

Reguleringsplan for

PlanID 311820240001 - Detaljreguleringsplan - Åssiden 2 gbnr. 663/385

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID **311820240001**

Saksnummer 2023/6548

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for etablering av boliger i eksisterende bygg og oppføring av ny bebyggelse.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Overvannshåndtering og VA

- 2.1.1 Løsning for overvannshåndtering og VA skal følge reguleringsplanens VAO-notat datert **20.08.2025**. Overvannsveileder for Indre Østfold kommune datert 17.06.2024, skal ligge til grunn for prosjektering av overvannsløsning.
- 2.1.2 Overvann skal håndteres på egen tomt i tråd med 3-trinnsstrategien. Flomveier skal dimensjoneres for 100-års nedbørhendelse med klimafaktor 1,5.
- 2.1.3 Overvann skal infiltreres og fordrøyes. Det skal velges åpne og naturbaserte løsninger i form av infiltrasjonsgrøft, vadi og nedsenkede arealer i terrenget. Maks tillatt påslipp av overvann på kommunalt nett settes til 0,5 l/s*daa.
- 2.1.4 Det skal søkes å benytte permeable dekker over asfalt, tett belegningsstein o.l.
- 2.1.5 Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.
- 2.1.6 Plan for håndtering av overvann og VA for planområdet skal godkjennes av VA-enheten i kommunen før søknad om rammetillatelse.
- 2.1.7 Blågrønn faktor for planområdet skal være 0,8 eller bedre.

2.2 Det er tillatt å etablere forstøtningsmurer, atkomster, murer, oppstillingsplass for brannbiler, trapper, gjerder og tilsvarende tiltak som ikke inneholder rom for varig opphold, innenfor området. Byggegrense mot vei gjelder ikke for disse tiltakene.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg felt BK (§ 12-5 nr. 1)

- 3.1.1 Innenfor området BK tillates det oppført konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Tillatte boligtyper: enebolig, tomannsbolig, tremannsbolig, firemannsbolig, rekkehus og kjedehus.
- 3.1.2 Bygg for varig opphold skal plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen.
- 3.1.3 75% av fasadematerialet skal være tre.
- 3.1.4 I tillegg til boligene er det tillatt å etablere terrasser og boder innenfor området. Byggverkene kan også plasseres utenfor byggegrensene for bebyggelse, men ikke nærmere vei en 8 meter.
- 3.1.5 Maksimal tillatt grad av utnytting %-BYA=<55%-BYA.
- 3.1.6 Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde: 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
Maksimal mønehøyde: 6 meter til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 3.1.7 Tillatt takform er saltak og valmet tak.
- 3.1.8 Uteoppholdsareal:
 - a) Uteoppholdsareal for boliger med bruksareal under 60 m² BRA: 50 m² per boenhet.
 - b) Uteoppholdsareal for boliger med bruksareal på mellom 60 og 100 m² : 100 m² per boenhet.
Hvis det skal etableres ordinær boligbebyggelse med mer enn fem boenheter, skal det etableres nærlekeplass med minimum 150 m² størrelse i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 5.2.7.»

Det er ikke krav om lekeplass dersom det skal oppføres boliger for beboere med spesielle behov.
- 3.1.9 Sykkelparkering
Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser ved hvert inngangsparti.

3.2 Nettstasjon felt EA (§ 12-5 nr. 1)

Byggegrenser fra nettstasjon til bebyggelse med brennbare overflater er 5 meter. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk direkte knyttet til byggene.

3.3 Uteområder felt UTE1-2 (§ 12-5 nr. 1)

- 3.3.1 Innenfor felt UTE1 skal vegetasjons bevarer og det tillates oppføring av ny vegetasjon som skjermer planområdet.
- 3.3.2 Innenfor felt UTE2 tillates det å oppføre møblering til uteopphold, etablering av felles lekeplass og etablering av naturlig fordrøyning som regnbed eller tilsvarende.

3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur felt o_AVG1 – o_AVG3 og o_V1 – o_V3 (§ 12-5 nr. 2)

- 3.4.1 Atkomst og grøfter skal utformes i tråd med plankartet. Atkomstpilene i plankartet er veiledende.
- 3.4.2 Område o_AVG1-o_AVG3 er offentlige.
- 3.4.3 o_V1 - o_V2 er offentlige.
- 3.4.4 V3 er privat og opparbeides som en del av atkomsten til felt P.

3.5 Parkering felt P (§ 12-5 nr. 2)

- 3.5.1 Innenfor området parkering skal det etableres følgende antall biloppstillingsplasser:

Bolig under 60 m2 BRA: 1 per boenhet, maks 2.

Bolig over 60 m2 BRA: Min. 1,5, maks 2,5.

- 3.5.2 Hver plass skal være minimum 2,5 x 5 meter.
- 3.5.3 Minimum 50 % av plassene skal ha etablert ladepunkt.
- 3.5.4 Byggegrense mot vei gjelder ikke for parkeringsplasser.
- 3.5.5 Parkeringsplassen tillates etablert med overbygg.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisikt H140

- 4.1.1 Innenfor hensynssone frisikt, H140, skal det være fri sikt fra 0,5 meter over veien som grenser til. Murer, gjerder eller vegetasjon kan ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 til #6

- 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområdene #1 til #3 skal det etableres minimum åtte trær for skjerming mot Åssiden.
Stammeomkretsen skal være minimum 18-25 cm. Trærne skal være oppstammet i minimum 2,5 meters høyde. Hvert tre skal opparbeides med et jordvolum på min 5 m³.

- 5.1.2 Større trær innenfor bestemmelsesområde #4 til #6 skal bevares.
Bestemmelsen er ikke til hinder for skjøtsel eller felling dersom det er fare for at de kan skade bebyggelsen.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

- 6.1.1 Dokumentasjon på oppfyllelse av blågrønn faktor skal foreligge.
6.1.2 Utomhusplan skal legges ved søknad om tillatelse til tiltak og vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering

6.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelsen

- 6.2.1 Ny vannkum som ivaretar brannvannsuttak og vannforsyning må være etablert.
6.2.2 Atkomst og grøfter må være opparbeidet i samsvar med plankartet.
6.2.3 Parkeringsplasser må være opparbeidet.
6.2.4 Trerekkene innenfor bestemmelsesområde #1 til #3 må være etablert.
6.2.5 Godkjent overvannsløsning skal være ferdig etablert
6.2.6 Godkjent vann- og avløpsanlegg skal være ferdig etablert

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ingen