

Detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 - 66

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Moss kommunestyre: 17.12.2020, sak 164/20.

Datert: 17.01.2019

Revidert: 23.11.2019, 17.07.2020, 06.10.2020, og 17.11.2020.

1 PLANENS AVGRENSING

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart Detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 -- 66, datert 23.11.2019, sist revidert 16.11.2020.

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.

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 – blokkbebyggelse – BBB (Rp 1113)

Energianlegg – BE (Rp1510)

Renovasjonsanlegg – BRE1-2 (Rp1550)

Lekeplass – BLK1-6 (Rp1610)

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

Veg – SV1-2 (Rp 2010)

Fortau – SF1-9 (Rp 2012)

Sykkelanlegg – SS (Rp 2017)

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

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

Holdeplass – SH1-2 (Rp 2025)

Leskur/plattformtak SP (2026)

§ 12-6. Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140_1-2)

Gul støysone iht. T1442 (H220)

Faresone – ras og skredfare (H310)

§ 12-7. Bestemmelsesområde

#1 Høydebestemmelser

#3 Forurenset grunn

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) Overordnet plan for VA og overvann skal godkjennes av kommunen ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet.
- d) Nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført (sammenføring).
- e) Geoteknisk utredning som redegjør for valg av fundamenteringsløsning og stabiliserende tiltak må være ferdig før rammetillatelse kan gis, j.f., §4.5 a). Av utredningen skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, jf. § 3.2, c).

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 detaljert overvannsplan som redegjør for behandling av overvann, både i anleggsfase og driftsfasen være godkjent.
- c) Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak skal eventuelle geoteknisk stabiliserende tiltak være dokumentert gjennomført, jf. § 3.1, d).

3.3 Før brukstillatelse

- a) Sykkelvei SS, busslomme SH2, fortau SF3 og SF7 og tilstøtende veiareal SV1, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.
- b) Busslomme SH1, fortau SF2, SF5, SF6, SF8 og annen veigrunn SVT1-3 og SVG 3-4 med tilstøtende veiareal SV1 skal opparbeides parallelt med opparbeidelsen av hvert tilstøtende byggetrinn innenfor byggeområde BBB. Ved trinnavarbeidelse av bebyggelsen, skal utbyggingen starte på enten vest-, eller østkanten først. Senest før 50% av bebyggelsen er tatt i bruk skal det være etablert gjennomgående fortau på minst en side i tilstøtende gater.
- c) Ved oppdeling i byggetrinn skal hovedatkomst, sykkel- og bilparkering, renovasjonsanlegg, teknisk infrastruktur og utomhusanlegg være etablert i henhold til regulerte krav for det aktuelle antall ferdigstilte enheter før disse enhetene kan gis brukstillatelse.
- d) Ved oppdeling i byggetrinn skal det antallet boliger som oppføres i hvert byggetrinn har tilgang til ferdig opparbeidet lekeareal i henhold til kravet i § 5.3 a og b og § 5.5, før det kan gis brukstillatelse til disse enhetene.

- e) Arealer tilsvarende kvartalslekeplass på eiendommen gnr. 1, bnr. 834 skal opprustes i henhold til utbyggingsavtale før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn boliger innenfor planområdet.
- f) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor lekeplassene som er årstidsavhengig skal være gjennomført for hvert byggetrinn 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 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.

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 tilknyttet 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 og luft (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen, med unntak og presiseringer gitt i § 7.2, bokstav a) - c).
- 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.

4.5 Grunnforhold

- a) Arbeider før og under bygge- og anleggsfasen skal utføres på en måte som ikke endrer områdestabiliteten i negativ retning. Avbøtende stabiliserende tiltak kan være for eksempel peler til fjell, kalksementstabilisering eller kompensert fundamentering, j. f. geotekniske notatet (dokumentkode: 10204011-RIG-RAP-002) datert 08.06.2020, som er vedlagt planen. Valg av løsning skal framgå av rammesøknad, j. f § 3.1, bokstav d).
- b) Det tillates ikke nye terrengmessige tiltak etter gjennomføring, herunder uttak og deponering av masser, planering, grøfting eller oppføring av bygninger uten fagkyndig vurdering av områdestabilitet.

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. «Stigningsforhold, belegning og eventuelle høydeforskjeller fra/til hovedinngang/parkeringsanlegg, skal vises.
- 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) Det skal legges til rette for framføring av strøm for ladeutstyr for hver boenhet i P-kjeller.
- c) Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til

bevegelseshemmede ivaretas. Behovet for av- og påstigning nær hovedinngang må ivaretas

- 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.

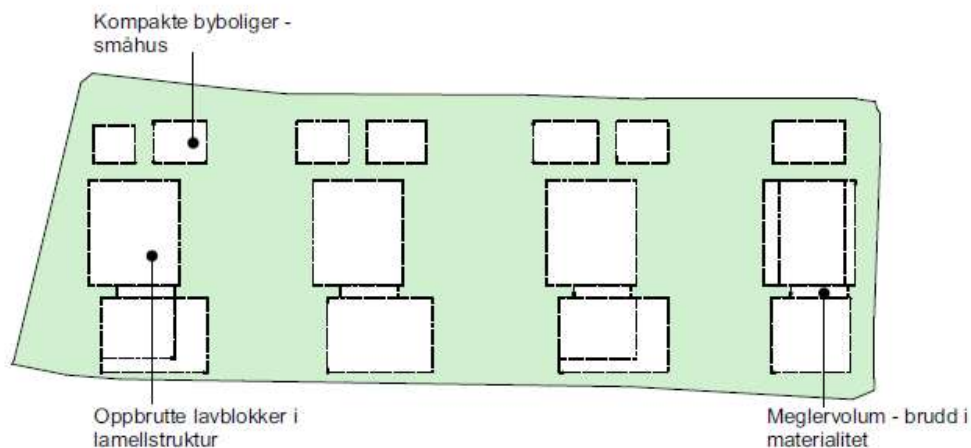
5.3 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- 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 tilsvarende minimum 100 m² pr. 25 boenheter, jf. § 7.1.
- c) Arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB skal ikke regnes med.

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

- a) Innenfor BBB kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligene skal legges innenfor bestemmelsesområde #1, markert «BH k+».
- b) Utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- c) Største tillatte byggehøyde for hvert bestemmelsesområde er 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 skal ikke takinstallasjoner dekke et areal større enn 100 m². Pergola inntil 2,5 m ut fra vegglivet er tillatt over regulert byggehøyde. Det tillates balkong 1,5 m utenfor sonen med regulert byggehøyde.
- e) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruken. Uteområdene skal gis en parkmessig utforming. Bebyggelsen skal fargesettes med avdempede fargetoner tilpasset omgivelsene.
- f) Det skal legges inn sprang i fasadene og variasjon i material- og fargebruk og for å skape variasjon mot gateløpet. Øverste plan i bygningene som vender mot Hasselbakken og Strandpromenaden skal ha pulttak og et fasadeuttrykk som nedtones gjennom f.eks. material-, og fargebruk. Bygningene som vender mot Bråtengata skal ha varierte takformer med innslag av pulttak og flatt tak.

- g) I hver av de fire regulerte lamellblokkene skal det legges inn et brudd i den lengste fasaden, i form av f.eks. et inntrukket parti, eller en overgang av kontrasterende materialbruk, vist som «meglervolum» i prinsippskissen nedenfor.



- h) Parkeringskjeller skal innpasses i landskapet slik at den ikke dominerer gateløpet mot Syrinveien
- i) Det tillates etablert transformator innenfor BBB, j.f. § 5.7. Trafo inngår ikke i %BYA. Byggegrense mot transformator er 5 meter. Transformator skal være tilgjengelig fra offentlig vei, jf. pbl § 12-7. nr.2.
- j) Området skal være åpent for gjennomgang for allmennheten.
- k) Det tillates oppbygging av anlegg for overvannshåndtering. Synlige deler av anlegget skal gis en parkmessig utforming.

5.5 Lekeklass – BLK1-6

- a) Lekeklassene BLK1-6 er felles for bebyggelsen innenfor BBB, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Hver lekeklass skal møbleres med sittegrupper og minst ett lekeapparat. Lekeklassene skal gi varierte lekemuligheter og til sammen inneholde minst huskestativ, plattform med rutsjebane, gyngedyr samt bord og benker.
- c) Arealer med ekvivalent støynivå over L_{den} 55 dB skal ikke regnes med.
- d) Det tillates opparbeidet parkeringskjeller under lekeklassene.

5.6 Energianlegg – (BE)

- a) Område BE er avsatt til energianlegg og skal være tilgjengelig fra offentlig tilgjengelig kjøreveg.

- b) I området BE tillates oppført bygninger og konstruksjoner for transformatorstasjon eller anlegg for annen energiforsyning som f.eks. jordvarme, bioenergi eller tilsvarende fornybar energi.
- c) Anlegg kan plasseres i forbindelse med kjøreadkomsten til parkeringskjeller innenfor formålet BBB dersom dette er hensiktsmessig.

5.7 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, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

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

6.1 Veg (SV1-2)

- a) SV1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Vegbredde og regulert kjørebane er vist på plankartet, jf. pbl § 12-7. nr.4.

6.2 Fortau (SF1-9)

Fortau SF1-9 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.3 Sykkelanlegg (SS)

Sykkelveien SS er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 Holdeplass (SH1-2)

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

6.7 Leskur (SP)

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

6.8 Adkomster

- a) Adkomster til boligene innenfor BBB 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 Sølyalléen, 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 Gul støysone iht. T1442 (H220)

Utenfor fasader til boliger innenfor gul støysone tillates støynivå opp til $L_{den} = 61$ dB under følgende forutsetninger:

- a) Alle boenheter skal være gjennomgående og ha tilgang til stille side.
- b) Minimum 50 % av antall rom med støyfølsomt bruksformål i hver boenhet, herunder minimum 1 soverom, skal ha vindu med støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB).
- c) Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

7.3 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 BESTEMMELSESONRÅDE Jf. pbl § 12-7

8.1 Utforming (§ 12-7 nr.1)

Innenfor bestemmelsesområdene merket #1 merket BH k+, er tillatt byggehøyde angitt. Se også §§ 5.4, bokstav c) og d).

8.2 Grunnforurensing (§ 12-7 nr.3)

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