

KOMMUNEDELPLAN FOR HØYDA

KST VEDTAK 18.06.2024 – ENDRINGER VEDTATT 16.12.2025

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommunedelplan for Høyda datert 23.04.2024

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEDELPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg A skal fortsatt gjelde foran kommunedelplan i utbyggingssaker, med følgende unntak:

- Kommunedelplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommunedelplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.
- Sone for båndlegging påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven med bestemmelser.
- Formål grønnstruktur langs veinettet med bestemmelser om beplantning gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommunedelplanens bestemmelser om parkering, skilt og handel gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer om kulturmiljø gjelder foran eldre reguleringsplaner.

Kommunedelplanen skal legges til grunn for nye reguleringsplaner.

GENERELLE BESTEMMELSER

2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL. §§ 11-9, 11-10 OG 12-1)

2.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1 Alle formål

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Tilrettelegging for gange og sykkel vist på plankart.

Vann- og avløpsanlegg.

2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Unntakene nedenfor gjelder kun der det er egnet gangforbindelse til skole eller tilgang til skoleskyss, tilgang til offentlig vann og avløp og tiltaket ikke kommer i konflikt med jordverninteresser, friluftsinnteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifullt kulturlandskap eller trafikkikkerhetshensyn.

Tilbygg og oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

2.2.6. Grønnstruktur

Tilrettelegging og opparbeidelse av grønnstruktur, parkanlegg, anlegg for lek og liknende, så langt det er i samsvar med formålet.

3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL. § 11-9 NR. 2)

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

4 KRAV TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR. 3)

4.1. FJERNVARME

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger som oppføres eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Rene lagerbygg og parkeringshus er unntatt fra tilknytningsplikten. Nye eneboliger er unntatt krav om tilknytningsplikt.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

4.2 VEIER, VANN, AVLØP, GATELYS, EL-FORSYNING M.M.

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafikkikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i det sentrale Høydaområdet skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelysanlegg, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg skal utformes med tanke på god estetikk og minimering av visuell forøpling. Kabler og ledninger skal legges i bakken. Det stilles krav om at det alltid etableres gatelys på private veier og ved gang- og sykkelveier, og at disse bør bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm. Veier og gatelys som skal overtas av kommunen skal bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl. § 18-1 annet ledd).

Alle private brannoppstillingsplasser må være innen 50 meter av kommunal brannkum. Alle bygningsdeler skal kunne nås med 50 meter slangeutlegg fra brannoppstillingsplass. Dersom de kommunale brannkummene ikke kan levere 50 l/s i kombinasjon med minst en annen kommunal brannkum, så må det i tillegg planlegges for forsterkning av trykk.

Samlokalisering av master

Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

4.3 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. Innenfor større nye byggeområder (over 30 boenheter) skal være fellesløsninger i form av nedgravd løsninger eller avfallssug. Dimensjonering, plassering og avfallsfraksjoner må avklares med Moss kommune.

4.4 OVERVANN

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og vegetasjon. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornyning eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne og naturbaserte løsninger så vidt mulig benyttes og prinsipper for lokal overvannsdisponering (LOD), som beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm, følges. Hvis det velges andre løsninger enn naturbaserte løsninger skal det begrunnes hvorfor dette er valgt bort.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Gang- og sykkeløsingene må utformes slik at vannet renner unna, f.eks. at det er et nedsenket grøntfelt langs gang- og sykkeløsingene.

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Kommunen kan kreve at det fastsettes blågrønn faktor i reguleringsplaner.

Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak. Prinsippene i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm skal legges til grunn, med unntak av klimapåslag på dimensjonering av rør som skal være minst 1,5. (Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.) Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

4.5. KOLLEKTIVTRASEER

Framtidige kollektivtraseer er vist som linjer på plankartet og formål samferdselsanlegg. Nye byggetiltak og etablering av nye grunneiendom skal ikke være til hinder for opparbeidelse av framtidige bussframkommelighetstiltak.

Ved regulering og nye tiltak langs definerte kollektivtraseer skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL. § 11-9 NR. 4)

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, gang- og sykkelvei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, grønnsstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, busslomme/bussholdeplass, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud er etablert eller sikret etablert før det gis byggetillatelse.

Kommunen kan benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette. Rekkefølgekrav, herunder krav i 5.1 - 5.3, kan inndeles i trinnvise rekkefølgekrav gjennom reguleringsplaner.

5.1 GRØNNSTRUKTUR PARK

Før bebyggelse kan tas i bruk innen de enkelte delområdene, skal parkanlegg være opparbeidet i henhold til fordeling i tabell:

Byggeområde/ grønnstruktur	B1	B2	B3	B4	B5	B6	BA1-8
GP2							
GP4							
GP5							

Bestemmelser som sikrer dette, skal videreføres i detaljreguleringsplan.

5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innen de enkelte delområdene, skal veier med tilhørende trebeplantning og gang- og sykkelveisystem samt nye gang- og sykkelveiforbindelser med grøntbelte, være opparbeidet i henhold til fordeling i tabell:

Felt / Veier og GS-veier	B1	B2	B3	B4-6	BA1-8
Rabekkgata					
Triovingveien					
Grønnstruktur og gang- og sykkelvei innenfor hver enkelt eiendom					

Bestemmelser som sikrer dette, skal videreføres i detaljreguleringsplan.

Bestemmelser om etablering av grønnstruktur med utstrakt bruk av trevegetasjon og annen vegetasjon gjelder også langs eksisterende veinett og foran gjeldende reguleringsplaner.

Grønnstruktur langs Ryggeveien skal beplantes med trær og skjermende beplantning på hver enkelt eiendom før det kan gis byggetillatelse for nye tiltak på eiendommer avsatt til kombinert formål.

5.2.1. Kollektivfelt langs Ryggeveien

Ensidig kollektivfelt med anlegg for gående og syklende langs fv. 118, fra Rabekkgata til Årvold (rundkjøring) skal ære sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse av ny bebyggelse i områdene B1-B6 og BA1-BA8, i henhold til fordeling i tabell:

Felt /Ensidig kollektivfelt med anlegg for sykkel og gange	B1-3	B4-6	BA1-8
Strekk Rabekkgata til Høydaveien sydgående			
Strekk Årvold til Varnaveien nordgående			

Kollektivfeltene skal prosjekteres og bygges på en måte som ikke vanskeliggjør gjennomføring av tosidig kollektivfelt på lengre sikt.

5.2.2. Høydaveien

Høydaveien skal ikke åpnes for gjennomkjøring

5.3 VANN- OG AVLØP

Før bebyggelse kan tas i bruk innen de enkelte delområdene, skal nødvendig vann- og avløpsanlegg være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til fordeling i tabell:

Felt/ tiltak :	B1	B2-3	B4	B5-6	BA1,3-4	BA2	BA5	BA6	BA7	BA8
T1										
T2										
T3a										
T3b										
T4										
T5										
T6										
T7										
T8										
T9										
T10										

Tiltakene er beskrevet i vedlegg C og legges til detaljreguleringen.

6. LOKALISERING AV VAREHANDEL (PBL § 11-9, PUNKT 5)

6.1. GENERELT FOR HANDEL

Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, tillates ikke innenfor planområdet for Høyda. Innenfor planområdet kan det kun tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet.

Unntatt fra denne bestemmelsen er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.

6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE (BESTEMMELSESGRENSE)

Avlastningsområde for handel er avmerket i kart med bestemmelsesgrense. Dette området kan benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «*big-box*-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk.

7 LOKALISERING AV ARBEIDSPLASSE (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arbeidsplasser skal gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og eller svært besøksintensive virksomheter skal legges til Moss sentrum. Mindre besøksintensive offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i planområdet når de skal dekke et lokalt behov eller de har bilbaserte tjenester. Planbestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m.

8 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og anlegg, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

9 LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for lekeareal skal vektlegges. Beregningsgrunnlag for uteoppholdsareal inklusivt lekeareal (MUA) er BRA innenfor yttervegg.

9.1 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASS

For boligbebyggelse skal det opparbeides minimum 45 m² MUA per 100 m² BRA boligareal. Herav skal:

- 5 m² settes av til nærlekeplass i umiddelbar nærhet til boligene.

- 10 m² settes av til kvartalslekeplass. Kvartalslekeplass kan deles opp i mindre områder etter innhold og fastsettes i reguleringsplan. Maksimal avstand skal ikke overstige 200 meter.

Innslagspunkt for krav til opparbeidelse av nærlekeplass er fra 4 boenheter og kvartalslekeplass fra 25 boenheter.

Minst 40 % av MUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai hvorav minst 3 timer mellom kl 1500 og kl 2000. Dette gjelder i hele området.

Inntil 15 m² av MUA kan beregnes på privat uteareal/balkong. Felles takterrasser, drivhus og uteplasser kan innregnes i MUA.

9.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy, forurensing og annen helsefare.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealene skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Fellesområder til lek skal lokaliseres på terreng.

Arealer til nærlek skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3, eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. T-2/08.

Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotelsla.

10 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Det tillates kun oppsetting av to fasadeskilt pr. virksomhet, men maksimalt et pr. fasade. Ved oppsetting av skilt for flere virksomheter stilles krav om en samlet skiltplan for hele bygningen. Skilt på samme fasade skal harmonere med hverandre.

Utforming

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen. Skiltets utforming, farge og plassering skal tilpasses og underordnes byggverkets fasade og skal være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. I områder med verneverdig bebyggelse og verdifullt landskap, kan kommunen stille krav til utforming og størrelse.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke. Lyssetting av skilt skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende. Foliering på vindusflater kan maks dekke 1/3 av vindusflaten.

Plassering

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til inngangsparti.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i vegen for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og fremspringet maksimalt 1 meter.

I boligstrøk tillates ikke lysreklame eller større reklameinnretninger. Mindre reklame for virksomhet i bygning som betjener strøket kan tillates.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Det tillates kun en pylon eller flaggstang per bygg.

Unntatt er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

11 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker. For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18 m² BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal. Antall parkeringsplasser for sykkel og bil skal opparbeides etter tabell 1 (i retningslinjer) inntil parkeringsnorm er vedtatt, deretter etter til enhver tid gjeldende norm.

Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng. Parkering ved bygg etableres på egen grunn, og skal ikke baseres på kantparkering på kommunale veier.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel park, busstopp og butikk). Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.

I områder avsatt til framtidig boligområde tillates ikke overflateparkering, med unntak av tilrettelegging for HC-plasser og korttidsparkering for varelevering o.l. Plasser reservert for forflytningshemmede anbefales lokalisert nært målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Plassene bør være minst 4,5 x 6 meter og ha fast dekke. Plassene må være oppmerket og skiltet.

For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10 % av plassene.

Nye boligbygg skal ha nødvendig elektrisk infrastruktur for lading framført til hver parkeringsplass. Annen bebyggelse skal ha nødvendig elektrisk infrastruktur for lading framført til 30 % av parkeringsplassene.

12 MILJØKVALITET (PBL § 11-9, PUNKT 6)

12.1 URBAN FLOM

Risiko for urban flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging.

12.2 MILJØKRAV

Ved nybygg, ombygging og rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen skal det benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet

Ved nybygg, ombygging og rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen skal det legges vekt på å velge løsninger for energi, mobilitet og gjennomføring i anleggsfasen som har minst mulig negativ innvirkning på miljøet.

12.3 FORURENSNING I GRUNNEN

Ved bygge- og anleggstiltak som innebærer tiltak i grunnen skal det dokumenteres at krav i forurensningsforskriftens kapittel 2 overholdes. Det skal utarbeides en Miljøoppfølgingsplan (MOP) for større bygge- og anleggstiltak.

12.4. STØY

Bestemmelser om støy i den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel gjelder for planområdet. Ny støyretningslinje T-1442 (2021) skal legges til grunn, herunder gjøres grenseverdier i tabell 2 T-1442 (2021) gjeldende.

12.5 LUFTKVALITET

Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, skal tilfredsstillе anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

12.6. FREMMEDE ARTER

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved bygge- og anleggsarbeid, opparbeiding og beplantning av arealer. Om det registerets fremmede arter i bygge- og anleggsområder skal disse bekjempes.

12.7. ELEKTROMAGNETISKE FELT

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nært høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

13 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)

Kommunen legger estetikkveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

13.1 BEBYGGELSE

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og

eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

13.2 TERRENGTILPASNING

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt. Utbygging skal konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås.

Viktige stier/barnetråkk skal sikres. Dette omfatter stier fra boligområder til offentlige funksjoner, samt atkomster til større grøntområder/marka.

13.3 ESTETISK REDEGJØRELSE

Søknader om byggetillatelse skal i nødvendig grad dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belyningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle tiltak i fasade og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:

I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet. Der planlagte bygninger står i fare for å stå frem som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger.

Innenfor områder med verdifull grønnstruktur bør det tas sikte på å bevare eksisterende vegetasjon og etablere ny vegetasjon for å sikre viktige grønne lunger i tettbygde strøk. Det bør legges spesielt vekt på bevaring og videreutvikling av vegetasjon i tresjiktet.

14 KVIKKLEIRE OG MARINE AVSETNINGER (PBL § 11-9, PUNKT 6)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Nye og reviderte kvikkleiresoner skal rapporteres inn til NVE for oppdatering av kvikkleirekarta. I områder der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

15 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL. § 11-9, PUNKT 7)

15.1 FREDEDE KULTURMINNER:

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr kulturminneloven). Oversendelse av byggesaker til regional kulturminnemyndighet skal skje i samsvar med vedlegg 1 i planveileder for Østfold; "Byggesaksbehandling og kulturminneforvaltning i Østfold". Byantikvaren skal varsles om saken.

15.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr Kulturminneloven §9).

15.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

15.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I VEDLEGG A

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1 og 2, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminneloven § 25). Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

15.5 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1, VEDLEGG A.

Innenfor områder av vernekategori 1 skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken. Bygningenes og kulturmiljøets historiske preg skal bevares og videreføres. Eventuelle tiltak skal underordnes det helhetlige kulturmiljøet. Dette gjelder bygningsvolumer, hageanlegg, alleer, steingjerder, gateløp og stier, tun-struktur samt spor etter industriell virksomhet. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk.

15.6 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2, VEDLEGG A

Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. På eiendommer med kulturminner av vernekategori 2 kan nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturminnet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig

bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.

16 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID (PBL. § 11-9, PUNKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk, se kap. 5. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

Ved planlegging av byggverk skal det undersøkes om det finnes forurenset grunn. Innenfor aktsomhetsområde for forurenset grunn, og i andre områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal reguleringsplaner sikre at det gjennomføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget. Eventuell grunnforurensning skal behandles i samsvar med forurensningsforskriften del 1, kapittel 2.

Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Ved regulering av større arealer til transformasjon skal det redegjøres for og settes bestemmelser som styrer midlertidig bruk av rivingstomter.

Bevaring av eksisterende vegetasjon og etablering av ny grønnstruktur skal utredes og beskrives i reguleringsplaner. Byggegrense mot trekker og enkelttrær må sørge for at det er mulig å ivareta trærne. Byggegrensen bør derfor settes utenfor trærnes rotsone. For arealer på lokk må det sikres tilstrekkelig jorddybde.

Opplistingen er ikke uttømmende.

16.2 KRAV TIL UTREDNING AV KULTURMILJØVERDIER – (KpBestemmelseGrense)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for eiendom med gbnr. 2/1620 skal det utredes mulighet for bevaring og evt. gjenbruk av hele eller deler av enetasjes tilbygg til administrasjonsbygget samt elementer fra produksjonshallene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for eiendom med gbnr. 2/1578 skal eiendommens kulturminneverdier utredes og mulighet for bevaring og evt. gjenbruk av bebyggelsen vurderes.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

17 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, boligbebyggelse, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, forretning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og uteoppholdsarealer.

Nye bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha variasjon i materialbruk og farger. Ved etablering av bolig skal ulike typologier innenfor hvert felt bidra til å tilføre variasjon.

For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse og variasjon i typologier. For felt avsatt til bolig skal det være innslag av småhusbebyggelse, unntatt for B3.

Svalganger mot offentlige rom og gater skal unngås.

Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate eller gang- og sykkelvei tillates ikke.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Nettstasjoner har en byggegrense på 5 meter. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Følgende inngår ikke i BRA når utnyttelsesgrad skal beregnes innenfor områder for bebyggelse og anlegg:

- Arealer som benyttes til parkering, varemottak, tekniske rom og boder med himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittlige høyde rundt bygget etter opparbeidelse. Det samme gjelder parkeringsareal under lokk på skrå tomt, som er skjult bak annen bebyggelse i fremkant og som fremstår som terreng innen boligprosjektet.
- Nettstasjoner, pumpestasjoner og energisentraler.
- Tillegg for tenkte plan.
- Utvendig overdekning av felles sykkelparkering.

Innglassing av balkonger tillates i tillegg til maksimalt tillatt % BRA. Fastsettelse av størrelse avgjøres ved arbeidet med detaljreguleringsplan.

Byggehøyder og volum inntil og i tilknytning til verneverdig bygg og anlegg (H570), skal tilpasses disse på en god måte og holdes så lave som mulig. Det bør sikres maks 6 etasjer inntil verneverdige industribygg og maks 3 etasjer inntil andre verneverdige bygg/miljøer med lav byggehøyde.

17.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

Formål skal fastsettes gjennom detaljregulering.

BA1-BA7 Innenfor formålet bebyggelse og anlegg (Varnaveien) tillates næring og tjenesteyting. Boligbebyggelse kan vurderes der det er skjermet for veistøy, luftforurensning og boligene sikres god tilgang til uteoppholdsarealer og infrastruktur som gang- og sykkelveinett.

Ved transformasjon av eksisterende forretningsbygg til annen bebyggelse kan det vurderes å tilrettelegge for noe detaljhandel som dekker det lokale behovet.

I **BA4** tillates det maksimalt 3 etasjer.

BA8 Innenfor formålet bebyggelse og anlegg (Varnaveien) tillates næring og tjenesteyting. Boligbebyggelse kan tillates der det er skjermet for veistøy, luftforurensning og boligene sikres god tilgang til uteoppholdsarealer og infrastruktur som gang- og sykkelveinett.

17.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

17.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 meter avstand fra tomtengrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 meter fra tomtengrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafiksikkerhetshensyn. Byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med leilighets- og blokkbebyggelse tillates ikke. Fradeling som bryter med omkringliggende tomte- og bebyggelsesstruktur tillates ikke.

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnett.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

17.2.2 Fremtidige boligområder B1-B6

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Ensidige leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke.

Ingen boliger kan være mindre enn 40 m² BRA, ekskl. bod. Boliger med fellesløsninger kan unntas.

Maksimalt 40 % av boenheten kan være mindre enn 55 m² BRA, ekskl. bod.

Det tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller tilsvarende, innenfor områdene.

Det tillates utadrettet næring i 1.etasje.

B1 Rabekkgata vest

Innenfor områdene tillates det småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt utnyttelse er 49 000 kvm BRA. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging, bygningstyper og arkitektonisk uttrykk. Det tillates bebyggelse i inntil 6 etasjer. Inntil 10 % av bebygd areal tillates oppført inntil 8 etasjer. Ytterligere 10 % kan tillates 10 etasjer.

Minst 15 % av boenhetene innenfor hvert delområde skal være minst 90 m² BRA. Minst 50 % av disse skal ha utgang på bakkeplan.

Spillvannet fra utbyggingen skal fortrinnsvis kobles til selvfallsledningen i Rabekkgata syd.

Det kan tillates regulering til barnehageformål innenfor B1.

B2 Rabekkgata øst

Innenfor områdene tillates det småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt utnyttelse er 75 000 kvm BRA. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging, bygningstyper og arkitektonisk uttrykk. Det tillates bebyggelse i inntil 6 etasjer. Inntil 10 % bebygd areal tillates oppført inntil 8 etasjer. Ytterligere 10 % tillates oppført inntil 12 etasjer.

Minst 15 % av boenhetene innenfor hvert delområde skal være minst 90 m² BRA. Minst 50 % av disse skal ha utgang på bakkeplan.

Spillvannet fra utbyggingen skal fortrinnsvis kobles til selvfallsledningen i Rabekkgata syd.

Detaljhandel skal ikke utgjøre mer enn 500 m² innenfor B2.

B3 Høydaveien

Innenfor områdene tillates det konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt utnyttelse er 38 000 kvm BRA. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging, bygningstyper og arkitektonisk uttrykk. Det tillates bebyggelse i inntil 6 etasjer. Inntil 20 % bebygd areal tillates oppført inntil 8 etasjer. Ytterligere 10 % tillates oppført inntil 12

etasjer mot nord.

Bebyggelsen skal trappes ned mot Høydaveien og det tillates inntil 3 etasjer langs Høydaveien.

500 m² tillates til handel i 1 etasje.

B4-B6 Ekholt

Innenfor områdene tillates det småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt utnyttelse er 100 %-BRA beregnet av brutto tomteareal. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging, bygningstyper og arkitektonisk uttrykk. Det tillates bebyggelse i inntil 5 etasjer. Minst 15 % av boenhetene innenfor hvert delområde skal være minst 100 m². Minst 50 % av disse skal ha utgang på bakkeplan.

17.3 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG

Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg tillates næring, arealkrevende forretning og tjenesteyting.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

17.4 IDRETTSANLEGG

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for eiendom med gbnr. 2/1578 skal eiendommens kulturminneverdier utredes og mulighet for bevaring og evt. gjenbruk av bebyggelsen vurderes.

18 GRØNNSTRUKTUR

18.1 GENERELLE BESTEMMELSER

I områder for grønnstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon. Det skal vektlegges insektsvennlig beplantning. Vegetasjonen skal sikres gode vekst- og livsbetingelser. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal bevares, og sikres ved regulering. Oppholdssoner skal sikres gode solforhold. Torghandel og kommersielle aktiviteter (eks. konserter) kan tillates i grønnstrukturen. Arealene skal utformes på en måte som fremmer infiltrasjon og fordrøying av overvann.

Hovedformålet grønnstruktur som vises i plankartet inkluderer alle underformålene. Bruk og nyanserte underformål grønnstruktur skal konkretiseres i reguleringsplan. Samferdselslinjene i kartet er strategiske linjer som viser forbindelser mellom viktige målpunkt. Konkret innpassing avklares i reguleringsplan.

18.2 BESTEMMELSER FOR ENKELTOMRÅDER

GP1 (Areal foran Melløs stadion) skal eksisterende parkeringsplass utvikles til parkareal med ny grønnstruktur og med fortsatt mulighet for tilrettelegging for parkering.

GP2-GP5 er parker og byrom med lek og skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner tilpasset omgivelser. Områdene skal utformes som park- og byrom, opparbeidet med parkmessig vegetasjon. Det skal opparbeides møblering og oppholdssoner med universell adkomst og utforming.

I **GP2** (Høyda Hage) tillates oppføring av bebyggelse med funksjoner relatert til å etablere møteplasser og aktiviteter for beboere i nærmiljøet.

G Grønnstruktur blågrønne strukturer

Endelig utforming og plassering grønnstruktur langs turveier og gang- og sykkelveinett skal fastsettes i reguleringsplan, og arealene kan flyttes noe der det er hensiktsmessig av hensyn til målpunkter, bevaring og etablering av ny vegetasjon og overvannshåndtering.

Areal til grønnstruktur og grønnstruktur park kan regnes med i kvartalslekeplass der de sikres god og egnet kvalitet. Dette fastsettes gjennom reguleringsplan.

19 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-10)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

19.1 GENERELLE BESTEMMELSER

Samferdselslinjene i kartet er strategiske linjer som viser forbindelser mellom viktige målpunkt. Konkret innpassing avklares i reguleringsplan.

Fortau og gang- og sykkelveier skal planlegges med trafiksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Langs Varnaveien og Rabekkgata skal estetisk utforming vektlegges.

Langs veier og gang- og sykkelveier skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved større tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

21 STØYSSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A)

21.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

21.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442).

Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

22 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A)

HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDE MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKKLEIRESKRED

Innenfor sonen gjelder det forbud mot tiltak og virksomheter som kan utløse skred.

Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

23 BÅNDELEGGINGSSONE H710 (PBL § 1-8d)

HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDE FOR BÅNDELEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN- INFRASTRUKTUR (RV. 19)

Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges Statens vegvesen, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 pkt. a, c, d og e og § 20-5. Større tiltak som ikke samsvarer med formålet med båndleggingen, kan ikke tillates innenfor båndleggingssonen. Bestemmelsen gjelder ikke for utbygging av dobbeltspor med tilhørende anlegg.

Båndleggingen opphører ved eventuelt planvedtak som medfører at hensynet bak båndleggingen bortfaller.

24 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190

Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

PARKERING

Sykkelparkering

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Parkeringskrav for sykkel
Bolig	60 m ² BRA	Min 2 plasser
Handel, tjenesteyting	100 m ² BRA	Min 3 plasser
Næring, kontor	100 m ² BRA	Min 2 plasser

Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

Bilparkering – etter tabell inntil norm er vedtatt, deretter etter til enhver tid gjeldende norm:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Parkeringskrav for bil
Framtidig boligområde	100 m ² BRA	Min 0,4 plass Maks 1,0 plass
Handel, tjenesteyting	100 m ² BRA	Maks 1 plass
Næring, kontor	100 m ² BRA	Maks 1 plass

AVKJØRSLER

Ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes § 1.1.1) skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 1982: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

NÆRLEKEPLASS

Retningslinjene/kvalitetskrav til fellesområder til lek og opphold supplerer bestemmelsene og skal ivaretas ved detaljregulering:

Arealer til lek bør legges minimum 5 meter fra boliger.

Nødvendige gangadkomster til bolig kan ikke inngå som del av lekeplasser. En liten del av interne gangveier kan regnes med der det inngår som en naturlig del av lekearealet.

Arealer brattere enn 1:3 skal som hovedregel ikke medregnes som del av lekearealet, men det kan vurderes der det er naturlig terreng som inviterer til lek. Forhold som plassering, størrelse, tilgjengelighet, helhetsgrep, osv. bør inngå i vurderingene. Slike områder bør sikres i kart og bestemmelser i detaljregulering.

Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og trær. Dette kan inngå som del av områdets programmering. Lekeapparater og eventuell terrengbehandling supplerer de naturgitte kvalitetene.

Lekearealet bør gis en brukbar og hensiktsmessig form. Arealet søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter. Beplantning kan skape soner og «rom». Lekeplasser innenfor samme område bør ha varierende innhold og utforming.

Lekeplasser bør ha bord og benker for opphold.

Anlegg for ballek bør fortrinnsvis ligge i noe avstand fra bebyggelse. Strukturstøy bør vurderes ved slike anlegg, og ballnett på kortsidene er ønskelig.

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL

Høyspenningsanlegg

Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nært høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Boligprosjekt bør tilrettelegge for fellesfunksjoner som gjestehybler, verksteder og andre fasiliteter, og for deling av utstyr.

RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Versjon: 7		Dato: 16.12.2025
1. gangs behandling	Formannskapet	07.06.2022
Offentlig ettersyn		01.07-15.09.2022
Revisjon etter høring		10.05.2023
2.gangs behandling	Kommunestyret	20.06.2023
Offentlig ettersyn		01.07- 15.09.2023
Vedtak	Kommunestyret	18.06.2024
Vedtak endringer	Kommunestyret	16.12.2025

VEDLEGG

A: OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEDELPLANEN.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

B: OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

Oversikt over prioriterte kulturminner i kommunedelplanene for kulturminner for Moss og Rygge og kommunedelplan for Høyda.

C: TILTAKSLISTE INFRASTRUKTUR

Oversikt over nødvendige tiltak for etablering/oppgradering av anlegg for vann, avløp og overvann fordelt på delfelt.