

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR BOLIGOMRÅDE PÅ GNR/BNR 96/272

VEST FOR LANGNESVEIEN - ØDEGÅRD PARK

PLANID: 012420120001

Planens dato: 07.05.2014 revidert 10.12.2014

Bystyrets vedtak: sak 4/15, dat. 26.02.2015

Delegert vedtak: sak 224/22, dat. 18.03.2022. Endring ved forenklet prosess for felt BB1 (endret til BKS1) og B5 (endret til BKS2)*

Endring ved forenklet prosess for felt BKS1 (endret til BB1) og BKS2 (endret til BF2-4), datert 29.04.2026, sist revidert 22.06.2026**

§ 1 Planens virkeområde

Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)
 - Boligbebyggelse (B1-B4*) Sosi 1110
 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2-4**) Sosi 1111
 - ~~- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)* Sosi 1112~~
 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (lavblokk) (BB1)** Sosi 1113
 - Garasjeanlegg-boligbebyggelse (GB)** Sosi 1119
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE1-2 f_RA1-2)** Sosi 1550
 - Lekeplass (f_Lek1-Lek5)** f_Lek4 og BLK1-2*) Sosi 1610
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
 - Veg (f_V1, f_V2, f_V3), f_V4, f_V5**) Sosi 2010
 - Kjøreveg (o_KV) Sosi 2011
 - Fortau (o_F1) Sosi 2012
 - Gang- og sykkelveg (o_GS1-4**) Sosi 2015
 - Gangveg/Gangareal (f_G**) Sosi 2016
 - Annen veggrunn, grøntareal Sosi 2019
 - Parkeringsanlegg (f_Pa1- f_Pa5*) Sosi 2080
 - ~~- Parkeringsplass (SPP)* Sosi 2082~~
 - ~~- Parkeringshus- og antegg (SPH)* Sosi 2083~~
3. Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)
 - Grønnstruktur (f_G1, f_G4) Sosi 3001
 - Turveg (f_TV) og f_GF*) Sosi 3031
 - Blå/grønnstruktur (f_BG1-2)** Sosi 3002
 - ~~- Friområde (f_GF1-3)* Sosi 3040~~

- | | |
|----------------------------------------------|----------|
| 4. Hensynssoner (PBL §12-6) | |
| - Sikringszone frisikt (H140) | Sosi 140 |
| - Hensynssone Teknisk infrastruktur (H410)** | Sosi 410 |
| - Sikringszone flomvei (H190)** | Sosi 190 |
| 5. Bestemmelsesområder (PBL §12-7) | |
| - Vilkår for bruk av arealer (#1) | |

§ 3 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet (unntatt felt BF 2-4)

§ 3.1 Minstekrav – boliger pr. dekar

Det skal tilstrebes etablert minimum 3 boliger pr. daa for planområdet, unntatt felt BF2-4 og offentlige arealer (ca. 42 000m²).

§ 3.2 Generelle krav til estetikk

Det tilstrebes at bebyggelsen og utearealene får en god utforming, og at de enkelte bygningene harmonerer med hverandre og de øvrige omgivelser (PBL §12-7, nr.1).

§ 3.3 Krav til dokumentasjon av tiltak

- a) Sammen med rammesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser:
1. bebyggelsens plassering herunder garasjer,
 2. adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, plass for avfallshåndtering,
 3. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.,
 4. uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn.
- b) For alle felt for bebyggelse skal det utarbeides utomhusplan som viser:
1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser,
 2. terrengforhold, herunder fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur,
 3. bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1. etg, samt utgangsdører og kjøreporter,
 4. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering,
 5. vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.). Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal,
 6. utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold,
 7. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk).
 8. Det skal avsettes felles lek-/friområde for de enkelte boligene B1, B2, B3, B4, BKS2* og felles lek-/friområde for BKS1* BB1 og BF2-BF4**.
- c) Utomhusplan må følge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.4 Universell utforming

Utearealer og leiligheter på bakkeplan skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og orienteringshemmede i samsvar med den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

§ 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.

§ 3.5.1. Boligbebyggelse (B1 - B4, BF1, BF2-BF4** BKS1-BKS2*)

Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal er 50 m² pr. bolig. Takterrasser, terrasser og balkonger kan medberegnes i MUA. Kravet til at areal smalere enn 5 m ikke skal medregnes, gjelder ikke for takterrasser, terrasser og balkonger.

Minimum 50% av MUA skal ligge på terreng. Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA.

§ 3.5.2. Boligbebyggelse-Blokkbebyggelse (lavblokk) (BB1**)

Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal er 50 m² pr. bolig. Takterrasser, terrasser og balkonger kan medberegnes i MUA. Kravet til at areal smalere enn 5 m ikke skal medregnes, gjelder ikke for takterrasser, terrasser og balkonger.

Minimum 50% av MUA skal ligge på terreng. Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA.

§ 3.6 Grenseverdier for støy

For utendørs støy nivå gjøres Klima- og miljødepartementets* «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442-2021, tabell 2*» gjeldende. Støynivå på lekeplasser og uteplasser skal ikke overstige Lden 55 dB. Eventuelle støytiltak i forhold til den enkelte bolig skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse for den enkelte bolig.

§ 3.7 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 Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder (PBL §12-6 og 12-7)

§ 4.1 H140* 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.

§ 4.2 #1 Bestemmelsesområde – frigitt kulturminne

Fylkeskonservatoren i Østfold har gitt tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne, en forhistorisk esse/smie ID162303 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Østfold fylkeskommune har gjort nødvendige undersøkelser om kulturminnet, og gitt dispensasjon uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser.

§ 4.3 H410 Hensynssone – Teknisk infrastruktur**

Trasé for hovedledninger vann, spillvann og overvann

Dette er ledninger med ekstra høye krav til kontinuerlig funksjon og tilgang til drift og vedlikehold. Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av Enhet for vann og avløp før det gis tillatelse. Innenfor denne hensynssonen tillates ikke tiltak i bakken som kan berøre ledninger, eller tiltak på bakken som hindrer senere drift, vedlikehold og utskiftning av ledninger.

§ 4.4 H190 Sikringssone – Flomvei (H190)**

Sikringssone rundt flomvei

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak som medfører graving, endring av terrengnivå, fundamentering, ny bebyggelse eller andre tiltak som kan medføre skade på flomvei eller sikringssonen.

§ 5 Bestemmelser til arealformål (PBL §12-7 NR. 1,2, 7 OG 14)

§ 5.1 Boligbebyggelse (B1-B4, BKS1-BKS2*)

- a) Innenfor felt B1-B4 og ~~BKS1-BKS2*~~ tillates oppført boligbebyggelse med boliger i form av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus/kjedehus og flermannsboliger.
- b) Maksimal kotehøyde for møne- og gesimshøyde og maksimal % bebygd areal fremgår av plankartet.
- c) Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- d) Garasjer/car-porter skal plasseres innenfor byggegrenser på tilhørende arealer regulert til felles parkeringsarealer innenfor de enkelte delfeltene, som vist på plankartet. ~~Det tillates oppført garasjer/carporter og boder i areal avmerket til felles parkeringsanlegg f_SPH i plankartet, og de skal være felles for felt BKS1 og BKS2.*~~
- e) Krav til parkeringsdekning:
Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser per boenhet for boenheter inntil 90m²
Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet for boenheter over 90m².
Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være i garasje eller carport.
- f) ~~Innenfor felt BKS2* tillates bare oppført boliger med gjennomgående leiligheter.*~~

§ 5.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (lavblokk) (BB1)**

- a) Innenfor felt BB1 tillates blokkbebyggelse. Minst 60% av leilighetene skal være gjennomgående. Det tillates ikke leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst.
- b) Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter. Ved flatt tak tillates gesimshøyde inntil 8 meter. Maksimal tillatt % bebygd areal fremgår av plankartet.
- c) Geotekniske vurderinger skal foreligge til søknad om tillatelse til tiltak.
- d) Bebyggelsen må plasseres langs eller innenfor de angitte byggelinjene. Utenfor byggelinjene tillates avvik på 1 m.
- e) Det tillates oppført garasjer/carporter og boder i areal avmerket til garasjeanlegg for boligbebyggelse, felt GB i plankartet.
- f) Krav til parkeringsdekning: Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser per boenhet for boenheter inntil 90m². Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet for boenheter over 90m². Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være i garasje eller carport.

§ 5.3 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2-4)**

- a) Området kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter. Ved flatt tak tillates gesimshøyde inntil 8 meter. Maksimal tillatt % bebygd areal fremgår av plankartet
- c) Parkeringsplasser på terreng og garasjer skal medregnes i %BYA (TEK10).

§ 5.4 Lekeplass (f_Lek1-f_LEK5 f_BLK1-og-f_BLK2*)

Lekeplassene skal minimum være opparbeidet med sandkasse og benk.

Lekeplass (f_Lek1) skal være felles for boenheter på B1.

Lekeplass (f_Lek2) skal være felles for boenheter på B2.

Lekeplass (f_Lek3) skal være felles for boenheter på B3.

Lekeplass (f_Lek4) skal være felles for boenheter på B4.

Lekeplass (f_LEK5) (f_BLK1) og (f_BLK2)* skal være felles for boenheter på BB1 og BF2-BF4.** f_LEK5 skal gis et grønt og parkmessig preg. Arealet skal være egnet for lek, opphold og sosialt samvær. Lekeplassen skal opparbeides med sittemuligheter og minimum med lekeplassutstyr for sand-, klatre- og balanselek.

§ 5.5 Renovasjonsanlegg*

- a) Anlegg for avfallshåndtering skal skjermes, enten i form av overbygg eller ved nedgravd løsning. Renovasjon (f_BRE1) (f_RA1)** er felles for boligene innenfor felt BKS1* BB1.** Renovasjon (f_BRE2) (f_RA2)** er felles for boligene innenfor felt BF2-BF4, BKS2 BF2-4.**

§ 5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Vei (o_KV4) med tilhørende fortau og annen veigrunn er avsatt til offentlig kjørevei.
- b) Vei (f_V1-f_V2) er avsatt til privat felles vei for felt B1-B4.
- c) Vei (f_V3) skal være felles for boenheter på BF1.
- d) Gang-/sykkelvei (o_G/S1) er avsatt til offentlig gang-/sykkelvei.
- e) Gangveg/gangareal (f_G1) skal være felles for boenheter på B1-B4, BKS1 og BKS2* **BB1 og BF2-4****.
- f) Fortau (o_F1) er avsatt til offentlig fortau.
- g) Parkeringsanlegg (f_Pa1) skal være felles for boenheter på B1.
Parkeringsanlegg (f_Pa2) skal være felles for boenheter på B2.
Parkeringsanlegg (f_Pa3) skal være felles for boenheter på B3.
Parkeringsanlegg (f_Pa4 - f_Pa5) skal være felles for boenheter på B4.
Parkeringsanlegg (f_SPH*) (**f_GB****) skal være felles for boenheter på BKS1 og BKS2* **BB1****.
Parkeringsplass (f_SPP) skal være felles for boenheter på BKS2*.
- h) Det tilrettelegges for fremtidig lading av el-bil ved at trekkerør for kabler legges frem til parkeringsområdene.
- i) Det tillates oppført 1 stk. bod og 1 stk. carport/garasje pr. boenhet på arealer regulert til Parkeringsanlegg f_Pa1-4 og f_SPH* **f_GB****. For garasje/carport er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks. mønehøyde 5,00 målt over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- j) Minst 5% av parkeringsplassene knyttet til hvert felt B1-B4* og BKS1-2* **BB1**** skal avsettes til HC-parkering.
- k) Det skal avsettes plass til parkering av sykkel. Det bestemmes i den enkelte byggesak hvordan sykkelparkeringen løses.

§ 5.7 Grønnstruktur-Grønnstruktur og friområde*

- a) Areal (f_G1-f_G4 og f_GF1-3) er avsatt til felles grønnstruktur. Det tillates etablert trafo for el-forsyning til planområdet.

§ 5.8 Grønnstruktur-Blå/grønnstruktur**

- a) Areal (f-GB1-2) er avsatt til felles blå/grønnstruktur.
- b) Felt BG1-2 skal opparbeides for fordrøyning av overvann. Fordrøyningsmagasinet er plassert innenfor f_BG1.

- c) Ansvar for drift og vedlikehold av felles overvannsstruktur, som vadier, regnbed og fordrøyningsmagasin innenfor f_BG1-2 legges til BB1 og BF2-4.
- d) Overvannsanleggene skal være tilrettelagt for drift og vedlikehold. Fordrøyningsanleggene skal være mulig å vedlikeholde og skal fungere godt over tid.

§ 5.9 Grønnstruktur - turvei

- a) Turvei (f_TV1-2** og f_GT*) skal være felles for boenheter på planområdet med unntak av boenheter på BF1. Turvei skal minimum opparbeides med bærelag og grusdekke og være universelt utformet*.
- b) Turvei f_TV2 skal gi adgang til f_LEK5 for boenheter på feltene BB1 og BF2-4.**

§ 6 Krav om rekkefølge for gjennomføring (PBL §12-7 NR.10)

- a) Utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til det enkelte delfelt.
- b) Før det gis brukstillatelse for første boenhet på B1 eller BKS1* må o_KV1 være opparbeidet fra o_G/S1 og til og med avkjøring til f_V1.
- c) Før det gis brukstillatelse for første boenhet på B2 eller B3 må f_V1 være opparbeidet og o_KV1 må være opparbeidet fra o_G/S1 og til og med kryss for f_G1.
- d) Før det gis brukstillatelse for første boenhet på B3 eller B4 må o_KV1 og f_V2 være opparbeidet.
- e) ~~Før det gis brukstillatelse for første boenhet på BKS2* må o_KV1 være opparbeidet til og med avkjørsel til feltet, samt nødvendige støttemurer*. Utgår**~~
- f) Før det gis ferdigattest for siste boenhet på B4 må f_G1 være ferdig opparbeidet.
- g) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt B1, må lekeklass f_Lek1 være ferdig opparbeidet.
- h) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt B2, må lekeklass f_Lek2 være ferdig opparbeidet.
- i) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt B3, må lekeklass f_Lek3 være ferdig opparbeidet.
- j) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt B4, må lekeklass f_Lek4 være ferdig opparbeidet.
- k) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt BKS1* BF2-BF4** må lekeklass f_BLK1* f_Lek5** være ferdig opparbeidet.

- l) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt ~~BKS2*~~ **BB1**** må lekeplass ~~f_BLK1~~ og ~~f_BLK2~~ **f_Lek5****; samt turvei ~~f_OT*~~ **f_TV2**** være ferdig opparbeidet.

- m) Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Klima- og miljødepartementets* retningslinje T-1442/2021, tabell 2*, og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175- klasse C, før kommunen kan gi ferdigattest for boliger som ligger i gul støysone.