

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Griniveien 17 – gbnr.426/71

PlanID: 311820240002

Saksnummer: xx/xxxxx

Planens dato:

Kommunestyrets vedtak:

§ 1. Planens hensikt

Planen skal tilrettelegge for utbygging av flermannsboliger og sikre uteoppholdsarealer, parkering og renovasjonsarealer for de nye boligene. Planen skal også sikre at nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet med tanke på blant annet størrelse, materialbruk og takform.

§ 2. Arealformål benyttet i planen

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	Feltkode:	SOSI-kode:
Konsentrert småhusbebyggelse	BK1-2	1110
Energianlegg	RA	1510
Renovasjonsanlegg	RA	1550
Uteoppholdsareal	UTE1-3	1600
Lekeplass	LEK	1610
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)	Feltkode:	SOSI-kode:
Kjøreveg	KV	2011
Annen veggrunn, grøntareal	AVG1-2	2019
Parkering	P	2080
Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)	Feltkode:	SOSI-kode:
Vegetasjonsskjerm	VS	3060
<u>Hensynssoner</u>	<u>Feltkode:</u>	<u>SOSI-kode:</u>
Frisiktsone	H140 1-2	H140

§ 3. Krav til dokumentasjon av tiltak (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse og ett-trinns-søknad

- a) Det skal utarbeides en egen estetisk redegjørelse der valg av løsninger, form, farger og materialbruk begrunnes. Redegjørelsen skal inneholde en fargeplan for fasadenes hovedfarge. Planen skal bestå av minst 2 farger som skal gi en variasjon i bygningsuttrykket og kvalitet til bomiljøet. Veilederen «Stasjonsbyens farger» skal legges til grunn for valg av fasadenes hovedfarge.
- 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, biloppstillingsplasser, sykkelparkering
 5. Uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn.
- c) Overvannsplan som viser:
 1. plassering av infiltrasjonsgrøfter, vadier, regnbed og eventuelle fordrøyningsmagasiner.
 2. flomveier.
- d) Utomhusplan som i tillegg viser:
 1. Vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.) Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal.
 2. utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold
 3. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)

§ 3.2 Krav til dokumentasjon ved søknad om igangsettelsestillatelse

- a) Det skal utarbeides en kartlegging av fremmede og truede arter for området. Basert på denne skal det utarbeides en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning eller bevaring av artene.
- b) Beregning av blågrønnfaktor.

§ 4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 4.1 Estetisk utforming

- a) Bebyggelsen skal gis en skala og en utforming som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

§ 4.2 Universell utforming

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

§ 4.3 Krav til uteoppholdsarealer

- a) Det skal opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal
Boenhet på under 60m ² BRA	50m ²
Boenhet på mellom 60m ² og 100m ² BRA	100m ²
Boenhet på over 100m ² BRA	150m ²

- b) Uteoppholdsarealene skal etableres innenfor formålene f_UTE1-3, f_LEK og BK1-2.

§ 4.4 Krav til sykkelparkering

- a) Antall sykkelparkeringsplasser skal oppføres i henhold til følgende tabell.

Krav til antall p-plasser for sykkel	Grunnlag per parkeringsplass	Minimum antall plasser
Bolig under 60m ² BRA	Boenhet	2 plasser
Bolig over 60m ² BRA	Boenhet	2,5 plasser
Gjesteparkering bolig	Boenhet	0,5 plasser

- b) Sykkelparkeringsplasser tillates oppført innenfor formålene BK1-2, f_P og f_UTE1-2.
- c) Der det er krav om 10 eller flere sykkelparkeringsplasser for beboere skal det etableres stativ til alle syklene med mulighet for å låse fast ramme og hjul, minst 50 % av plassene skal være innvendig eller overbygget, minst 20 % av plassene skal være store nok til å kunne parkere lastesykler og sykkelvogner.

§ 4.5 Grenseverdier for støy

Anbefalte grenseverdier for støy som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med samlet støynivå fra veitrafikk utenfor vindu opp til Lden ≤ 65 dB fra jfr. T-1442/2021 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for bygninger med støyfølsomt bruksformål skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442/2021, tabell 2.
- Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden ≤ 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden ≤ 55 dB utenfor vindu)

§ 4.6 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.

§ 4.7 Overvannshåndtering

- a) Overvann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis med åpne løsninger, i tråd med «Plan for Vann og avløp inkl. overvann» (Norconsult), datert 25.02.2026 og «Overvannsveileder for Indre Østfold kommune, datert 17.06.2024». Naturbaserte og flerfunksjonelle løsninger skal fortrinnsvis benyttes for overvannshåndteringen.
- b) Maksimalt tillatt påslipp til kommunal OV-ledning er 4 liter i sekundet.
- c) Overvann fra eiendommen, herunder innkjøring og oppstillingsplass for renovasjonsbil, skal ikke ledes ut i vegbanen.
- d) Planområdet skal ha en blågrønnfaktor på minst 0,7.
- e) Fordrøyningsanlegg og overvannsanlegg skal være tilrettelagt for drift og vedlikehold. Eiere av boligene i planområdet har ansvar for drift og vedlikehold av anlegget.
- f) Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført direkte til kommunens overvannsnett eller til resipient. Håndtering av overvann i anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om tiltak.

§ 4.8 Fremmede skadelige 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.

§ 4.9 Støy

For utendørs støy nivå gjøres Klima- og Miljødepartementets «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, tabell 2» gjeldende. Støy Støynivå i bygge- og anleggsperioden innenfor planområdet skal være iht. T-1442/2021.

§ 4.10 Byggegrenser

- a) Langs Griniveien gjelder en byggegrense på 8 meter fra veiens midtlinje.
- b) Nye boliger og til- og påbygg til disse skal plasseres innenfor regulerte grenser for bebyggelse.
- c) Frittstående boder, installasjoner/anlegg, overbygget sykkelparkering mv tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser for de ulike delområdene, men ikke nærmere regulert vegareal enn 1 meter.

§ 5. Bestemmelser til bebyggelses- og anleggsformål (§ 12-5 nr. 1)

§ 5.1 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-2)

- a) Innenfor formålene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus, rekkehus, firemannsboliger og flermannsboliger. Det tillates også oppført frittstående boder, letak etc innefor formålene.
- b) Det tillates maksimalt 16 boenheter innenfor formålene.
- c) Tillat grad av utnytting er %BYA = 70%
- d) Gesimshøyde tillates inntil 7,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 10 meter.
- e) Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- f) Bebyggelsen skal oppføres med saltak med møneretning i byggets lengderetning. Taket skal ha en takvinkel mellom 15 og 30 grader. Det tillates avvikende takformer over balkonger og tilbygg til hovedformen.
- g) Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

§ 5.2 Energianlegg (felt f_EA)

- a) Energianlegg skal være felles for boligene innenfor planområdet.
- b) Innenfor formålet tillates oppført energianlegg/nettstasjon.
- c) Nettstasjon skal plasseres minimum 3 meter fra offentlig veggrunn. Det tillates ikke oppført bygning med brennbare overflater, eksempelvis takutstikk og terrasser, nærmere nettstasjon enn 5 meter.

§ 5.3 Renovasjonsanlegg (felt f_RA)

- a) Renovasjonsanlegg skal være felles for boligene innenfor planområdet.
- 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 Uteoppholdsareal (felt f_UTE1-3)

- a) Uteoppholdsarealet er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- b) Det tillates etablert sykkelparkering innenfor formålet. Det tillates også etablert sykkelstativer og tak over sykkelparkeringsplassene. Areal avsatt til sykkelparkering medregnes ikke i minste tillatte uteoppholdsareal (MUA).
- c) Grøntarealer, grøfter o.l. er en del av området's overvannshåndtering og skal opparbeides med hensiktsmessig utforming for å ivareta denne funksjonen.

§ 5.5 Felles lekeplass (felt f_LEK)

- a) Lekeplass er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- b) Det skal opparbeides felles lekeplass i henhold til underliggende tabell:

Nærlekeplass			Områdelekeplass		
For antall boenheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall boenheter	Maks avstand	Min størrelse
5-24 boenheter	100 meter	150m ²	25 boenheter eller flere	200 meter	10m ² /enhet, minimum 500m ²

- c) Lekeplassen skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dbA.

- d) Lekeplassen skal ha et parkmessig og grønt preg med trær, og være tilpasset med benker og stoler slik at møteplassen er tilpasset for flere aldersgrupper, og kan brukes til lek og samvær mellom barn og voksne. De skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper. Det skal være en god utforming som legger til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter.
- e) Lekeplassen skal som et minimum møbleres med sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn.
- f) Lekeplassen utformes med flerfunksjonelle løsninger som tilrettelegger for infiltrasjon og fordrøyning av overvann.

§ 6. Bestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 6.1 Offentlig kjøreveg, Griniveien (felt o_KV)

- a) Formålet skal nyttes til offentlig kjøreveg, fortau, rabatt og annet trafikkareal. Dette inkluderer også oppstillingslomme for renovasjonsbil og avkjørsel fra eiendom 426/71.
- b) Avkjørsler skal utformes med bredde på 5,0 meter. Utforming av sikt- og stigningsforhold skal følge håndbok N100 – Veg og gateutforming
- c) Stikkrenne skal etableres i samsvar med Indre Østfold kommunes vegnormal.
- d) Eiere av boligene i planområdet har drifts- og vedlikeholdsansvar for oppstillingslomme og stikkrenne.

§ 6.2 Annen veggrunn, grøntareal (felt o_AVG1-2)

- a) Formålene består av areal mellom eiendomsgrense og eksisterende vegkant. Større trær innenfor formålene skal søkes bevart i den grad de ikke utgjør en risiko for trafikk i Griniveien eller hindrer sikt fra avkjørsel til eiendom 42/71.

§ 6.3 Parkering (felt f_P)

- a) Parkeringsplassene er felles for boligene i felt BK1-2.
- b) Krav til parkering er i henhold til følgende tabell:

Krav til antall p-plasser for bil	Grunnlag per parkeringsplass	Minimum antall plasser	Maksimalt antall plasser
Bolig under 60m2 BRA	Boenhet	0,5 plasser	1,0 plasser
Bolig over 60m2 BRA	Boenhet	0,7 plasser	1,5 plasser
Gjesteparkering bolig	Boenhet	0,2 plasser	0,5 plasser

- c) Minimum 5 % av plassene, og ikke færre enn 2 plasser, skal være reservert for forflytningshemmede. Antallet skal rundes av oppover. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være 4,5 x 6,0 meter.
- d) Parkeringsplasser avsatt for beboere skal være minimum 2,5 x 5,0 meter.
- e) Parkeringsplasser avsatt for beboere i felles parkeringsanlegg for bolig skal etableres enten med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for senere etablering av elbillading.

- f) Det tillates etablert carport/takoverdekkede parkeringsplasser innenfor formålet. Takoverdekning tillates for inntil 8 parkeringsplasser. Høyde på tak skal ikke overstige 3,3 meter over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

§ 7. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 7.1 Vegetasjonsskjerm (felt f_VS)

- a) Arealet er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- b) Innenfor formålet skal eksisterende trær bevares i så stor grad som mulig. Arealet skal ha et grønt preg og danne en visuell skjerm mellom Griniveien og den planlagte bebyggelsen.
- c) Dersom det fjernes trær innenfor formålet skal disse gjenplantes såfremt de ikke er til hinder for sikt i avkjørsel.

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

§ 8.1 Sikringszone frisikt (H140_1-2)

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.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 9.1 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Vei, parkeringsarealer og nødvendig teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet.
- b) Minst 50 % av parkeringsplassene skal ha etablert ladepunkt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor planområdet.
- c) Lekeplass skal være ferdig opparbeidet.
- d) Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Ved trinnvis utbygging må tilstrekkelig uteoppholdsarealer (MUA) være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
- e) Renovasjonsareal f_RA skal være ferdig opparbeidet.
- f) Overvannstiltak, blågrønn infrastruktur, vann og avløp samt evt. avbøtende tiltak for støy skal være ferdig etablert og godkjent.
- g) Evt. nødvendig omlegging av teknisk infrastruktur i planområdet skal være gjennomført.

§ 10. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Plan for Vann og avløp inkl. overvann (Norconsult), 25.02.2026

