

Reguleringsbestemmelser

Til detaljreguleringsplan for «Thorbjørnsrød gård – Låven»

PLANID

Utarbeidet: 21.05.2019 rev. etter off. ettersyn 25.05.2020

Planen er vedtatt i Formannskapet/Kommunestyret den som sak

§1. PLANENS HENSIKT

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

§2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§2.1. 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).

§2.2. Overvann

Overvann og takvann skal infiltreres og fordrøyes på egen grunn.

§2.3. Støy

Støygrenseverdiene i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates bebyggelse i gul støysone.
- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minimum en stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål har vindu mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.
- Rom med støyfølsomme bruksformål skal ha minst et vindu som kan åpnes hvor støynivået på fasaden er under grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016. Avbøtende tiltak kan benyttes i form av støyskjerm eller tett rekkverk på takterrasse og bakkeplan.
- Maksimalt ett soverom i hver boenhet kan ha støynivåer på fasaden overstiger grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016. I boenheter med kun ett soverom skal soverommet ligge mot stille side

Støy i anleggsperioden skal ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/2016. For anlegg som varer mer enn 6 uker gjelder tabell 5.

§2.4. Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne, skal legges til grunn ved planlegging og bygging av boliger og uteoppholdsarealer. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

§2.5. Krav om byggeavstand til kommunalt ledningsnett

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Bebyggelsen inklusive garasjer, carporter, støttemurer og utfyllinger, skal ikke plasseres slik at det er til ulempe for drift eller vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Bebyggelse/anleggselementer som nevnt over skal ha en avstand til offentlig vann- og avløpsanlegg på minst 4 m.

§2.6. Flomsikring

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse er ikke tillatt lavere enn kote +28 moh.

§2.7. Avkjørsler

Det tillates etablert avkjørsler langs hele adkomstvegen til boligene (SKV).

§2.8. 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.

§2.9. Gjennomføring av anleggsarbeid

Under byggearbeidene skal det sikres at gang- og sykkelveinettet ikke blir unødvendig berørt av anleggsarbeidet. Kommunal veg eller gang- og sykkelveg skal ikke benyttes til parkering eller oppstilling i forbindelse med byggearbeidene. Under anleggsarbeidene skal det sikres trygg ferdsel for mye trafikkant. Eventuelle nødvendige tiltak skal godkjennes av Moss kommune.

§2.10. Pollinatorvennlige vekster

Det skal kun benyttes pollinatorvennlige vekster i utomhusanlegg.

§2.11. 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
- Terrenghold med eksisterende og prosjekterte koter + nødvendige punkthøyder
- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, 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 grøntanlegg
- Utforming av lekeplass

§3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§3.1.1. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 og BKS2)

- a) Det tillates kun oppført småhus sammenbygd i kjeder eller rekker og frittliggende småhus som ikke er plassert med større avstand enn 5 meter til nærmeste hus.
- b) **Utforming av bebyggelsen**
Ny bebyggelse skal ha et moderne uttrykk og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg.
- c) **Plassering**
Alle boliger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Mindre tiltak som adkomstvei, carport, bod, nedgravde løsninger for renovasjon, søppelskur, lekeapparater og murer med høyde inntil 1 meter kan plasseres inntil 1,0 m fra eiendomsgrense eller formålsgrense for det enkelte felt. Oppsamlingsanlegg for avfall kan plasseres i formålsgrensen mot offentlig vei, men utenfor frisisiktsone. Støyskjerm kan plasseres i eiendomsgrense eller formålsgrense, men utenfor frisisiktsone.
- d) **Høyde**
Maksimal gesims- og mønehøyde for boliger er 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Boligene kan bygges i maksimalt 2 etasjer.
Maksimal gesims og mønehøyde for garasjer og boder som ikke er integrert i boligen er henholdsvis 3,5 m og 4,5 m.
- e) **Grad av utnyttning**
Maksimal % bruksareal for hvert av delfeltene er 55%BRA.
- f) **Parkering**
Det skal settes av minimum 1 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Boenheter under 80 m² bruksareal skal ha maksimum 1 biloppstillingsplass. Minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet skal tilrettelegges for mulighet for lading av el-bil. P-plasser som ikke anlegges i garasje/carport inngår i bruksarealet med 15 m² pr bil.
- g) **Minste uteoppholdsareal**
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 30 m² per bolig. Arealer med støynivåer over grenseverdiene i tabell 3 i T1442/2016 og arealer smalere enn 5 meter kan ikke medregnes i MUA. Balkonger/verandaer o.l. som ligger høyere enn 0,5 meter over bakken kan heller ikke medregnes i MUA.
- h) **Tilgjengelig boenhet**
Minimum 30% av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter.
- i) **Energiforsyning**
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Innenfor planområdet skal nye bygg tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmeanlegget, eller det skal være dokumentert alternativ energiløsning.

§3.1.2. Lekeplass (f BLK)

Området skal opparbeides som felles nærlekeplass for boligene. Lekeplassen skal være minimum 100 m². Arealer med støynivåer over grenseverdiene i tabell 3 i T1442/2016 kan ikke medregnes. Lekeplassen skal minimum ha sandkasse, huskestativ og et valgfritt lekeapparat. 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 o.l) som ikke er i tråd med arealformålet tillates så fremt det ikke begrenser bruken av området.

§3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

§3.2.1. Kjørevei (f. SKV)

Kjøreveien skal være felles for eiendommene i planområdet.

§3.2.2. Annen veggrunn – grøntareal

Området kan benyttes til snøopplag og beplantning.

§4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 OG 11-8)

§4.1. 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.

§5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§5.1. Før tillatelse til tiltak/ rammetillatelse

Før tillatelse til tiltak/ rammetillatelse kan gis skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Godkjent sanitæranmeldelse for utvendig VA
- Godkjent plan for overvann
- Geoteknisk utredning/vurdering av områdestabilitet
- Fotodokumentasjon innvendig og utvendig av eksisterende bygninger

§5.2. Før tillatelse til tiltak/ rammetillatelse for felt BKS1 og BKS2

Før tillatelse til tiltak/ rammetillatelse kan gis skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Redegjørelse/rapport om hvordan støykravene i § 2.3 vil bli tilfredsstilt. Dersom videre støyprosjektering avdekker behov for frittstående skjermingstiltak skal disse være omsøkt og godkjent før det gis tillatelse/rammetillatelse for boliger
- Godkjent sanitæranmeldelse for utvendig VA og innvendig VA
- Grunnundersøkelse/rapport om forurensning i grunnen. Dersom undersøkelser viser forurenset grunn må tiltaksplan være godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak/rammetillatelse
- Godkjent utomhusplan

§5.3. Før igangsettingstillatelse felt BKS1 og BKS2

Før det kan gis igangsettingstillatelse må følgende teknisk infrastruktur være godkjent og tatt i bruk:

- Tilgjengelig hovedledningsnett med tilstrekkelig kapasitet
- Pumpestasjon for avløp
- Vei og veiteknisk infrastruktur

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal ferdigmelding for innvendig og utvendig VA foreligge.

§5.4. Før bebyggelse tas i bruk felt BKS1 og BKS2

Før bebyggelse tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt:

- Utomhusanlegg og lekeplass i henhold til godkjent utomhusplan
- Nødvendige støyskjermingstiltak for boliger og uteoppholdsarealer
- Eventuelle avbøtende tiltak for luftkvalitet

Før bebyggelse kan tas i bruk skal ferdigmelding for utvendig og innvendig sanitæranlegg foreligge.

Før det kan gis brukstillatelse for bolig nr. 50 innenfor avgrensningen av plan 104_332 skal følgende være ferdigstilt:

- Vansjøstien, i strandsonen fra eksisterende turvei til E6
- Kvartalslekeplass K1

§6. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Reguleringskart for områdeplan Thrbjørnsrød Gård, planid 3002_332.