ca. 39 361 m²

§ 1 Avgrensning reguleringsområde

- a) Det regulerede området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.
- b) Planområdet er delt i plandel 1 og 2. Tiltak ihht planen kan kun igangsettes i plandel 2 etter utgravning av arkeologisk kulturminne id 229197 har funnet sted.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (ihht PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS_3-5), 1112
- Renovasjonsanlegg (f_BRE2-3), 1550
- Lekeplasser (f_BLK1-4), 1610

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ihht PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjørvevei (o_), 2001
- Annen veggrunn, (o_), 2018
- Fortau, (o_), 2012
- Gangvei, gangareal,(f_SGG) 2016

Grøntstruktur (ihht PBL § 12-5, nr. 3)

- Grøntstruktur - naturområde (o_)3001
- Grøntstruktur - naturområde (o_GN)

Hensynssoner (ihht PBL § 12-6, jfr. § 11-8)

- Bevaring kulturminner H-730_1
- Bevaring kulturminner H-570_1
- Bevaring naturmiljø / Faresone (ras og skred), H-310
- Hensyn grøntstruktur, H-540 (bevaring vegetasjon, støyskjerm jernbane)
- Hensynsone grøntstruktur, H-540 (bevaring eik, tilsvarende trekrone)

Bestemmelsesområde

- Automatisk fredet kulturminne, # 1

Bestemmelsespunkt

- Bevaring eik, (eksisterende tre som skal bevares, T2, T3, T5), 1271

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss, tredimensjonal fremstilling dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon av hensyn til terreng,

e.l.

3. Fellesbestemmelser

3.1. Situasjonsplan (1:500 /1:200) skal utformes for hele byggefeltet og følge søknad om byggetillatelse og minimum inneholde:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Gesims-/mønehøyde
- Adkomst og parkeringsløsninger, biloppstillingsplasser/sykkelparkeringsplasser
- Utarbeidelse av forstøtningsmurer og nytt terreng etter koteangivelse
- Renovasjon, plassering
- Lekeplasser; helhetlig plan med møblering og utstyr
- Snølagring, belysning m. m

3.2 Bebyggelse og anlegg

a) Bebyggelse skal oppføres innenfor regulert byggegrense. Boder tillates plassert utenfor byggegrensen med inntil 1 meter fra formåls grensen.

b) Boliger plasseres utenfor frisiktsoner.

3.3 Utforming - estetikk

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen tilpasses terreng, at bygningene får en helhetlig utforming. Kravet gjelder også for garasje og andre faste installasjoner.

3.4 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal følges ved planlegging og etablering av bebyggelse og uteområder, slik at området kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. Felles lekeplasser opparbeides med universell utforming.

Boliger med inngang på bakkeplan og bygg med heis skal utformes som tilgjengelige boliger med en andel på minimum 30 %.

3.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider 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. Jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

3.6 Grunnundersøkelser og dokumentert stabilitet

Grunnundersøkelser med stabilitetsvurdering må legges til grunn for byggesøknad. Før det kan gis tillatelse til tiltak må det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet og tiltak for lokal erosjon sikring av alle bygg og anlegg.

3.7 Renovasjon/teknisk

Det skal benyttes nedgravde avfallsbrønner. Utførelse i henhold til kommunens bestemmelser, som vist på plankart.

3.8 Arkeologisk utgravning

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet, id. 229197 som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

3.9 Eiketær

Ihht naturmangfoldsloven § 8 og 9 skal eiketær av en viss størrelse sikres vern. Som følge av registrerte funn på planområdet skal tre eiketær tas vare på, som vist på plankartet. Det er ikke lov å gjøre inngrep i trærne T2, T3, T5.

3.10 Trafikk – kryss FV311-Kilsbakken

Som et resultat av en gjennomført trafikkanalyse skal det etableres et nytt veikryss for å sikre framkommelighet og trafikksikkerhet for gående og syklende. Det skal etableres en tilrettelagt kryssing for fotgjengerne.

3.11 Dam

Dammen i eiendomsgrensen mot naboeiendommen i vest som tidligere ble benyttet som brannvannskilde utgjør en potensiell fare for omgivelsene nedstrøms. Muren tillates fjernet og området tilpasses omgivelsene.

3.12 Vegetasjon

Det skal bevares mest mulig vegetasjon. Det skal vises på utomhusplan hvilke trær som skal felles/ beholdes.

§ 4 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

- a) Bebyggelsen skal være småhusbebyggelse i form av rekkehus/kjedehus, ene- eller tomannsbolig.
- b) Husgrupper innenfor samme formålssone/byggegruppe skal ha enhetlig takutforming.
- c) Bebyggelsen skal bestå av bolighus inntil 2 etasjer. Maksimal mønehøyde for boligene er 7 meter til planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved flatt tak og pulttak er gesimshøyde = mønehøyde.
- d) Maksimal mønehøyde og gesimshøyde for frittstående garasjer/carporter og boder/uthus er hhv 4,5 og 2,6 meter til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- e) Maksimal utnyttelsesgrad % BYA for de enkelte felt er:
BKS_3: 30 %,
BKS_4: 35 %,
BKS_5: 25 %
- f) Minimum krav til MUA per boenhet er 30 m².

4.1 Parkering

Det skal avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal som følger:

For boligbebyggelse skal det være 2 plasser per boenhet, + 1 plass for sekundærenhet under 80m².

For boliggrupper med 4 enheter eller mer, kan kravet reduseres til 1,5 plasser per boenhet i felles løsning.

Frittliggende garasje i tilknytning til eneboliger skal ikke overstige 36m², og plasseres minst 1 meter fra nabogrense.

Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal avstanden mellom garasjeport og regulert vei være minst 5 meter.

§ 5 Uteoppholdsarealer

5.1 Uteoppholdsarealer

Det skal etableres 30m² uteoppholdsarealer per boenhet ihht kommunens bestemmelser.

5.2 Felles uteoppholdsarealer, lekeplasser

Alle lekeplasser er felles for alle boenheter innenfor planområdet. Ihht kommunens krav er det satt av 100m² nærlekeplass per 25 boenheter. Hver lekeplass skal opparbeides med minst tre forskjellige typer lekeapparater, bord og benker, og skal skjermes mot naboer og veier med gjerde, vegetasjon eller lignende. Tre apparater kan erstattes av færre større apparat(er) med flere funksjoner. Lekeplassen skal være tilpasset terrenget og universell utforming skal vektlegges. Kvalitetskrav utarbeides til utomhusplan i byggesøknad.

- BLK 1: lekeplass for større barn: skateboard, ballspill: volleyballbane/basket

- BLK 2 og BLK4: lekeplass for småbarn, leker spesielt for små barn 0-6 år; sandkasse og apparater som vippegyr, huske, klatrestativ/motorikk
- BLK 3: lekeplass for jenter, benker for sosialt møtested, apparater for balanse og bevegelse, fleksible lekeapparater, lek i mindre grupper, natur; naturlig grønt preg

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides detaljplan for teknisk infrastruktur; kjøreveg, fortau, renovasjon, vannforsyning, overvann og avløp. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering. Detaljplan for teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen. Terrenginngrep ifm veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Bearbeiding av sideterreng og overgangssoner mot tilliggende eiendommer skal fremgå av detaljplan.

6.1 Offentlig kjørevei med fortau

Hovedankomstvei reguleres til offentlig kjørevei med fortau og gatebelysning. Prosjektering og utførelse skal være ihht gjeldende kommunal norm.

6.2 Privat felles adkomstvei

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

6.3 Felles renovasjon

Areal for felles renovasjon skal betjene alle boliger innenfor planområdet. Valgte løsning skal avklares med kommunen og fremgå av detaljplan for teknisk infrastruktur.

6.4 Støy

Planlagt bebyggelse som ligger innenfor støysonen skjermes lokalt. Omfanget og nødvendige tiltak omforenes i byggesaken.

§7 Hensynssoner

7.1 Bevaring kulturmiljø

Bevaring av kulturminner er i tråd med anbefalinger fra Østfold fylkeskommunes Kulturminneseksjon.

a) Innenfor område markert med H730_1 er et automatisk fredet kulturminnesom skal bevares.

Kulturminnet er en steinalderboplass med Askeladden id12615. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep i bakken, tildekking, lagring av utstyr, dumping av avfall eller andre tiltak som kan skade kulturminnet.

b) Område markert som hensynssone H570_1 skal det bevares grønt, og utgjøre en buffer for kulturminnet id 12615. det er ikke tillatt med inngrep i hensynssonen uten etter tillatelse fra Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune.

c) Innenfor bestemmelsesområdet finnes et automatisk fredet kulturminne med Askeladden id 229197. Det er ikke tillatt med noen tiltak innenfor plandel 2 før dette kulturminnet er utgravd og dokumentert, i tråd med dispensasjonsvedtak fra Riksantikvaren.

7.2 Bevaring naturmiljø / Faresone (ras og skred)

Grøntstruktur ifm Trollbekken, sikres som bevaring naturmiljø og hensynssone for ras- og skredfare i tråd med områdeplan for Kambo. Her tillates ikke bebyggelse eller faste installasjoner av hensyn til erosjonsfare, flomsikring. Restaurering av Trolldalsbekken er under prosjektering av kommunen.

Det er kartlagt to faresoner for kvikkleireskred avsatt som hensynssoner (H310) i planområdet. Alle tiltak som innebærer endring av belastningen på grunnen eller erosjonsforhold i vassdrag i faresonene, må ha dokumentert sikkerhet mot skred.

7.3 Hensynssone grønnstruktur

Vegetasjon mot jernbanelinje bevares som støyskjerm.

7.4 Frisiktsoner

Avkjørsel fra området skal ha frisiktsoner, jfr. Vegloven § 43. I vegkryss ved Kilsbakken, ihht reguleringsplanens angitte frisiktsoner, ikke gis slik bruk (beplantning, gjerder o.l.) at fri sikt 0,5 m over veibanenes planum blir hindret.

7.5 Hensynssone/grøntområde ved vernede eiketrær

Eiketrær som etter planen er sikret vern skal sikres mot inngrep i bakken ihht angitt hensynssone, men det er tillatt med vanlig skjøtsel og fjerning av andre mindre trær innenfor hensynssonen. Hensynssonen sikres med anleggsgjerde i anleggsperioden. Unntak T3 ifm utgraving av kulturminnene (§3.8) og tilstøtende annen veigrunn.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Bygge og anleggsperioden

For arbeider i bygge- og anleggsperioden skal naboer varsles ihht. kap. 4 i T-1442/2016.

8.2 Plankrav

Følgende planer skal være utarbeidet og godkjent ved søknad om rammetillatelse:

- a) Plan for vann- og avløp.
- b) Plan for håndtering av overvann.
- c) Byggeplaner for offentlige vegarealer.
- d) Utomhusplan som viser hvordan felles uteoppholdsareal skal utformes.

8.3 Krav ved igangsettingstillatelse

- a) Tiltak kan kun igangsettes i plandel 2 etter utgraving av arkeologisk kulturminne id 229197 har funnet sted.
- b) Ved felling av eik skal denne legges ved siden av annet tre, og tas vare på for å sikre artsmangfoldet.
- c) Teknisk plan for nytt veikryss Kilsbakken/FV311-Osloveien ihht § 3.10 skal være godkjent av Statens vegvesen før arbeid ene med krysset igangsettes.

8.4 Krav ved brukstillatelse / ferdigattest

Før nye boliger innenfor de respektive feltene kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

- a) Felles uteoppholdsareal innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før nye boliger innenfor delfeltene, før ferdigattest.
- b) Lekeplassen skal opparbeides parkmessig med belysning og inneholde minimum huske, sandkasse, lekehus/lekestativ og sittegruppe med bord og benker, før boligene tas i bruk.
- c) Felles adkomstveg til respektive utbyggingsområde skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk.
- d) Håndtering av felles renovasjon tilhørende respektive delfelt
- e) Veikryss Kilsbakken/FV311-Osloveien skal være etablert før det gis første brukstillatelse for boligene.
- f) Felles gangsti skal opparbeides og sikre gjennomgang for alle til tursti i sørlig del av planområdet til Kilsbakken.

§ 9 Andre krav

9.1 Utbyggingsavtale

Før utbygging skal det foreligge utbyggingsavtale for kommunal vei.