

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering etter PBL §12-3 for Ringvolltoppen, gbnr 876/1 PlanID 301420220003

Planens dato: 30.08.2023

Kommunestyrets vedtak:

§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense. Bestemmelsene skal tilrettelegge for småhusbebyggelse på Ringvolltoppen og sikre gode uteoppholds-arealer for boligfeltet.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)
 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BF1-4 Sosi 1111
 - Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse BK1-3 Sosi 1112
 - Energianlegg o_EA Sosi 1510
 - Pumpehus o_VA Sosi 1540
 - Renovasjonsanlegg o_RA Sosi 1550
 - Lekeplass f_LEK1-5 Sosi 1610
 - Felleshus f_ASB Sosi 1590
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
 - Kjøreveg o_KV1-2 Sosi 2011
 - Kjøreveg f_KV3-4 Sosi 2011
 - Gangvei f_GG1-2 Sosi 2016
 - Annen veggrunn, grøntareal o_AVG Sosi 2019
 - Fortau o_FO1-4 Sosi 2012
 - Parkering f_P Sosi 2080
3. Grønnstruktur
 - Blå/grønnstruktur f_BG Sosi 3002
 - Vegetasjonsskjerm VS Sosi 3060

Området reguleres til følgende hensynssoner (PBL §12-6)

- Sikringssone friskt H140 1-11 Sosi H140

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Generelle krav til estetikk

- a) Bebyggelsen skal gis en skala og en utforming som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.
- b) Det skal utarbeides en egen estetisk redegjørelse der valg av løsninger, form, farger og materialbruk begrunnes. Denne skal følge søknad om rammetillatelse.
- c) Det skal lages en fargeplan for fasadenes hovedfarge. Planen skal bestå av minst 3 farger som skal gi en variasjon i bygningsuttrykket og kvalitet til bomiljøet.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

Sammen med rammesøknad eller ett-trinns søknad skal det leveres:

- a) Estetisk redegjørelse for bebyggelsen.
- b) Situasjonsplan som viser:
 - 1. bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1.etg herunder parkering/garasje
 - 2. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
 - 3. terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som trapper, topp/bunn mur
 - 4. adkomst til tomt og bolig, biloppstillingsplasser, sykkelparkering
 - 5. Uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn.
 - 6. 3D-visualisering som viser planlagt bebyggelse fra avstand.
- c) Overvannsplan som viser:
 - 1. plassering av infiltrasjonsgrøfter, vadier, regnbed og eventuelle fordrøyningsmagasiner
 - 2. flomveier.
- d) Utomhusplan som i tillegg viser:
 - 1. Vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.) Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal.
 - 2. utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold
 - 3. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerdet og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)

§ 3.3 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og lekearealer i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

§ 3.4 Byggegrenser

- a) Nye boliger og til- og påbygg til denne skal plasseres innenfor regulerte grenser for bebyggelse.
- b) Frittstående boder, garasjer, installasjoner/anlegg, overbygget sykkelparkering mv tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser for de ulike delområdene, men ikke nærmere regulert vegareal enn 1 meter.
- c) Frittliggende carport, garasje og uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to garasjer, carporter eller uthus. Ved innkjøring til carport eller garasje vinkelrett på vei, skal avstand fra garasje eller carport til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,0 meter.

§ 3.5 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. Ved opparbeidelse av naturlekeplasser i områder hvor eksisterende vegetasjon bevares, kan skygge fra vegetasjon sees bort fra i beregning av sol og skygge. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som en del av arealet med mindre de er en del av spesielle konstruksjoner (for eksempel akebakke/ sklie), dog slik at kun 20% av arealet kan inngå i slik spesiell konstruksjon.

§ 3.6 Grenseverdier for støy

For utendørs støynivå gjøres Klima- og Miljødepartementets «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021» gjeldende. Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB. Støy Støynivå i bygge- og anleggsperioden innenfor planområdet skal være iht. T-1442/2021.

§ 3.7 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 3.8 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt med åpne løsninger, i tråd med reguleringsplanens «Redegjørelse for overvann» datert 26.05.2023, og «Overvannsveileder for Indre Østfold kommune». Naturbaserte løsninger skal benyttes for overvannshåndteringen.

Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien.

§ 3.9 Uteoppholdsareal

Minste private uteoppholdsareal pr bolig = 50 m². I tillegg skal minimum 5m² per boenhet være arealer til felles nærlekeplass. Felles nærlekeplass skal minimum være på 100 m². Felles nærlekeplass for boenhetene skal anlegges innenfor felt f_LEK2-5.

§ 3.10 Parkering

- a) Parkering skal etableres på egen tomt, eller i tilknytning til fellesanlegg på det enkelte område. Minst 1 p-plass per boenhet skal være i garasje/carport. Ved etablering av fellesanlegg skal 10 % av parkeringsplassene utformes for forflytningshemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til inngangsparti
- b) Krav til parkeringsdekning:
 - Frittliggende småhusbebyggelse: 2,0 p-plasser pr bolig og evt. 1,0 plass pr. utleiedel.
 - Konsentrert småhusbebyggelse: 1,0 p-plasser pr bolig
 - I tillegg tillates inntil 0,4 gjesteplasser per boenhet etablert i felles anlegg f_P1. Det skal tilrettelegges for lademuligheter for el-bil og el-sykkel ved/i alle garasjer/carporter.
- c) Krav til sykkelparkering: 2 plasser per bolig.
- d) Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med 18m² per plass.

§ 3.11 Fremmede skadelige arter

Det skal utføres kartlegging av fremmede skadelige arter før arbeidet med anlegget starter opp. I etterkant av kartleggingen av fremmede skadelige arter skal det utarbeides tiltak for eventuelle funn av uønskede arter. Det skal ikke innføres eller spres fremmede skadelige arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med

tanke på fremmede skadelige arter i forkant av tilkjøring. Dersom ytterligere fremmede skadelige arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§ 3.12 Forurensning

Ved avdekking av forurenset grunn skal de forurensende massene behandles etter til enhver tid gjeldende forskrifter og etter fastlagte tiltaksplaner. Tiltaksplaner utarbeides i tilknytning til detaljprosjektering.

§ 3.13 Anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for anleggsperioden der det redegjøres for trafiksikkerhet og trafikkavvikling (arbeidsvarslings- og sikringsplan). Myke trafikanter skal ivaretas gjennom hele byggefasen. Gjennomføring av tiltak i kritiske punkter skal skje i tråd med gjeldende krav til arbeidsvarsling og midlertidig trafikkavvikling.

§ 3.14 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, SHA-plan

Det skal utarbeides en SHA-plan i starten av anleggsfasen. Denne skal omfatte:

- Beskrivelse av bygge- og anleggsplassen organisering, roller, ansvarsfordeling og entreprisform.
- Framdriftsplan for anlegget som viser når og hvor de ulike arbeidsoperasjonene skal finne sted.
- Beskrivelse av de spesifikke tiltakene knyttet til arbeid som kan innebære fare for liv og helse.
- Rutiner for avviksbehandling.

§ 3.15 Avkjørsler

Avkjørsler er vist på plankartet med piler. Endelig plassering med frisisiktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse. Avkjørsler skal utformes med bredde på 4,0 meter. Utforming av sikt- og stigningsforhold skal følge håndbok N100 – Veg og gateutforming

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 4.1 Sikringssone – friskt

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 m over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §12-7 NR. 1,2, 7 OG 14)

§ 5.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-3)

- a) Innenfor felt BK1-3 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus/rekkehus eller flermannsboliger.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart.
- c) Bebyggelsen kan være helt sammenhengende/kjedet inntil en lengde på 40 meter.
- d) Tillatt grad av utnytting er maksimal prosent bebygd areal %-BYA=40%
- e) Bebyggelsen tillates oppført med maksimal mønehøyde 9 m, og maksimal gesimshøyde 8 m, målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
- f) Garasje, carport og uthus kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med boligen. Tillatt gesimshøyde for frittliggende bygning er inntil 3,50 meter og mønehøyde inntil 5,00 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje, carport eller uthus. Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 m² BYA per boenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet. Plassering av carport, garasje, uthus eller parkeringsareal på terreng skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

§ 5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4)

- a) Innenfor felt BF1-4 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger eller 2-mannsboliger.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart. Garasjer, uteboder, terrasser, pergola og lignende tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Ved plassering av garasje nærmere kjørevege enn 5 meter skal innkjøring til garasje være parallell med kjørevege.
- c) Tillatt grad av utnytting er maksimal prosent bebygd areal %-BYA=35%
- d) Bebyggelsen tillates oppført med maksimal mønehøyde 9 m, og maksimal gesimshøyde 7 m, målt fra ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- e) Eksisterende terreng skal være førende for plassering og gruppering av hus. Bygningene skal være tilpasset terrenget. Synlige sprengsteinsfyllinger og store skjæringer skal i størst mulig grad unngås. Eventuelle synlige fyllinger og skjæringer skal beplantes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke.
- f) Garasje, carport og uthus kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med boligen. Tillatt gesimshøyde for frittliggende bygning er inntil 3,50 meter og mønehøyde inntil 5,00 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje, carport eller uthus. Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 m² BYA per boenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet. Plassering av carport, garasje, uthus eller parkeringsareal på terreng skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

§ 5.3 Energianlegg (o_EA)

- a) Innenfor området kan det etableres ny nettstasjon/trafo.
- b) Det tillates ingen brennbare flater, eksempelvis terrasser og takutstikk, nærmere enn 5 meter fra nettstasjonen.

§ 5.4 Pumpehus (o_VA)

- a) Innenfor området kan det etableres nytt pumpehus.
- b) Tillatt bruksareal er maksimalt 30m². Bebyggelsen tillates oppført med en maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 4,5 meter.

§ 5.5 Renovasjonsanlegg (o_RA)

- a) Renovasjonsanlegg skal være felles for boligene innenfor planområdet.
- b) Utforming og dimensjonering skal være i tråd med kommunens og renovatørens krav og normer.
- c) Anlegget skal utformes slik at det er minst mulig til sjenanse for omgivelsene, og skal oppfylle kravene til universell utforming.

§ 5.6 Felleshus (ASB)

- a) Innenfor formålet tillates oppført felleshus for boligene innenfor planområdet. Bygningen kan inneholde funksjoner som utleiekontor, gjestesoverom, toalett/bad, forsamlingslokale mm. Lokalet tillates ikke benyttet som bolig, men det er tillatt med overnatting for gjester i begrensede perioder.
- b) Tillatt bruksareal er maksimalt 200m². Bebyggelsen tillates oppført med maksimal mønehøyde 8 m, og maksimal gesimshøyde 6 m, målt fra ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

§ 5.7 Lekeplass (f_LEK1-5)

- a) Lekeplasser (f_LEK1-5) skal være felles for boligene innenfor område BK1-3 og BF1-4.
- b) Lekeplass f_LEK1 er kvartalslekeplass for boligene i planområdet. Kvartalslekeplass skal være minimum 2000m². Minimum 800m² av arealet skal være egnet til ballspill. Innenfor formålet tillates mindre konstruksjoner knyttet til uteaktivitet (som letak, pergola, lavvo og lignende).
- c) Lekeplass f_LEK2-5 er nærlekeplasser for boligene i planområdet. Lekeplassene skal være minimum 100m².
- d) Lekeplass f_LEK2 og f_LEK3-4 skal opparbeides som naturlekeplasser og tilpasse seg terrenget. Lekeplassene skal ha et naturmessig grønt preg og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor formålet. Eksisterende stier gjennom formålene mellom felles kjøreveg o_KV1-2 og turområder øst for planområdet skal bevares og opparbeides med en minimumsbredde på 1,5 meter.
- e) Det skal etableres en gangvei gjennom f_LEK5 som knytter o_KV1 sammen med Eventyrveien. Stien skal ha en minimumsbredde på 1,5 meter.
- f) Lekeplassene skal tilrettelegges for barn i alle aldre og skal minimum være opparbeidet med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Tilgjengelighet og brukbarhet for alle skal vektlegges ved utforming, opparbeidelse og valg av materialer og utstyr.
- g) Eksisterende stier i f_LEK1-5 skal bevares og oppgraderes. Det tillates at eksisterende traseer justeres innenfor formålet, men eventuelt justerte traseer skal knytte seg til stier utenfor planområdet og danne en sammenhengende helhet.

§ 5.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, f_KV3 og f_KV4) med tilhørende annen veigrunn opparbeides som ny, felles atkomst til de nye boligene. Veg og avkjørsel skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens Håndbok N100.
- b) Det skal anlegges fortau langs O_KV1 og o_KV2 som vist i plankart. Fortau o_FO1-4 skal avsluttes med kantstein i granitt mot offentlig vegareal. Fortauet skal ha minimum bredde på 2,5 meter og ha hardt dekke.
- c) Det skal etableres vendehammer dimensjonert for lastebil i enden av kjøreveg o_KV1.
- d) Det skal etableres snuplass dimensjonert for lastebil i enden av kjøreveg o_KV2.
- e) Avkjørsler er vist på plankart med piler. Endelig plassering med frisisiktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse. Avkjørsler skal utformes med en bredde på 4,0 meter. Utforming, sikt- og stigningsforhold skal følge håndbok N100 – Veg og gateutforming.
- f) Gangveier(f_GG1-2) etableres som vist i plankart. Gangveiene skal knyttes sammen med gangveier i grøntdrag LEK3 og danne en sammenhengende trase mellom GG1 og GG2.
- g) Parkering f_P1 er gjesteparkering for de nye boligene BK1-3 og BF1-4.
- h) Det tillates ingen bebyggelse innenfor områdene avsatt til annen veggrunn grøntareal. Det tillates teknisk infrastruktur innenfor områdene.

§ 5.9 Blå/grønnstruktur

- a) Eksisterende grøft/bekk i felt BG skal renses og oppgraderes. Utløp av overvannsløsninger til eksisterende grøft/bekk skal erosjonssikres. Det tillates oppført fordrøyningsdammer innenfor formålet. Arealet skal som hovedregel ha et grønt preg, men det tillates oppført mindre sittegrupper og plassdannelser innenfor formålet. Alle overflater skal være permeable. Kantvegetasjon langs bekken tillates ikke fjernet uten at det er gitt dispensasjon for dette fra Vannressursloven. Det tillates oppført gangbroer over bekken ved eksisterende krysningspunkter og ved ny kvartalslekeplass (f_LEK1).

§ 5.10 Vegetasjonsskjerm

- a) Innenfor formål VS skal det etableres en vegetasjonsskjerm mellom eksisterende boligbebyggelse og kvartalslekeplass/gjesteparkering/felleshus. Det tillates ingen bebyggelse innenfor formålet.

§ 6 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL §12-7 NR.10)

- a) Utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til tomte.
- b) Veianlegg og teknisk infrastruktur skal inngå i første søknad om tillatelse til tiltak (etter evt. rivning).
- c) Kvartalslekeplass (f_LEK1) skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig innenfor felt BK1-3 og BF1-4. Ved trinnvis utbygging kan midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest likevel gis for inntil 19 boliger dersom nærmeste nærlekeplass er ferdigstilt samtidig med boligene. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- d) Nødvendige støytiltak må være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for støyuksatte boliger.

- e) Overvannsløsning som til enhver tid er tilstrekkelig for omsøkt tiltak skal være opparbeidet og godkjent av Indre Østfold kommune før første midlertidige brukstillatelse kan gis.
- f) Planområdet kan utvikles i den rekkefølge som er angitt i tabellen under;

Rekkefølgebestemmelse – maksimalt antall boenheter som kan bygges per periode	
2023-2026	35
2027-2030	25
2031-2034	25
Etter 2034	35

De periodene kvoten for maksimalt antall boenheter ikke bygges ut, kan resterende antall boenheter flyttes til neste periode.