



SKIPTVET KOMMUNE

Klart vi kan !

Kvalitet – Engasjement - Samspill

Reguleringsplan for Holstadåsen Øst

Med plannavn menes angivelse av sted planen gjelder for, eksempelvis område, stedsnavn (fra SSR), adresse

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Gbnr. 57/34, 37, 99, 162, m.fl.

PlanID 20160001

Vedtatt dato: høringsutkast

Sist revidert dato: 03.05.2017



flybilde av område fra sør

Bestemmelser utarbeidet av PLT / FR, datert 03.05.2017

Nasjonalarealplannummer: 0127-20160001

Revisjons nr.	Dato:	Beskrivelse:	Utarbeidet:
001			

Gjeldende bestemmelser er knyttet til arealplankartet:

20160001 tegnr. 1A datert 03.05.2017 utskrift datert 11.05.2017

Innhold:

1. PLANENS HENSIKT	4
2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET	4
3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL.....	7
3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 nr. 1).....	7
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 nr. 2)	9
3.3 Grønnstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)	10
3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL. § 12-5 nr. 5)	10
4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER.....	10
4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a).....	10
5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING	10
5.1 Før opprettelse av eiendommer	10
5.2 Før rammetillatelse	11
5.3 Før igangsettingstillatelse.....	11
5.4 Før bebyggelse tas i bruk.....	11
5.5 Tidsrekkefølge	11

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for nytt boligfelt, basert på plan- og bygningsloven (PBL), med tilhørende infrastruktur.

Planområdets utstrekning er plassert på østside i Meieribyen, kommunesenter i Skiptvet kommune, knyttet til eksisterende boligfelt med veier Vestgårdveien, Holstadåsen og Holstadveien.

Planområdet er vist med stiplet strek på plankartet, og omfatter hel / delvis: kommunale eiendommer GBnr. 57/34, 37, 99 og 162 og private eiendommer 57/1, 8, 68, 84, 97, 102, 113, 115, 119, 120, 130, 131, 132, 133 og 145. Planomriss har størrelse 54,2 dekar.

Bebyggelse og anlegg:

Frittliggende småhusbebyggelse,

Enebolig, BFS01 – 09

Tomannsbolig, BFS10

Enebolig, BFS11

Konsentrert småhusbebyggelse,

Rekkehus, BKS01

Blokkbebyggelse,

Boligblokk, BBB01

Lekeplass, o_BLK01 og 02

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjørevei, o_SKV01 – 08

Annen veigrunn, grønt areal, o_SVT

Overvanntrase, o_SOV

Grønnstruktur:

Friareal, uteoppholdsareal, GF

Turvei, «tursti», GT

Kombinerte grønnstrukturformål, midlertidig areal, G

Landbruks, natur- og friluftformål:

Landbruksformål, L01

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 1, 4,7)

2.1.1 Universell utforming

1. Del av felles område for friluft og lekeplass skal tilrettelegges til funksjonshemmede.
2. Utforming og materialbruk i løsninger laget etter prinsippene om universell utforming skal være en del av det integrerte designet og ikke spesialpassede egne løsninger.
3. For utendørsanlegg med spesielt vanskelig topografi og/eller i områder med spesielle naturkvaliteter skal grad av universell utforming vurderes.
4. Det skal etableres ledelinjer i vei- gatenett mellom viktige samfunnsfunksjoner i planområdet. Internt i bygg og uteoppholdsområder skal det utformes trygge og logiske forbindelseslinjer.

2.1.2 Estetikk

1. Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelige hensyn til estetisk godt uttrykk både i seg selv og i forhold til omgivelse. Skjemmende farger skal ikke tillates. Byggverk og uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligger det at det skal være kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk blir det i tillegg til bygg og ment teknisk anlegg som t.d. parkeringsplasser og inngangsparti.
2. Bygningene skal oppføres med maks. takvinkel på 45 grader. Møneretning skal følge huset sin lengderetning og gå i vist retning
3. Uthus / bod og garasje skal ha samme bruk av materialer og farger som hovedhus. Uthus / bod og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhus, men være tilpasset dette. Bygningene skal fortrinnsvis ha trepanel eller kombinasjon av mur og trepanel. Farger i naturlig avdempede toner som hvit, rød, oker, grå, svart eller bruntoner. Tak skal være i tradisjonelle farger (rød, grå eller svart takstein/plater/skifer).
4. Det skal velges hustype som er tilpasset terrenget på tomta, slik at en unngår store skjæringer og fyllinger. Snitt som viser terrengtilpassing av hus skal legges ved byggesøknad. Avhengig av plassering og utstrekning kan anleggelse av støttemur med høyde inntil 2 meter tillates.
5. Manøvrerings- og snuarealer skal opparbeides på egen eiendom.
6. Maksimalt 40 % av tomtas areal kan bebygges eller opparbeides med harde flater som vann ikke kan trenge igjennom.
7. Hvis parkeringsarealet som biloppstillingsplass er oppfylt ved innendørs parkering inngår arealet i beregningen av grad av utnytting. Nødvendig parkeringsareal skal ikke medregnes flere ganger i grad av utnytting og dermed forfaller kravet for biloppstillingsplass.
8. Det skal plasseres en postkasse til hver enkelt adresse på fellesplass i samordning med postleverandører.
9. Det skal avsette areal til søppeloppstillingsplasser i samsvar med veileder fra Indre Østfold Renovasjon (IØR) og etter godkjenning av kommunen og IØR.

2.1.3 Terrengbehandling

1. Terrenginngrep i sammenheng med anlegg for vei skal gjøres mest mulig tilpasset til lokale forhold. Skjæringer og fyllinger skal behandles på skikkelig måte med beplantning e.l..
2. Terrengbehandling skal skje ihht. vedtatt veinorm av kommunen for utbygging av veier, gangveier, tilgjengelighet til tomter e.l..
3. Ved tomter TM01 t.o.m. 04 skal terreng tilpasses fra atkomstvei til regulert høydelinje kote 115+ (NN2000).

2.1.4 Overvannshåndtering

1. I tillegg skal det jf. overflatevannhåndteringsplan utføres stikkerenne under hver enkelt avkjørsel til tomt fra kommunalvei.

2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§12-7 nr 6)

1. Ved nye tiltak innenfor planområdet skal det tas hensyn til kultur- og landskapsverdier i området, slik at all utvikling skjer i tråd med overordnede verneinteresser. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravinger belastes tiltakshaver.
2. 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 fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.
3. To stengjerder og en tre skal bevares i terrenget. Disse er merket i plankartet. Mellom avsatt areal for rekkehus BKS01 og boligblokk BBB01 skal det videreføres stengjerde langs planlagt tursti. Stengjerde innenfor BBB01 flyttes.

2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr 2)

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrense 4 meter vist på plankart og minst 4 meter fra nabogrense. Garasje, carport og frittliggende boder kan plasseres inntil 1,5 meter fra eiendomsgrense mot vei når denne ligger parallelt med veien og inntil 5 meter fra eiendomsgrense mot vei når garasjen e.l. er plassert vertikalt (tvers) på vei ihht. vedtatt veinorm av kommunen.

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr 3)

1. Hver enkel husstand, eneboliger (eventuelt med utleie-enhet) og tomannsboliger, skal legge til rette avfallsplass til dunker på egen tomt. En skal legge til rette for felles avfallsplasser leilighetsbygg. (jf. regler og veileder fra IØR)
2. Avfallsplassene skal ikke settes opp i nærheten av lekeplasser.

2.5 Samfunnssikkerhet (§12-7 nr 1, 2, 4)

1. Det skal installeres radonsperre i boligbygg.

2.6 Eierform (§ 12-7 nr 14)

1. Feltnavn merket med «o_» er offentlig, og med «f» er felles.

2.7 Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr 12)

1. Grunnlagsrapport om forurensende masser skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

2.8 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (herunder utomhusplan) (§ 12-7 nr.12)

1. Ved innsending av byggesøknad skal det legges tegninger jf. kravet med hensyn til alle aktuelle tiltak, eksempel vern av vegetasjon, sikring mot skrenter, avstander, murer, trapper, gjerder, uteoppholdsareal, m.m. og illustrasjonsplan / utomhusplan med tomtedeling for omsøkt delarealet / byggetrinn.

2.9 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr.9)

1. Det skal vurderes vannbåren varme / fjernvarme selvstendig / i lag med andre byggeprosjekt i område rundt boligfelt.

3. Bestemmelser til arealformål

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Feltnavn BFS01 t.o.m. 11, BKS01, BBB01)

1. Boligbygninger:
Formål til boligbebyggelse er jf. PBL ikke godkjent til fritidsbruk.
2. Parkering:
Biloppstillingsplass skal ha et areal på minimum 18 m².
3. Andre bygninger på tomt:
Mønehøyde for uthus / bod og garasje kan være maks 5 meter over gjennomsnitt planert terreng til bebyggelse. Bod er på maksimum 15 m².
4. Universell utforming:
Boliger skal brukes i alle perioder av livet også eksempel ved nedsatt bevegelighet og bruk av rullestoler.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (Feltnavn BFS01 t.o.m. 11)

Utforming (§12-7 nr 1)

1. **Eneboliger:**
 - a. Områder med kode BFS01 tom. 04, 06 t.o.m. 09 og 11 er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger med cirka 800 m² tomteareal per boenhet. Maksimum mønehøyden er 8,00 meter over gjennomsnitt planert terreng til bebyggelse. Maksimum gesimshøyde er 6,00 meter over gjennomsnitt planert terreng til bebyggelse. Prosent bebygd areal er %-BYA: 30 %. Minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Det kan bygges (dobbel) garasje / carport, og bod.
 - b. Eventuelt sekundærleilighet til enebolig:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten / boligen og et bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70 m².
2. **Tomannsbolig:**
 - a. Tomannsboliger er en bygning beregnet å bli bebodd av to familier eller husstander. Det kreves at de to leilighetene er like, speilvendt like, eller tilnærmet like og likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes bare om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boenhetene i en tomannsbolig kan ha separat eller

felles inngang.

- b. Område med kode BFS10 er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, tomannsboliger vertikalt delt, med cirka 450 m² tomteareal per boenhet. Maksimum mønehøyden er 8,00 meter over gjennomsnitt planert terreng til bebyggelse.
Maksimum gesimshøyde er 6,00 meter over gjennomsnitt planert terreng til bebyggelse.
Prosent bebygd areal er %-BYA: 40 %.
Minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
Det kan bygges 1 garasje eller 1 carport per boenhet på tomannsboligtomt i tillegg 1 bod.
- c. Tomt TM04 skal bygges koplet til TM05 eller TM03 som del av tremannsbolig.

3. Øvrige:

- a. Område avsatt med kode BFS05 skal overføres til tomt 57/133.
- b. Område avsatt med kode BFS11 skal rettes eiendomsgrenser til 1 tomt med eksisterende bebyggelse og 3 andre tomter.

3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (Felt navn BKS01)

Utforming (§12-7 nr 1)

1. Flermannsbolig / rekkehus:

- a. Områder med kode BKS01 er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, flermannsboliger vertikalt delt, i 2 rekker av 4 boenheter, med cirka 300 m² tomteareal per boenhet.
Maksimum mønehøyden er 9,00 meter over gjennomsnitt planert terreng til bebyggelse.
Maksimum gesimshøyde er 6,00 meter over gjennomsnitt planert terreng til bebyggelse.
Prosent bebygd areal er %-BYA: 50 %.
Maksimalt bebygd areal BYA: 150 m².
Minst 1,5 biloppstillingsplass per boenhet. En av parkeringsplasser skal utformes som HC-plass.
- b. Det er krav til tilgjengelig boenhet for konsentrert småhusbebyggelse. Trafikkområde og uterom skal utformes slik at rullestolbrukere kommer seg lett frem. Utforming skal dokumenteres ved byggemelding.
- c. Det skal opparbeides felles uteområdet for flermannsbolig / rekkehus. Det kan bare bygges bod knyttet til rekkehus / leilighetsbygg, eventuelt i gruppe. Det bygges felles sykkeloppstillingsplass til hver flermannsbolig / rekkehus.

2. Det kan søkes flermannsbolig som horisontalt delt bygg dersom terreng og plassering tillates.

3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (Felt navn BBB01)

Utforming (§12-7 nr 1)

1. Boligblokk:

- a. Området med kode BBB01 er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, boligblokk med minst 12 boenheter. Bygget skal utformes med vindfang, fellesareal, heis, osv. Det skal etablere sokkel til en del garasje / bod / boenhet.
Maksimum mønehøyden er på kote 127+ (NN2000).
Maksimum gesimshøyde er på kote 127+ (NN2000).
Prosent bebygdareal er %-BYA: 50 %.
Minst 1,33 biloppstillingsplass per boenhet. En av parkeringsplasser skal utformes som HC-plass.
- b. Det er krav til tilgjengelig boenhet for konsentrert småhusbebyggelse.
Trafikkområde og uterom skal utformes slik at rullestolbrukere kommer seg lett frem. Utforming skal dokumenteres ved byggemelding.
- c. Det skal opparbeides felles uteområdet for boligblokk.
Det kan bare bygges bod knyttet til boligblokk, eventuelt i gruppe. Det bygges felles sykkeloppstillingsplass til hver boenhet i boligblokk.
- d. I området avsatt til boligblokk skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha framlagt, dedikert 16A, 230 V kurs på hver plass. Parkeringsanlegg skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for EL-biler.

3.1.5 Lekeplass (Feltnavn BLK01 og 02)

1. Lekeplassene er felles for boliger innenfor planområdet. Arealet skal ha maks helning 1:3 og god tilkomst fra boliger. Avsatte områder blir universell utformet slik at flere brukere kan bruke områder.

3.1.6 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 1, 4, 5 og 7):

1. Tilgjengelighet til tomt og boenhet fra atkomstvei må utformes ihht. vedtatt veinorm av kommunen.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Feltnavn SKV01 t.o.m. 08) Utforming (§12-7 nr 1)

1. Samferdselsanlegg skal utformes ihht. vedtatt veinorm av kommunen.
2. Atkomstvei (Feltnavn SKV01 t.o.m. 08)
Veien får 4 meter asfaltert veibane med 2 meter grøft på begge sider for overflatevannbehandling og snøsamlingsplass om vinteren. Atkomstvei skal brukes også til gang- /sykkelvei som skal knytte sammen eksisterende nett. Vendehammer skal utformes ihht. vedtatt veinorm av kommunen.
3. Atkomstveier skal utformes med kjørefelt 5,0 meter på angitte plasser i plankartet som møteplass og øket bredde i svinger. Hos BKS01 skal det utformes møteplass på østside av atkomstveien med samme bredde.
4. Infrastruktur
Nettstasjoner og trafoer skal plasseres i boligfeltet i friområdet / langs atkomstvei og ikke i nærheten av lekeplassene.

5. Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr 7)
Atkomstvei i boligfelt skal ha fartsgrense 30 km/t. Det skal anlegges møteplasser og fartshumper.

3.3 Grønnstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (Feltnavn G01, GF01 t.o.m. 07)

Utforming (§12-7 nr 1)

1. Avsatt grønnstruktur i boligfelt skal ikke omdisponeres i senere tid, unntatt avsatt areal til G01, midlertidig grønt areal for senere planlegging av ny atkomstvei.
Løsninger i avsatte områder skal utføres etter prinsippene om universell utforming slik at flere brukere kan bruke grønnstrukturen.

3.3.2 Friområde (Feltnavn GF01 t.o.m. 07)

Utforming (§12-7 nr 1)

1. Friområde skal mest mulig holder uberørt.
Det kan etableres stier og eventuelt sikringsgjerder.
Arealer GF03 og 05 er i tillegg avsatt til behandling av overflatevann.
2. Areal GF01 er i tillegg avsatt til ny tursti som kobler sammen tursti gjennom boligfelt til utenfor planområdet.
3. Arealer GF01 og 05 er avsatt til lek i mer brattlendt terreng kombinert med tursti mot Boligfelt utenfor planområdet.
4. Arealer merket med «tursti» er avsatt til turdrag og trase for overvannshåndtering.

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

3.4.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder (Feltnavn L01)

1. Landbruksområde skal mest mulig beholdes uberørt.

3.4.2 Landbruk (Feltnavn L01)

1. Området merket med L01 skal bli overført til landbruksarealet utenfor planområde.

4. Bestemmelser til hensynssoner

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold
Hensynssoner jf. § 12-6:

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

Frisiktsoner

1. Frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over planen til tilstøytende veier.
Unntak er trafikkskilt og adresseskilt. Soner er merket med frisiktlinjer på plankartet.

5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5.1 Før opprettelse av eiendommer

1. Regulerte arealer for samferdselsanlegg er utgangspunkt for tomtedelingsplan og for trinnvis utbygging.
2. En skal bruke denne rekkefølge ved utbygging av boligfelt i ulike sammenhengende deler etter godkjenning av utvalget.
BFS01 og 02, 3 tomter på blindvei Holstadåsen
BFS03 og 04, 7 tomter langs atkomstvei fra Holstadveien / Karlsrudlia

BBB01, 1 tomt til boligblokk langs atkomstvei fra Holstadveien / Karlsrudlia

og resterende del av boligfelt etter nærmere avklaring med kommunen.

5.2 Før rammetillatelse

1. Gjelder tilrettelegging av infrastruktur før en kan behandle byggesøknad for alle nye bygg og anlegg. Disse tiltak er en del av utomhusplanen.
2. For hvert byggetrinn med del av hoved atkomstvei til boligfeltet skal det utarbeides illustrasjonsplan / utomhusplan som vedlegg til byggesøknaden.
3. Det er krav til å utarbeide plan for utbygging med hensyn til anleggstrafikk gjennom eksisterende boligfelt langs veiene Karlsrudlia, Storveien, Vestgårdveien, Holstadveien eller/og Holstadåsen med fartsgrense 30 km/t og eventuelt har fartshumper. Midlertidig bruk av andre arealer som midlertidig anleggsvei skal komme fram i plan for utbygging.

5.3 Før igangsettingstillatelse

1. Før igangsettingstillatelse blir gitt for hvert byggetrinn, skal nødvendig løsning for vei (samt grøfter og stikkerenne), vann, avløp og overflatevannhåndtering være etablert.
2. Det skal etableres midlertidig vendehammer for renovasjonsbil, lastebil e.l. i enden av veien ved utbygging.
3. Før igangsettingstillatelse blir gitt for terrengarbeidet skal det legges fram plan for overflatevannbehandling under bygg og anlegg med midlertidig samlingsplass for å unngå avrenning av urensset vann til landbruk som ligger utenfor planområdet.
4. Før igangsettingstillatelse blir gitt for rekkehus / leilighetsbygg / boligblokk, skal parkeringsplass, felles sykkeloppstillingsplass e.l. være ferdig opparbeidet.
5. Aktuelle andre tiltak som må være på plass før igangsettingstillatelse: energiforsyning (evt. fjernvarme, EL-bil), veilys, telekommunikasjon (fiber), brannhydranter, grønnsstruktur, m.fl..

5.4 Før bebyggelse tas i bruk

1. Lekeplassen BLK01 og 02 skal være etablert før bebyggelse tas i bruk.
2. Eksisterende veier som ny atkomstvei til planområdet skal være oppgradert med fartshumper, ny asfalt, osv. før helt planområdet tas i bruk.

5.5 Tidsrekkefølge

1. Planområdet kan utbygges trinnvis over lengre tid i sammenhengende deler. Nettstasjon skal plasseres i første byggetrinn i sør og en i nord.