

REGULERINGSBESTEMMELSER

**DETALJREGULERING ETTER PBL §12-2/§12-3 FOR "GLOMVIKLIA",
GNR 90/BNR 68 M.FL. PLANID: 0124201701**

Planens dato: 24.12.2022, revidert 06.02.2023, 09.03.2023, 22.12.2023 og 13.05.2026
Kommunestyrets vedtak:

**§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
Bestemmelsene skal tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse i Glomviklia og sikre gode bo- og oppvekstvilkår i naturlige omgivelser.**

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

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

- | | |
|--|-----------|
| - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF7) | Sosi 1111 |
| - Lekeplass (f_LEK) | Sosi 1610 |
| - Renovasjonsanlegg (f_RA) | Sosi 1550 |
| - Energianlegg (f_EA) | Sosi 1510 |

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

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| - Kjøreveg (f_KV) | Sosi 2011 |
| - Annen veggrunn, grøntareal (AVG) | Sosi 2019 |

3. Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| - Naturområde (f_GN1-f_GN8) | Sosi 3020 |
|-----------------------------|-----------|

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

- | | |
|--|----------|
| - Sikringssone friskt H140 | Sosi 140 |
| - Faresone for høyspenningsanlegg H370 | Sosi 370 |

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Generelle krav til estetikk

- A. Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport.
- B. Alle nye byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning.
- C. I alle nye byggverk skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv, i forhold til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

- A. Sammen med rammesøknad eller ett-trinns søknad skal det leveres situasjonsplan som viser:

1. tiltakets avgrensning, bebyggelsens plassering, herunder parkering/garasje
2. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
3. adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering, plass for avfallshåndtering.
4. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etasje

og en utomhusplan som dokumenterer:

1. minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal for småbarn
2. vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.)
3. overvannshåndtering - utomhusplan med tilhørende notat og beregninger skal dokumentere at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes, og eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

- B. Sammen med søknad om igangsetting eller ett-trinns søknad, skal det foreligge detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:

1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
2. terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng
3. skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur

4. bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1. etg, samt utgangsdører og kjøreporter
5. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering og brøyting med mer
6. vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.), stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal
7. 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/tilgjengelighet

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

§ 3.4 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet er $MUA = 50 \text{ m}^2$. Minimum 50% av MUA skal være egnet til lek. Minimum 5 m^2 per boenhet skal i tillegg være arealer til felles lekeplass. Felles lekeplass skal minimum være 100 m^2 og anlegges innenfor felt f_LEK. Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA.

§ 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. 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. Lekeplass og uteoppholdsareal skal ikke krysses av eller være i umiddelbar nærhet til høyspentledning eller annet høyspenningsanlegg eller innretning.

§ 3.6 Grenseverdier for støy

For utendørs støynivå gjøres Klima- og miljøverndepartementets «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442-2021» gjeldende. Støynivå på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB, og det henvises for øvrig til tabell 2 i T-1442-2021 for ytterligere retningslinjer. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt samtidig med at første bolig er innflyttingsklar.

§ 3.7 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 3.8 Overvann

Overvann skal håndteres på egen tomt ved at det fanges opp, filtreres, fordrøyes og forsinkes i henhold til «Overvannsveileder for Indre Østfold kommune», samt planens redegjørelse for overvann, datert 07.02.2023. Takvann spres på terreng og infiltreres i grøntareal eller blomsterbed. Vann fra veien ledes til veigrøfter. Naturbaserte løsninger skal benyttes for overvannshåndteringen. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien.

Overvannsanleggene skal eies og driftes privat. Hver enkelt grunneier har ansvar for ivaretagelse av overvannskravene innenfor egen tomt. Overvannsanlegg som omfatter felles infrastruktur og uteoppholdsarealer, skal eies, driftes og vedlikeholdes av et sameie eller en velforening.

§ 3.9 Forurensning

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

§ 3.10 Fremmede arter

Det er registrert kjempebjørnekjeks og kjempespringfrø innenfor planområdet. For å hindre ytterligere spredning, må eksemplarer av disse plantene bekjempes i henhold til veiledere utarbeidet av Fagus. Jordmasser innenfor planområdet må behandles i henhold til veiledere fra Fagus for å sørge for at frøbanken ikke fører til spredning av uønskede arter til andre områder.

§ 3.11 Nettstasjon

Forut for søknad om tillatelse skal det utføres beregninger av forventet fremtidig effektbehov for å kartlegge behovet for en ny nettstasjon innenfor planområdet.

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

§ 4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF7)

- A. Innenfor felt BF1–BF7 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse.
- B. Innenfor hver tomt tillates det oppført enten 1 enebolig eller 1 enebolig med sekundærleilighet med tilhørende garasjer, uthus m.m.
- C. Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt.
- D. Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA=20% av netto tomteareal. Kun den delen av tomten som er avsatt til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %-BYA. Ved beregning av bebygd areal skal TEK17 legges til grunn.

- E. For hus med saltak, tillates en maksimal mønehøyde på 8 meter og en maksimal gesimshøyde på 6 meter. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- F. For hus med pulttak eller flatt tak, tillates en maksimal gesimshøyde på 7 meter målt fra ferdig planert terreng rundt bygningen.
- G. Avstand mellom gesims og ferdig planert terreng skal ikke på noe sted overstige 7,5 meter, med unntak av kjellernedganger og lysgraver.
- H. Krav til parkeringsdekning: minimum 2 plasser per primærenhet og 1 plass per sekundærenhet.
- I. Primærenhet skal ha minimum 1 biloppstillingsplass under tak.
- J. Biloppstillingsplasser under tak skal ha tilgang på elektrisitet for lading av elbil.
- K. Frittliggende garasje/carport/uthus kan være maksimalt 50 m² BYA.
- L. Utvendig parkering på terreng skal ikke regnes med i BYA.
- M. Garasje som er plassert vinkelrett mot vei må ha en avstand på minst 5 meter til veikant. Garasje plassert parallelt med vei kan plasseres 1,5 meter fra veikant.
- N. For frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse, tillates gesimshøyde på inntil 3 meter og mønehøyde på inntil 4 meter. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Avstand mellom gesims og ferdig planert terreng skal ikke på noe sted overstige 3,5 meter.

§ 4.2 Lekeplass (f_LEK)

- A. Innenfor felt f_LEK skal det anlegges en felles lekeplass for BF1-BF7. Øvrig areal innenfor formålet tillates opparbeidet for felles uteopphold.
- B. Området skal ha et grønt preg og tilpasses eksisterende vegetasjon slik at større trær bevares.
- C. Lekeplassen skal anlegges på den mest hensiktsmessige delen av formålet.
- D. Lekeplassen skal minimum være opparbeidet med sandkasse, huskestativ og sittebenker før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig.
- E. Lekeplassen skal sikres mot vei på en slik måte at det ikke oppstår trafikkfarlige situasjoner.
- F. Innenfor formålet tillates lette, åpne konstruksjoner på totalt inntil 30 m² BYA som er tjenlige for fellesskapet.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg (f_RA)

- A. Innenfor f_RA tillates det etablert renovasjonsanlegg for BF1-BF7, samt eiendommene i grenda for øvrig. **Det skal etableres bakkeplasserte, bunntømte containere. Underlaget skal være fast og stabilt, og utformes med fall for avrenning av overvann.**

§ 4.4 Energianlegg (f_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.
- A. Området skal ha et naturlig preg. Skogbunn og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_KV)

- A. Vei (f_KV) med tilhørende veiskulder er avsatt til privat vei.
- B. Annen veggrunn (AVG) skal opparbeides som grøfter til f_KV.

§ 4.6 Grønnstruktur

- B. Innenfor naturområdene (f_GN1-f_GN8) skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Områdene skal være åpne og tilgjengelige forbindelser ut i tilgrensende naturområder. Skogbunnen skal bevares, og det tillates ikke opparbeidelse av gangveier. Tynning av vegetasjon tillates slik at områdene ikke blir helt gjengrodde, men et naturlig preg må bevares. Beplantning av områdene er ikke tillatt.
- C. På naturområder f_GN7 og f_GN8 skal det opparbeides vegetasjonsskjermer som en buffer mellom veibane og eiendommer bestående av løvtrær og eventuell annen stedstypisk vegetasjon. Frisikt i kryss må ivaretas.

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

§ 5.1 Sikringssone – 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.

§ 5.2 Faresone for høyspenningsanlegg

- A. Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspenningsluftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.
- B. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som

- skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.
- C. Netteier må kontaktes ved tiltak i nærheten av hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.
 - D. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.
 - E. Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge.

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

- A. Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den side av tomten hvor tomta har sin adkomst.
- B. Boligens utomhusarealer må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen før ferdigattest kan gis.
- C. Veianlegg, vegetasjonsbuffer i f_GN7 og f_GN8 og teknisk infrastruktur skal inngå i første søknad om tillatelse til tiltak.
- D. Lekeplass (f_LEK) skal være ferdig opparbeidet og sikret i samsvar med § 4.2 bokstav a, b, c, d og e før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig.
- E. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidige brukstillatelse gis.
- F. Ved søknad om rammetillatelse eller deling skal det foreligge godkjent renovasjonsløsning for samtlige av planens boenheter. Renovasjon kan enten løses innenfor f_RA, så fremt tilkomst og løsning utføres i henhold til IØRs retningslinjer, eller det kan løses på annen manns eiendom. Dersom renovasjon løses på annen manns eiendom, skal skriftlig avtale som beskriver og sikrer løsningen vedlegges søknaden.