

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR KNAPSTAD VESTRE HOBØL KOMMUNE		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommunestyrets vedtak:	26.03.07	HSS
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	06.03.07	HSS
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	10.10.06	SIT
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	30.09.05	ASJ
Omsøkt endring av detaljregulering ved forenklet prosess, sist revidert	23.06.25	

Reguleringsplan med bestemmelser erstatter deler av tidligere reguleringsplan for Knapstad Vestre av 16.10.1989

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2 REGULERINGSFORMÅL (jfr. pbl § 25)

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområde	Boliger med tilhørende anlegg, (B1, B2, B2a og B3 Kombinert formål for Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål- bolig/forretning/kontor/ tjenesteyting, (B4, B5)
Off. trafikkområde	Kjørevei, fortau, annet veiareal
Fellesområde	Grøntområde, kvartalslekeplasser, ball-løkke Felles atkomst og avkjørsel
Spesialområde	Frisiktsone

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1.0 Plankrav

3.1.1 Disposisjonsplan:

Det skal utarbeides en disposisjonsplan for hvert enkelte byggeområde samt tilhørende fellesareal i målestokk 1: 500. Planen skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse, og vise en samlet utbygging av området inkl. alle byggetrinn.

Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen, høydeplassing ved inngangsparti, gesims- og mønehøyde, evt. møneretning, mv.

- Tomteinndeling og avgrensning av fellesareal.
- Avkjørsler med frisiktslinjer, interne veier og gangveiforbindelser.
- Lekeareal, parkeringsløsning, disponering av ubebygde areal, terreng- planering og forstøtningsmur med høyder der terrengforholdene krever slike tiltak.
- Plassering av tekniske anlegg og evt. støyskjerming.
- Anlegg for renovasjon og nett/trafostasjon.

I tillegg til en disposisjonsplan skal det lages illustrasjoner som viser en samlet utbygging av feltet/delområdet samt terrengsnitt gjennom området. Kommunen kan stille krav om modell, ytterligere illustrasjoner og utredninger før saken evt. tas opp til behandling.

3.1.2 Kommunen kan stille krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for de enkelte delområder dersom dette ansees som påkrevd.

3.1.3 Byggesøknad

Ved søknad om ramme-/igangsettelsestillatelse for mindre enkelteierdommer skal det utarbeides en situasjonsplan som viser bebyggelse, høydeangivelser, avkjørsel, opparbeidelse av ubebygd del av eiendommen.

3.2 Krav til utforming av bebyggelse og tilhørende anlegg.

3.2.1 Utbygging av felt B2 - B5 skal organiseres som feltutbygging, hvor gjennomføringen for hvert enkelt delområde kan inndeles i flere byggetrinn.

3.2.2 Bebyggelse i samme gruppe skal gis ensartet arkitektonisk utforming i forhold til takflater, materialbruk og fasadeløsninger. Krav om ensartet arkitektonisk utforming skal også ivaretas ved oppføring av tilbygg.

3.2.3 Sokkel-/underetasje kan tillates der tomteforholdene ligger til rette for det.

3.2.4 Loftsetasje tillates innredet som boligareal.

3.2.5 Garasjer, carport og sportsboder skal gis en arkitektonisk utforming tilpasset tilhørende bebyggelse. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde for garasjer/carport skal ikke overstige 2,5 og 3,5 meter.

3.2.6 Ved redegjørelse for %-BYA skal det beregnes 18 m² pr. p-plass.

3.2.7 Bebyggelse med pultak tillates oppført med øvre gesims maksimalt liggende 1,5 m over regulert gesimshøyde.

3.2.8 Bruksareal i tilknytning til felles garasjeanlegg og anlegg beliggende under terreng/bebyggelse skal ikke medregnes i %TU.

3.3 Krav til lekeplasser

3.3.1 Ved utbygging av boligfelt B2-B5 skal det opparbeides lekeplasser i samsvar med følgende norm:

- | | | |
|----------------------|-----------------------------|--|
| - Nærlekeplass: | min. 1 pl. pr 15-20 boliger | størrelse min. 60 m ² |
| - Kvartalslekeplass: | min. 1 pl. pr 60-80 boliger | størrelse min. 500-1000 m ² |

- 3.3.2 Nærlekeplasser skal anlegges innenfor en avstand på 50 m fra inngang til tilhørende boliger. Områdene skal ligge avskjermet fra kjøreveg og ha gode lys- og solforhold.
- 3.3.3 Kvartalslekeplasser skal anlegges i tilknytning til regulerte felles områder. Krav til opparbeidelse og størrelse på områdene skal følge utbyggingstakten for området. Kvartalslekeplassene kan deles opp i mindre områder der dette er hensiktsmessig.
- 3.3.4 Planer for utforming og opparbeidelse av nær- og kvartalslekeplasser skal innsendes sammen med rammesøknad for utbygging av de enkelte byggeområdene. Lekeplasser skal ferdigstilles før boligene kan tas i bruk.

3.4 Krav til ubebygde areal

- 3.4.1 Ubebygde areal og randsoner inn mot tilstøtende veier og naboeiendommer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad og sikres i anleggsperioden.

- 3.4.2 Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer og omgivelsene. Det tillates ikke tilrettelagt for sjenerende utvendig lagring.

3.5 Gangforbindelser/tilgjengelighet

Det skal tilrettelegges for trafikksikre gangveiforbindelser internt og mellom tilstøtende boligområder, samt sikres god tilgjengelighet til fellesområder for lek og opphold.

3.6 Avkjørsler

Felles avkjørsler/atkomstveier for de enkelte delområder er på plankartet vist med piler. Endelig plassering av avkjørsler skal fastlegges ved utarbeidelse av samlet plan for områdene.

3.7 Tekniske anlegg

- 3.7.1 Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon, kabel-tv, mv., skal i størst mulig grad søkes samlet i fellesgrøfter og grøfter for vann og avløp.

- 3.7.2 Detaljplan for vei, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

- 3.7.3 Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges i forbindelse med innsendelse av rammesøknad for utbygging av delområdene. Langs hovedatkomster, interne boligveier og gangveiforbindelser skal det settes opp gatelys av ensartet type.

3.8 Sikring av kulturminner/fornminner

Ved avdekking av automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeidene, skal arbeidene stoppes og funnene straks meldes til fylkeskonservatoren. Det tillates ikke iverksatt tiltak utenfor avsatt byggegrense i område B2a uten forhåndsgodkjennelse fra fylkeskonservatoren.

3.9 Universell utforming

Uteoppholdsareal skal i størst mulig grad gis en universell utforming ved opparbeidelse.

§ 4. STØY

Krav til grenseverdi for trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til ~~Miljøverndepartementets Skriv T-1442/21 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.~~ **Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).** Dokumentasjon av støybelastning for det enkelte delområde og beskrivelse av evt. påkrevde skjermingstiltak skal fremlegges av tiltakshaver ved innsendelse av søknad om rammetillatelse. Skjermingstiltak skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljøet.

§ 5. PARKERING

5.1 Det skal tilrettelegges for p-plasser/garasjer etter følgende norm:

- Boliger under 50 kvm BRA 1,25 plass pr. enhet.
- Boliger inntil 75 kvm BRA 1,5 plass pr. enhet
- Boliger over 75 kvm BRA 2,0 plass pr. enhet

Krav til parkeringsdekning for næring/forretning fastsettes av kommunen i forhold til type virksomhet.

Parkering skal løses innenfor de enkelte byggeområder. Hver bolig skal minimum ha en biloppstillingsplass i tilknytning til egen garasje/carport eller i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering/ekstra p-plass kan anordnes i tilknytning til felles parkeringsområde. I tilknytning til felt B3-B5 skal minimum 70% av biloppstillingsplassene anlegges i felles garasjeanlegg eller garasjekjeller under bebyggelsen.

Maksimal størrelse på garasjer er 36 m² i grunnflate pr boenhet, og tillates plassert inntil 2,0 m fra nabogrense og interne boligveier. Garasjer som plasseres med port mot offentlig kjørevei, må plasseres minst 5 m fra regulert veiareal. Langs fylkes- og riksvei skal garasjer plasseres innenfor regulerte byggegrenser”.

Det stilles krav til å snu på egen eiendom ved utkjøring på offentlig kjørevei.

5.2 **Det skal etableres sykkelparkering i tråd med bestemmelsene i §4.9 i arealdelen til Indre Østfold kommunes kommuneplan for perioden 2024-2035, vedtatt 06.02.2024.**

§ 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. byggetrinn består i utbygging av delfelt B1-B3. 2. byggetrinn består av i utbygging av delfelt B4 og B5.

Trafikksikker gangforbindelse mellom ~~Skoleveien~~ **Tomterveien** og Knapstadveien skal ferdigstilles parallelt med utbygging av 1. byggetrinn, herunder felt B2 og B3. Gangforbindelse lang ~~Skoleveien~~ **Tomterveien** skal ferdigstilles ved innflytting i feltet.

Byggegrenser og avkjørsler langs ~~gml. E18~~ **Spydebergveien** skal tas opp til ny vurdering dersom utbygging av felt B4 og B5 søkes igangsatt før ny E18 ferdigstilles og avlaster eksisterende E18 vest for planområdet.

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og ~~Hobøl~~ **Indre Østfold** kommune for hvert byggeområde før igangsetting av bygge- eller anleggsarbeider. Utbyggingsavtalen skal fastlegge utbyggingstakt, standard på tekniske anlegg, veier, krav til opparbeidelse av fellesområder, krav til skole- og barnehagekapasitet samt fordeling av felleskostnader.

§ 7. BYGGEOMRÅDER

7.1 Bygeområder for boliger med tilhørende anlegg, felt B1 – B3.

- 7.1.1 I felt B1, B2a og B2b tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, herunder tomannsboliger, rekkehus eller enebolig i kjede.
I skråning opp mot felt B2a tillates oppført terrassert leilighet/rekkehusbebyggelse. Prosent bebygd areal skal ikke overstige henholdsvis %-BYA = 25% og 35 %.
Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,5 og 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Garasje/carport tillates oppført som frittliggende eller som tilbygg til boenheten. P-plass tillates anordnet foran garasje på egen tomt. Det stilles ikke krav til å snu på egen tomt/parsell ved innkjøring fra felles avkjørsel/interne boliggtater. Atkomst til områdene skal skje via ~~Skoleveien~~ **Tomterveien** og regulert off. kjørevei.
- 7.1.2 I felt B2c tillates oppført leilighetsbebyggelse i inntil 3 etasjer inkl. underetasje og evt. underliggende garasjekjeller.
Maksimal grad av utnyttelse er %-TU = 60%.
Maksimal gesimshøyde innenfor feltet skal ikke overstige kote 120.
Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde for det enkelte bygg skal ikke overstige 9,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
Boligparkering skal legges til felles anlegg på terreng eller under bebyggelse.
Atkomst til områdene og parkeringsområder skal skje fra felles avkjørsel.
- 7.1.3 I felt B3 tillates oppført leilighetsbebyggelse eller terrasseblokker.
Maksimal grad av utnyttelse er %-TU = 70%.
Maksimal gesimshøyde innenfor feltet skal ikke overstige kote 125,5. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde for det enkelte bygg skal ikke overstige 10 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
Bebyggelse i randsone inn mot eksisterende bebyggelse skal avtrappes til to boligplan.
Boligparkering skal i hovedsak anordnes i garasjeanlegg under bebyggelse/felles utomhusareal.
Atkomst til området skal skje fra Knapstadveien og regulert off. kjørevei/Svaleveien.

7.2 Bygeområde for blandet formål, felt B4 og B5

- 7.2.1 Innenfor felt B4 og B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse samt ~~boligtillknyttet~~ næringsvirksomhet, herunder forretning, kontor, ~~service/kultur~~ **tjenesteyting; herunder fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, o.l. Legesenter, lege, tannlege, treningsareal. Bibliotek, galleri, museum, vel/bydelshus, konsulentvirksomhet, servering, bevertning, kafe, restaurant, o.l.**
Lydnivå i boliger fra aktiviteter i rom for trening og lignende, skal tilfredsstillende grenseverdier for lydnivå fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet, dvs. $L_{p,A,T} \leq 25$ dB og $L_{p,AF,max} \leq 27$ dB, målt iht. NS-EN ISO 16032. Dette følger av definisjoner i NS 8175:2012, klasse C som henviser til i Byggteknisk forskrift. Kontrollmålinger skal gjennomføres før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

Lokaler for næring tillates etablert i sokkeletasje/gateplan ut mot ~~gml. E18~~
Spydebergveien.

Maksimal grad av utnyttelse er %-TU = 100%.

Maksimal gesimshøyde innenfor feltet skal ikke overstige kote 122. Maksimal tillatt gesimshøyde for det enkelte bygg skal ikke overstige 13,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

Samlet næringsareal T-BRA = 6000 m²

Bebyggelsen skal avtrappes eller ha tilbaketrukket toppetasje inn mot ~~gml. E18~~
Spydebergveien og byggeområde B1-B2, og oppføres med flatt tak.

- 7.2.2 Parkering for boligbebyggelsen skal anordnes i garasjeanlegg under bebyggelsen og fellesareal. Mindre p-områder for gjeste- og næringsparkering tillates anlagt på terreng.
- 7.2.3 I tilknytning til felt B4 og B5 skal det anlegges en gjennomgående gangvei i retning øst – vest som skal tjene som skolevei / gangforbindelse mellom Knapstadveien og ~~Skoleveien~~ **Tomterveien**.
- 7.3.4 I forlengelse av regulert felles grøntområde ned mot felt B5 skal det anlegges et torg inn mot ~~gml. E18~~ **Spydebergveien**. Torget skal anlegges som en åpen plass/park. Bebyggelse tillates oppført inn mot torget.
- 7.3.5 I tilknytning til felt B4 skal det avsettes en gjennomgående akse/grøntområde med fri siktlinje fra Bjørneveien ned til ~~gml. E18~~ **Spydebergveien**.
- 7.3.6 Utforming av bebyggelse og opparbeidelse av utomhusanlegg langs med ~~gml. E18~~ **Spydebergveien** skal tilpasses utviklingen for tilgrensende sentrumsområde.

§ 8. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

8.1 Kjørevei, annet veiareal og gang-/sykkelvei

8.1.1 Offentlig kjørevei skal opparbeides med asfaltert bredde på 5 m og skulder 1,5+1,5 m. Mellom ~~Skoleveien~~ **Tomterveien** og avkjørsel til felt B2 skal det anlegges ensidig fortau med minimum asfaltert bredde på 2,0 m. Kryssing av fortau for avkjørsler skal utføres med nedsenket kantstein.

- 8.1.2 Kommunen og Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner og opparbeidelse av nye kryss og avkjørsler på riks- og fylkesvei før de kan tas i bruk.
- 8.1.3 Avkjørsler fra offentlig kjørevei skal anlegges iht. godkjent avkjørselsplan.
- 8.1.4 Avkjørsler skal tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende krav til frisiktsoner for tilstøtende veier. Frisiktsoner skal være fri for sikthindre 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 9. FELLESOMRÅDER

Regulert grøntområde er fellesareal for boligfeltene i tilknytning til Knapstad Vestre, hvor eiendomsrett og ansvar for drift og skjøtsel skal fordeles mellom områdene.

9.1 Fellesområde – grøntområde/lek/ball-løkke

- 9.1.1 I tilknytning til felles grøntområde skal det anlegges gangveiforbindelser, kvartalslekeplasser og ball-løkke. Fellesfunksjoner skal lokaliseres og opparbeides med tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Området skal søkes opparbeidet på en tiltalende måte, hvor deler av eksisterende vegetasjon søkes bevart. Det tillates fremført VA-anlegg og annen infrastruktur gjennom området.
- 9.1.2 Ball-løkke med min. størrelse 20x40 m skal anlegges i tilknytning til felles grøntområde mellom felt B3 og B4. Anlegget skal ferdigstilles før det gis tillatelse for utbygging av mer enn 100 boliger i tilknytning til Knapstad Vestre.
- 9.1.3 Det skal anlegges to kvartalslekeplasser innenfor området. Krav til opparbeides skal knyttes opp mot utbygging og utbyggingsavtaler gjeldende for felt B2-B5.

9.2 Fellesområde – privat avkjørsel/atkomstveier

- 9.2.1 Fellesavkjørsler og interne boligater skal etableres etter følgende standard:
- Interne boligater skal opparbeides med asfaltert bredde på minimum 3,5 m og kjørbare skulder 0,5 m på hver side. Boligatene skal anlegges med tilfredsstillende snumuligheter.
 - Interne boligater skal tilfredsstillende kommunal standard der dette er påkrevd ift. renovasjon, utrykning, mv.
 - Ved opparbeidelse av interne boligater skal sikkerhet i forhold til barn og gående ivaretas.
- 9.2.2 Hovedatkomst til næringsareal og garasjeanlegg for felt B4 og B5 skal skje fra regulert felles avkjørsel ved gml. E18. Endelig plassering og utforming av avkjørsel skal godkjennes ved innsendelse av rammesøknad for utbygging av området og tilpasses utvikling av sentrumsområdet på ”Sagområdet”.

Sekundær atkomst til felt B4 og B5 tillates anlagt fra tilstøtende offentlig kjørevei og felles atkomstvei i nord.