

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING VÅRLI

(NASJONAL PLAN-ID: 3002 446)

Bestemmelsene er datert: 08.02.2022
Bestemmelsene er sist revidert: 02.05.2022
Bestemmelsene er vedtatt av Moss kommunestyre:

§ 1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 1.2 Reguleringsformål:

Det er i planen avsatt arealer til følgende reguleringsformål iht. PBL 2008 § 12-5:

§ 12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

1110 - Boligbebyggelse (B)

1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK1-18)

1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB1-6)

1510 - Energianlegg (E)

1550 - Renovasjonsanlegg (R1-4)

1600 - Uteoppholdsareal (UT1-9)

1804 - Bolig/kontor (B/K)

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

2011 - Kjøreveg (V1-9)

2015 - Gang-/sykkelveg (GS1-21)

2018 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-10)

2019 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-38)

2080 - Parkering (P1-16)

§ 12-5 nr. 3 – Blågrønnstruktur

3002 - Blå/grønnstruktur (BG1-2)

3031 - Turveg (GT1-3)

§ 12-5 nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål

5111 - Jordbruk (J1-3)

§ 1.3 Hensynssoner:

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende hensynssoner iht.

PBL §12-6:

H140 – Sikringssone – frisikt (H140)

H370 – Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

§ 1.4 Bestemmelsesområder:

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende bestemmelsesområder iht.

PBL §12-7:

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2-3)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12.7, pkt. 1-4 og 6)

§ 2.1 Eierform

- a) Kjøreveg V1-3 og V4, gang-/sykkelveg GS1-10, annen veggrunn – tekniske anlegg AVT1-10, annen veggrunn – grønnstruktur AVG1-26 og parkering P1-5 er offentlige arealer.
- b) Renovasjonsanlegg R1-4, uteoppholdsareal UT1-9, kjøreveg V4 og V6-9, gang-/sykkelveg GS12-21, annen veggrunn – grøntanlegg AVG26-38, parkering P6-16, og turveg GT1-3 er fellesarealer.
- c) R1 er felles for BB1-2 og BB4-5. R2 er felles for BB2-3 og BB5-6. R3 er felles for BK1-5, BK7-8 og BK10-12. R4 er felles for BK6, BK9 og BK12-17.
- d) UT1-2 er felles for BB1-6. UT3-5 er felles for BK1-3 og BK10-11. UT6 er felles for BK4-6 og BK12. UT7 er felles for BK7-9, BK13 og BK14-17. UT8-9 er felles for alle beboere i områdeplan for Gatu – Vårli – Solhøi (plan-ID 3002_M238).
- e) V4 er felles for alle som sogner til Gonveien. V6 er felles for BB1-6. V7-9 er felles for BK14-17.
- f) GS11-13 er felles for BB1-6. GS14-19 er felles for BK1-13. GS20-21 er felles for BK14-17
- g) P6-9 er felles for BB1-6. P10-16 er felles for BK1-13.
- h) GT1-3 er felles for BK1-13.
- i) Øvrige arealer er annen eierform. Annen veggrunn – grøntareal skal ha eierform tilsvarende det samferdselsanlegget det hører naturlig til.

§ 2.2 Støy

- a) Støynivå for vegtrafikk og tog skal ikke overstige verdier gitt i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter.
- b) Dersom utenivåer overskrider 52dB(A) i forhold til flystøy er det krav til at min. 9 m² uteoppholdsareal skal tilfredsstille lydnivået på bakken for boliger på bakkenivå, og min. 3 m² tilsvarende for balkong for boliger som ikke er på bakkenivå.
- c) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.
- d) Støyskjerming langs adkomstveg V3 kan etableres i eiendomsgrensen mot naboeiendommer.
- e) Alle boenheter skal ha tilgang til stille side.

§ 2.3 Automatisk fredete kulturminner (pbl 12-7, nr.6)

a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske), 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) §8.

§ 2.4 Utomhusplan

a) Det skal utarbeides en utomhusplan for hvert byggetrinn som vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal vise utforming av ubebygde areal og fellesareal. Det kreves at utomhusplanen skal vise terrenginngrep, planering, beplantning, lekeplasser, oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler, avkjørsler til offentlig vei, renovasjonsanlegg, steingjerder og plassering av belysning. Utomhusplan skal godkjennes sammen med igangsettingstillatelse.

§ 2.5 Parkeringskrav

a) Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-17)

For boliger/boenheter større enn 60 m² BRA skal det være minst 1,4/maks. 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. For boliger/boenheter mindre enn 60 m² BRA skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,0/maks. 1,1 parkeringsplasser pr. boenhet.

b) Blokkbebyggelse (BB1-6)

For boliger/boenheter større enn 60 m² BRA skal det være minst 1,25/maks. 1,35 parkeringsplasser pr. boenhet. For boliger/boenheter mindre enn 60 m² BRA skal det til enhver tid være opparbeidet minst 0,75/maks. 0,85 parkeringsplasser pr. boenhet. Gjesteplasser tillates som markparkeringsplasser.

c) Minimum 5 % skal være HC-plasser.

d) Alle parkeringsplasser i parkeringskjeller og carport skal være klargjort for ladestrøm til el-biler.

e) Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning fremgå av utomhusplan. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

f) Det skal anlegges minst 2 sykkelparkeringsplass pr. leilighet. Utvendig sykkelstativ må være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, og den bør ha fast dekke. Utvendig Bod og sykkelparkeringsplass i p-kjeller kan inngå i antallet plasser. Inngangsbalkonger og svalganger kan regnes med som sykkelparkeringsplasser.

§ 2.6 Grunnforhold

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges detaljprosjektering iht. geoteknisk vurdering. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene og løsninger for tiltak som berører disse. Eventuelle avbøtende tiltak skal fremgå av vurderingen.

§ 2.7 Estetikk

a) Byggverk skal tilpasses eksisterende terreng og ha en helhetlig utforming innenfor hvert delfelt, hvor det enten gjøres tilpasning til eksisterende bebyggelse eller definert kontrast som forsterker bebyggelsens karakter. Bebyggelsen skal gis god arkitektonisk kvalitet hvor det skal legges vekt på å oppnå private uteoppholdsarealer for den enkelte boenhet, helhetlig fargesetting og varige materialkvaliteter. Det skal engasjeres fargekonsulent for å finne en god sammensetning av farger på bygg i planen.

§ 2.8 Universell utforming

a) Uteområdene skal utformes med universell utforming. For blokkbebyggelse skal det være universell tilgjengelighet til alle boenheter. For konsentrert småhusbebyggelse gjelder krav om tilgjengelig boenhet ihht. gjeldende TEK for 1. etasje på BK1-13. Transportsystemet, dvs. gang- og sykkelveger, fortau m.m. skal være universelt utformet, jfr. også krav til utomhusplan i § 2.4.

§ 2.9 Overvannsplan

a) Overvannsplan skal følge byggemelding og må godkjennes av kommunen sammen med denne, jfr. kommunens Veileder for overvann, sept. 2018

§ 2.10 Uteopphold

a) Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m² kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m² pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 m² pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

§ 2.11 Matjord

a) Det skal utarbeides matjordsplan for området før de gis igangsettingstillatelse for boliger.

b) Matjord som ikke benyttes i interne grøntanlegg skal gjenbrukes.

§ 2.12 Energianlegg

a) Det tillates etablert nettstasjon/trafo innenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1) i planområdet, blå/grønnstruktur BG1-2 samt parkering P6, og P10-14 etter avtale med netteier/nettselskap.

§ 2.13 Terrengmur

Terrengmurer nødvendig for tilfredsstillende terrengarrondering tillates plassert i eiendomsgrenser.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, pkt. 10)

§ 3.1 Støy

a) Støyskjermingstiltak langs V1-3 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Støyskjermingstiltak langs jernbane skal ferdigstilles i den utstrekning som er aktuell for det enkelte byggetrinn.

§ 3.2 Utomhusanlegg/grønnstruktur

a) Før ny bebyggelse kan tillates tatt i bruk skal naturlig tilhørende utomhusområder jf. § 2.10 være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelsen blir ferdigstilt på vinterstid (oktober-april), skal området være ferdig opparbeidet senest innen 10. juni påfølgende vekstsesong.

b) UT8-9 skal være ferdigstilt før siste boenhet innenfor planområdet gis brukstillatelse, eventuelt senest påfølgende vekstsesong.

c) Turveg GT1 skal være opparbeidet helt ut til turveg langs jernbanen før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BK10-11.

d) Turveg GT2 skal være opparbeidet helt ut til turveg langs jernbanen før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BK11-12.

e) Turveg GT3 skal være opparbeidet helt ut til turveg langs jernbanen før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BK12-13.

f) Turveg innenfor UT8, fra GS6/GS21 til turveg langs jernbanen, samt tilhørende forbindelser til V8 og V9, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BK14-15.

g) Gjennomgående turveger innenfor UT1 skal være opparbeidet før siste boenhet innenfor BBB1-6 gis brukstillatelse. Dette gjelder både retning nord-sør og øst-vest.

§ 3.3 Trafikkområder

a) Før igangsettingstillatelse for veganlegg kan gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter.

b) Delområde BK1 kan gis brukstillatelse med midlertidig adkomst via Gatuveien. Ordinær kjøring til boligene tillates 6 mnd fra gitt brukstillatelse, senest uke 42 i 2023. Anleggstrafikk til BK1 skal gå via Vårliveien, nord og øst for blokkene i Gatu Park. Anleggstrafikk tillates inntil 10 uker fra gitt igangsettingstillatelse, men senest begrenset til uke 26 i 2023. Kjøreveg V3 fra Ryggeveien må være opparbeidet med slitelag av asfalt og gitt brukstillatelse før brukstillatelse kan gis for ytterligere boliger innenfor planområdet.

c) Gang-/sykkelveg GS3-4 skal være ferdigstilt senest ett år etter at anleggsfase for hensettingsanlegget er ferdig.

d) Gang-/sykkelveg GS6-10 skal opparbeides i en slik utstrekning at alle nye boenheter innenfor område BK1-17 til enhver tid har sammenhengende gang-/sykkelvegforbindelse til Gatuveien (i vest) før boligene gis brukstillatelse. GS20 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BK14-15. GS21 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BK16-17.

e) Annen veggrunn grøntarealer skal opparbeides samtidig med tilstøtende trafikkareal.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-7, pkt. 1, 2 og 7)

§ 4.1 Boligbebyggelse (B)

a) Arealet tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsfase. Arealet tillates ikke bebygget.

b) For øvrig gjelder bestemmelser gitt i reguleringsplan for Blomsholm, vedtatt 19.03.1979 (plan-ID M32).

§ 4.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK1-18)

a) Innenfor BK1-17 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger og/eller kjedehus. Maksimalt tillatt BYA = 55 %. Ekstra takoverbygg som støyreguleringstiltak skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

b) Maks. gesims- og mønehøyde er 10,0 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt huset. Takoppsett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde. For husrekker som trappes med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

c) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

d) Bod tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde 4,0 m.

e) BK18 tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsfase. Arealet tillates ikke bebygget (foruten støttemur/støyskjerm). For øvrig gjelder bestemmelser gitt i reguleringsplan for Gonsgrinda, vedtatt 11.12.2008 (plan-ID M191).

§ 4.3 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1-6)

a) Innenfor byggeområdene tillates oppført boligbebyggelse i form av blokker. Maksimalt tillatt BYA = 55 %. Ekstra takoverbygg som støyreguleringstiltak skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

b) Maks. gesims- og mønehøyde er 12,5 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bygningen. Inntil 20 % av den enkelte bygningens bebygde areal tillates med maksimal gesims- og mønehøyde 15,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takoppbygg for heis tillates inntil 1,5 meter over maksimal mønehøyde.

c) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

d) Ny bebyggelse skal utformes slik at området samlet framstår med et helhetlig preg, med god arkitektonisk utforming og med en god tilpassing til terreng og landskap.

§ 4.4 Energianlegg (E)

a) Innenfor formålet tillates etablert nettstasjon/trafo.

§ 4.5 Renovasjonsanlegg (BRE1-4)

a) Innenfor formålet tillates etablert renovasjonsanlegg. Renovasjonsanlegg skal være halvt eller helt nedgravd løsning.

§ 4.6 Uteoppholdsareal (UT1-9)

a) Innenfor delfelt UT1-9 tillates tilrettelagt arealer for både lek og parkmessig opparbeidelse. Endelig løsning og fordeling mellom de ulike funksjonene skal framgå av utomhusplan for delfeltet. Utomhusplan skal være godkjent av kommunen sammen med igangsettingstillatelse.

b) Det tillates ikke oppført bygninger i uteoppholdsområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde, konstruksjoner for uteopphold (pergola o.l.) eller lydskjermende konstruksjoner og frittstående boder. Det tillates også konstruksjoner for å løse universell utforming.

c) Utforming av UT1-4 skal ses i sammenheng med tilstøtende uteoppholdsarealer i vest.

d) Innenfor UT8 skal det opparbeides en sammenhengende turveg fra GS7/GS22 til turveg langs jernbane. Turvegen skal ha forbindelser inn til V8 og V9. Det skal opparbeides turveg som adkomst til område med gapahuk/grillplass. Turveger skal ha opparbeidet bredde minimum 1,5 meter og ha grusdekke som er egnet for rullestol/barnevogn.

e) UT8 skal opprettholde preg av skog der det i dag er skog. Det kan tillates opparbeidelse av naturtilpasset lek, turveger, aktivitetsløype, gapahuk/lavvo med grillplass, VA-ledninger, overvannstiltak osv. I forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan skal det gjøres en kartlegging av hvilken vegetasjon det er mulig å beholde. Vegetasjon som kan beholdes skal sikres i anleggsfasen.

f) UT8-9 skal være åpne for allmenn bruk og ferdsel.

g) steingjerder innenfor UT8 skal bevares.

§ 4.7 Bolig/kontor (B/K)

a) Arealet tillates ikke bebygget ut over eksisterende bebyggelse angitt i plankartet (foruten støttemur/gjerde).

b) For øvrig gjelder bestemmelser gitt i reguleringsplan for Gonsgrinda, vedtatt 11.12.2008 (plan-ID M191).

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-7, pkt. 2, 4 og 7)

§ 5.1 Kjøreveger (V1-9)

a) Byggeplaner for tiltak som berører offentlige veger skal godkjennes av vegeier før anleggsarbeidet igangsettes.

b) Alle kjøreveger skal være åpne for allmenn ferdsel til fots og på sykkel.

§ 5.2 Gang- og sykkelveg (GS1-21)

a) GS11-19 skal opparbeides som kjørbare gang- og sykkelveger. Disse skal kunne fungere som adkomst for av- og påstigning, varelevering, utrykningskjøretøy, osv. Gang-/sykkelvegene skal ikke benyttes til ordinær bilkjøring.

b) Alle gang-/sykkelveger skal være åpne for allmenn ferdsel til fots og på sykkel.

§ 5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-10)

a) Areal vist som annen veggrunn – tekniske anlegg skal nyttes til rabatter/deleøyer.

b) AVT4 og AVT9-10 skal være overkjørbare.

c) Endelig utforming og materialbruk skal fremgå av byggeplan.

§ 5.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-38)

a) Areal vist som annen veggrunn – grøntareal skal nyttes til kombinert veggrøft/areal for snøopplag og grøntareal.

b) Innenfor AVG19-20, AVG22-23 og AVG25-26 skal det beplantes med vegetasjon som bryter opp og skjerner mot parkering P10-12.

c) Innenfor AVG6 kan det etableres vegetasjonsskjerm mot bolig på 104/12, 104/147 og 104/230. Det tillates opparbeidet naturlige vegetasjonsskjermer/bryn, men ikke i konflikt med steingjerder, friskt eller høyspent.

§ 5.5 Parkering (P1-16)

a) Feltene P1-16 tillates benyttet til parkeringsplasser på terreng og i carporter. Maks. gesims- og mønehøyde for carportene er henholdsvis 3,0 og 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan oppføres boder innenfor området.

b) P7-9 og P15-16 skal benyttes til parkering for bevegelseshemmede.

c) Garasje/carport/bod tillates oppført helt ut til formålsgrense.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-7, pkt. 1-2)

§ 6.1 Blå/grønnstruktur (BG1-2)

a) BG1-2 skal fungere som intern og ekstern skjerming samtidig som de skal fungere som en del av overordnet grønnstruktur og visuell oppdeling av planområdet.

§ 6.2 Turveg (GT1-3)

a) Innenfor GT1-3 tillates opparbeidet turveger.

b) Minimumsbredde på opparbeidet turveg er 1,5 meter.

c) Turvegene skal opparbeides på en slik måte at de kan benyttes av alle, også rullestolbrukere. Det kan tillates enkel, skjermet belysning. Plan for utforming av turveger skal framgå av utomhusplan.

d) GT1-3 skal være åpne for allmenn ferdsel til fots og på sykkel.

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-7, pkt. 1-2)

§ 7.1 Jordbruk (J1-3)

a) Arealene tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsfase. Arealene tillates ikke bebygget.

b) For øvrig gjelder bestemmelser gitt i reguleringsplan for Blomsholm, vedtatt 19.03.1979 (plan-ID M32).

§ 8. HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone - frisikt

a) Innenfor frisiktsonene skal det sikres tilfredsstillende frisikt i kryss og avkjørsler. Det tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikttrekanten (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2).

§ 8.2 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

a) Det tillates ikke bebyggelse eller høyreist vegetasjon innenfor faresonen. Faresonen bortfaller dersom høyspenningsanlegg legges i bakken.

§ 9. BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 9.1 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (#1)

a) Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates opparbeidelse av parkeringskjeller.

§ 9.2 Anlegg- og riggområde (#2-3)

a) Bestemmelsesområde #2 tillates benyttet til anleggsområde i forbindelse med opparbeidelse av hensettingsanlegg for jernbane. Arealet tillates ikke bebygget før anleggsfasen er ferdig eller etter nærmere avtale med baneier.

b) Bestemmelsesområde #3 tillates benyttet til midlertidig anlegg- og riggområde.