

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## Detaljregulering etter PBL §12-3 for Tømmeråsen, gbnr 46/51 PlanID 301420200003

Planens dato: 20.05.2021  
Kommunestyrets vedtak:

**§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense. Bestemmelsene skal tilrettelegge for småhusbebyggelse på Tømmeråsen og sikre gode uteoppholdsarealer for boligfeltet. Planbestemmelsene skal også bidra til å sikre utforming av ny gang- og sykkelvei mellom Askimveien og Korsegårdveien.**

### § 2 Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)
    - Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse BKS Sosi 1112
    - Energianlegg BE Sosi 1510
    - Renovasjonsanlegg BRE Sosi 1550
    - Lekeplass BLK Sosi 1610
  2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
    - Kjøreveg SKV Sosi 2011
    - Annen veggrunn, grøntareal SVG Sosi 2019
    - Fortau SF Sosi 2012
    - Gang- og sykkelveg SGS Sosi 2015
    - Parkering SPA Sosi 2080
  3. Grønnstruktur
    - Friområde GF Sosi 3040
- Området reguleres til følgende hensynssoner (PBL §12-6)
- Sikringszone frisikt Sosi H140
  - Høyspenningsanlegg Sosi H370

### § 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. Farger i fargeplanen må harmonere med omgivelsene/LNF-området. Det tillates ikke grå, hvit, svart eller brun som hovedfasadefarge.

### § 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

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

- a) Estetisk redegjørelse som følger kravene i «Estetisk veileder for Askim by».
- 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, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering, plass for avfallshåndtering
  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. hvordan grøntstrukturen og interne gangveier i illustrasjonsplanen ivaretas, med hensyn til trafikksikre forbindelser og gode lek- og oppvekstvilkår for barn. Den interne gangveien i felt BKS3 og BKS4 skal videreføres i utomhusplanen.
  2. vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.) Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende trær med stammediameter over 50cm målt 1 meter opp på stammen og fremtidig vegetasjon vises.
  3. utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold
  4. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerder 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. Minimum 70% av boligene skal tilfredsstillende krav til tilgjengelighet.

### § 3.4 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. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dB.

### § 3.5 Grenseverdier for støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442-2016» gjeldende. Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt samtidig med at første bolig er innflyttingsklar. Støy Støynivå i bygge- og anleggsperioden innenfor planområdet skal være iht. T-1442/2016.

### § 3.6 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.

### § 3.7 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt med åpne løsninger, i tråd med reguleringsplanens «Premissnotat for overvannshåndtering» datert 18.03.2021, 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.

### § 3.8 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal pr bolig MUA = 50 m<sup>2</sup>. Minimum 5m<sup>2</sup> per boenhet skal være arealer til lekeplass. Lekeplass skal minimum være på 100 m<sup>2</sup>. Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA. Felles småbarnslekeplass for boenhetene skal anlegges innenfor felt f\_BLK1-2.

### § 3.9 Parkering

- a) Krav til parkeringsdekning: minimum 1,0 plass per boenhet og maksimalt 2 plasser per boenhet, hvorav minimum 1 plass i parkeringskjeller/garasje/carport. I tillegg tillates inntil 0,4 gjesteplasser per boenhet etablert i felles anlegg f\_SPA1. Det skal tilrettelegges for lademuligheter for el-bil og el-sykkel ved/i alle garasjer/carporter.
- b) Krav til sykkelparkering: 2 plasser per bolig.

### § 3.10 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.

### § 3.11 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.

### § 3.12 Matjord

All matjord som blir berørt skal tas vare på, mellomlagres separat og gjøres tilgjengelig for å kunne tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon. All matjord skal lagres i

løse ranker og tas vare på slik at kvaliteten på jorda ikke blir redusert. Matjord skal ikke lagres høyere enn 2 meter. Matjord skal beskyttes mot at stein trenger ned i jordsmonnet og mot spredning av ugress og plantesykdommer.

### **§ 3.13 Anleggsperioden**

Det skal utarbeides en plan for anleggsperioden der det redegjøres for trafiksikkerhet og trafikkavvikling (arbeidsvarslings - og sikringsplan). Kollektivtrafikken skal ivaretas i hele anleggsperioden. Myke trafikanter skal ivaretas gjennom hele byggefasen. Det skal legges stor vekt på varsling for gående og syklende. Eventuell midlertidig veibelysning skal ivaretas i detaljprosjektering. 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.

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

### **§ 4.1 Sikringsone – frisikt**

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.

### **§ 4.2 Hensynssone, høyspenningsanlegg**

Ingen bebyggelse tillates innenfor hensynssonen.

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

### **§ 5.1 Boligbebyggelse (BKS1-5)**

- a) Innenfor felt BKS1-5 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus/rekkehus.
- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart.
- b) Bebyggelsen kan være helt sammenhengende/kjedet inntil en lengde på 42 meter.
- c) Prosent bebygd areal, planlagt bebyggelse, skal ikke overstige;  
BKS1 = %-BYA = 45%  
BKS2 = %-BYA = 40%  
BKS3 = %-BYA = 40%  
BKS4 = %-BYA = 45%  
BKS5 = %-BYA = 45%
- d) Bebyggelsen tillates oppført med maksimal mønehøyde 9 m, og maksimal gesimshøyde 8 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 terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

### **§ 5.2 Energianlegg (o\_BE1-2)**

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

### **§ 5.3 Renovasjonsanlegg (f\_BRE)**

- a) Renovasjonsanlegg/avfallsbod skal være felles for boligene (BKS1-5).
- 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.

### **§ 5.4 Lekeplass (f\_BLK1-2)**

- a) Lekeplass (f\_BLK1-2) skal være felles for boligene innenfor område BKS1-5.
- b) Det skal etableres en gangvei fra gang- og sykkelvei o\_SGS1 gjennom lekeplass f\_BLK1 og f\_BLK2 til fortau f\_SF2. Gangveien skal ikke ha stigning større enn 1:15.
- c) Lekeplassene skal minimum være opparbeidet med sandkasse, huskestativ, bord og sittebenker før det gis ferdigattest (se §6 b).
- d) Lekeplassene skal ha et grønt preg og tilpasses eksisterende vegetasjon slik at større trær bevarer.

## § 5.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Kjøreveg (o\_SKV1, f\_SKV1 og f\_SKV2) med tilhørende annen veggrunn 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 f\_SKV1 og f\_SKV2 som vist i plankart. Fortau f\_SF1-2 skal avsluttes med kantstein i granitt mot offentlig vegareal. Fortauet skal ha minimum bredde på 2,5 meter og ha hardt dekke.
- c) Gang og sykkelveg (o\_SGS1-2) etableres som vist i plankart. Gang- og sykkelveien skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens Håndbok N100. Det tillates kryssing av traseen for landbruksmaskiner og tilrettelegging for dette.
- d) Parkering f\_SPA1 er gjesteparkering for de nye boligene BKS1-5. Det tillates også reservert private plasser tilhørende boliger innenfor felt BKS1 og BKS2 innenfor formålet. Det tillates oppført carport innenfor f\_SPA1. Gesimshøyde på carport skal ikke overstige 3,0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
- e) Det tillates ingen bebyggelse innenfor områdene avsatt til annen veggrunn (o\_SVG1-5). Det tillates teknisk infrastruktur innenfor områdene.
- f) Arealet avsatt til annen veggrunn vest for gang- og sykkelveien (o\_SVG3) skal i så stor grad som mulig tilbakeføres til landbruksdrift.

## § 5.6 Friområde (f\_GF1-2)

- a) Felt f\_GF1-2 skal ha et grønt preg. Eksisterende større trær skal i størst mulig grad bevares. Det tillates etablert gangveier/stier på inntil 2,0 meters bredde innenfor formålet. Eventuelle gangveier/stier skal ha ett permeabelt dekke.
- b) Det tillates også oppført enkle konstruksjoner som le-tak/ pergola og mindre terrenginngrep for etablering av sittegrupper/lekeapparater knyttet til felles uteoppholdsarealer innenfor formålet.
- c) Det tillates etablert støyskjerm innenfor f\_GF2. Støyskjermen tillates plassert i formålsgrense. Støyskjermen skal hovedsakelig utføres i treverk og ha en dempet farge. Støyskjermen skal ikke overstige 3,0 meter.

## § 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER (pbl § 12-7)

### § 6.1 Midlertidig bygg- og anleggsområde #1 Bestemmelsesområde

#1 er midlertidig anlegg- og riggområde for tiltak som omfatter gang- og sykkelveiformål og sikringstiltak i forbindelse med bygging av denne. Anlegg- og riggområde kan benyttes som anleggsbelte så lenge anleggsarbeidene pågår. Innenfor anleggsbeltet kan det utføres midlertidige terrengtilpasninger. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. Etter avsluttet anleggsperiode, og senest våren etter ferdigstillelse, skal midlertidige arealer for anlegg og rigg, i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige formål, og settes i stand etter nærmere avtale med grunneier.

Mindre justeringer Mellom areal regulert til Gang- og sykkelveg (o\_SGS1-2) og tilstøtende arealformål kan tillates. Justeringer skal være begrunnet i vanskelige grunnforhold, ustabil og vanskelig fjell, behov for sikring, behov for mindre endringer i fyllinger og skråningsutslag. Justeringer gjennomføres etter avtale med grunneier og skal dokumenteres.

Det kan tillates at profilen justeres slik at areal mellom kjørevei og gang- og sykkelvei gjøres smalere enn plankartet og veinormalen viser, der det er forsvarlig og hensiktsmessig for å

spare jordbruksareal. Byggeplan og fravik fra veinormalen skal godkjennes av rette veimyndighet.

## **§ 7 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 tomta.
- b) Boligens utomhusarealer må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis.
- c) Veianlegg og teknisk infrastruktur skal inngå i første søknad om tillatelse til tiltak (etter evt. rivning).
- d) Gang- og sykkelvei mellom boligfeltet og Korsegård o\_SGS1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.
- e) Lekeplass (f\_BLK1-2) skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for første bolig innenfor felt BKS1-5. Ved trinnvis utbygging kan ferdigattest likevel gis for inntil 12 boliger dersom en av lekeplassene er ferdigstilt samtidig med boligene. Dersom det blir stans i utbyggingen, skal arealene opparbeides uten ugrunnet opphold.