

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering etter Pbl § 12-12

Næringsrud-Slitu,
Indre Østfold kommune

Plan-ID: 012520190008

Bestemmelsene sist revidert: 061020

Planens dato:

Kommunestyrets vedtak:

§ 1 Planens begrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

	Forkortelse	SOSI
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BB1-A-B, BB2-A-D, BB3	1111
- Felles renovasjonsteknisk anlegg	f_RE1-2	1550
- Felles lekeplass	f_KL, f_LEK1-3	1610

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)

- Kjørevei	o_V1-3	2011
- Vei	p_V1-2	2010
- Annen veigrunn	VG10	2018
- Annen veigrunn – grøntarealer	VG1-9	2019

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur	f_GS1_Sti, f_GS2_Sti, f_GS3_Sti, f_GS4_Sti, f_GS5	3001
- Friområde	o_FRI1-3, f_FRI4, o_FRI5	3040

Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL §12-5, nr. 5)

- LNFR	LNFR	5001
--------	------	------

Hensyn – og sikringssoner

- Hensynssone frisikt	H140	H140
-----------------------	------	------

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Krav til dokumentasjon av tiltak:

Sammen med rammesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser:

1. Bygningenes plassering og parkeringsarealer
2. Adkomst til tomt
3. Høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.

Sammen med rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser:

1. Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur
2. Vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.)
3. Eksisterende trær som skal bevares
4. Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal
5. Håndtering av overvann

§ 3.2 Universell utforming

- a) Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

§ 3.3 Grenseverdier for støy

- a) Utendørs støynivå skal ikke overstige relevante grenseverdier i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Dette gjelder også for anleggsperioden (for anleggsperioden, se retningslinjens kapittel 4).
- b) Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt samtidig med at første bolig er innflyttingsklar.
- c) Støy i anleggsperioden skal håndteres etter kapittel 4 i «Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)», M-128 (2014) utgitt av Miljødirektoratet, eller senere oppdatert versjon av denne veilederen.

§ 3.4 Automatisk fredete kulturminner

- a) 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.

§ 3.5 Estetikk

- a) Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- b) Utvendig fargevalg på bebyggelsen skal være dempet. Ulike arkitektoniske uttrykk skal harmonere med hverandre i fargevalgene. I planleggingen skal det derfor tas hensyn til omkringliggende arkitektoniske uttrykk.
- c) Garasjens arkitektoniske uttrykk og fargevalg skal harmonere med tilhørende bolig.

§ 3.6 Terrengendringer

- a) Byggverk skal planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. På grunn av faren for utglidninger, må terreng ikke heves eller belastes med nye oppfyllinger sammenlignet med opprinnelig overkant terreng. Eventuelle oppfyllinger eller terrengendringer må vurderes særskilt av geotekniker.

§ 3.7 El-forsyning

Det er ved utarbeidelse av detaljregulering ikke behov for etablering av ny nettstasjon i planområdet. Ved eventuelt behov for senere nettstasjoner gjelder følgende:

- a) Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.

- b) Det skal settes byggegrense rundt nettstasjoner på 5 m.
- c) Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og medregnes ikke i tillatt grad av utnytting.
- d) Plassering av nettstasjon skal godkjennes av kommunen.

§ 3.8 Overvann

- a) Overvannshåndtering for planområdet skal være i tråd med reguleringsplanens overvannsplan.
- b) Bekken gjennom planområdet skal holdes åpen, men at det tillates en 12m rørføring der veien krysser og at den skal dimensjoneres likt med rør til bekkelukking nord for veikryssing.

§ 3.9 Dyrkbar mark

- a) Dersom det i anleggsfase treffes på jord egnet til bruk i landbruksnæring, skal jordflytting til egnet jordbruksområde vurderes.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

§ 4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse (BB1, BB2)

- b) Det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger.
- c) Fasadene skal ha dempet fargevalg. Fasadematerialer som tillates er tre, tegl eller puss.
- d) For boliger er maksimal tillat gesimshøyde 7 meter og maksimal tillat mønehøyde er 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det tillates alle typer tak.
- f) Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA=30%. Garasjer og overbygg inngår i beregning av %BYA, men ikke biloppstillingsplasser uten overbygg. Sykkelparkering skal ikke medregnes i utregningen av %BYA.
- g) Parkering for motorkjøretøyer og parkering for sykkel skal løses på egen tomt.
- h) Garasjer:
 - Garasjer parallelt med veien må ligge minst 2 m fra regulert veikant.
 - Garasje med porten mot veien må ligge minst 6 m fra regulert veikant.
 - Garasjer skal ikke benyttes til beboelse.
 - Det tillates oppføring av ikke mer enn én dobbel eller én enkel garasje per tomt.
- i) Skjermingsbehov mot ut- og innsyn skal løses med vegetasjon.
- j) Bebyggelse og anlegg skal utformes og plasseres slik at det ikke gir uheldig skyggevirksomheter eller andre visuelle ulemper for naboarealer/-bebyggelse. Det skal tas særlig hensyn til uteoppholdsareal på nabotomter, jf. punkt k).
- k) Det skal avsettes minimum 150 m² sammenhengende uteoppholdsareal for frittliggende eneboliger og/eller 100 m² per boenhet for 2-mannsboliger. Arealene skal avsettes på egen tomt, og parkeringsarealer og arealer brattere enn 1:3 telles ikke med. Arealene skal være sikret mot støy og trafikkfare.
- l) Normale nedbørsmengder skal håndteres lokalt på egen eiendom. Valg av flater må gjøres i tråd med dette kravet.

§ 4.1.2 Lekeplasser (f_KL, f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3)

- a) Kvartalslekeplass for området (f_KL) skal ha en størrelse på minimum 1 daa totalt. Arealer brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som del av lekearealet. Området skal ikke være utsatt for støy over 55 dbA.

- b) Kvartalslekeklassen skal ha både sol og skygge, være opparbeidet slik at den egner seg til lek for barn i alle aldersgrupper og skal kunne brukes til lek og samvær mellom barn og voksne.
- c) Nærlekeplasser (LEK1, LEK2 og LEK3) skal være spesielt tilpasset barn i alderen 2-6 år og som minimum være opparbeidet med sandkasse og huskestativ.
- d) Lekearealene skal være godt opplyst.
- e) Lekearealene skal være skjermet mot trafikk og ha en trafikksikker adkomst.

§ 4.1.3 Renovasjon (f_RE1, f_RE2)

- a) Det skal anlegges felles returpunkter for renovasjon og kildesortering innenfor arealformålet.
- b) Løsninger skal planlegges slik at behovet for rygging med store kjøretøy minimeres. Areal tiltenkt lekeplasser skal ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)

§ 4.2.1 Kjørveei (o_V1, p_V1, p_V2)

- a) Kryss og avkjørsler i planområdet skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

§ 4.3 Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

§ 4.3.1 Friområde (o_FRI1, o_FRI2, o_FRI3, f_FRI4)

- a) Friområder skal være åpne og tilgjengelige for allmennheten. Eksisterende trær av arten morell og hassel bør tas vare på hvis de ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller sikkerhet.
- b) Innenfor arealformål f_FRI4 skal det opparbeides gruslagt gangsti som forbinder f_GS3_Sti med turveien/gangstien helt sør i planområdet, slik at snarvei til Peder Slotviks vei sikres.

§ 4.3.2 Grønnstruktur – sti (f_GS1_sti, f_GS2_sti, f_GS3_sti, f_GS4_sti)

- a) Stier skal gruslegges og opparbeides i henhold til regulert bredde.

§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL §12-5, nr. 5)

LNF-områder i planen følger bestemmelser og retningslinjer for LNF-områder i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

§ 5 Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

§ 5.1 Sikringssone – frisikt (H140)

- a) Innenfor sikringssone for frisikt (H140) tillates ikke sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 NR. 12)

1. Før det utsettes rammetillatelse for nye boenheter i utbyggingsområdene BB1 og BB2 skal plan for vei, vann, avløp og overvann tilhørende respektive utbyggingsfelt foreligge og være godkjent av kommunen.
2. Før det utstedes igangsettingstillatelse for nye boenheter skal teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) for tilhørende utbyggingsområde være opparbeidet eller sikret.
3. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger, skal tilhørende lekearealer være ferdig opparbeidet.

4. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger, skal tilhørende felles oppsamlingsplass for avfall være ferdig opparbeidet og klar til bruk.
5. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger, skal veger og tekniske hovedanlegg være ferdigstilt. Asfaltering kan utestå til årstiden tillater det.
6. Det kan tillates trinnvis utbygging av planområdet etter gjeldende bestemmelser, punkt. 7-10.

Trinnvis utbygging:

7. Felt BB1 kan bygges ut først. Ved utbygging av BB1 skal f_LEK1 opparbeides og ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene i felt BB1 kan gis.
8. Felt BB2 kan bygges ut samtidig med eller etterfølgende utbygging av BB1.
9. Fra og med utbygging av den tiende boenhet i planområdet, skal f_KL opparbeides med funksjon som felles kvartalslekeplass for hele planområdet.
10. LEK2 og LEK3 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene i felt BB2 kan gis.
11. En plan for opparbeidelsen av gangveier og stistruktur jf. § 4.3 og vei, vann og avløp for hele planområdet skal foreligge før rammetillatelse for utbygging av felt BB2 kan gis. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BB2 kan gis. For øvrig gjelder rekkefølgebestemmelser i § 6 punkt 3-5.