

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering etter Pbl § 12-12

Storveien 13 gbnr 56/22, m.fl.
Skiptvet kommune

Plan-ID: 3015-20210001
Bestemmelsene sist revidert: 03.03.2023
Planens dato: 13.04.2023

Kommunestyrets vedtak: 2023/028

§ 1 Planens formål og avgrensning

Hensikten er med planen er å regulere Storveien 13 til ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart. Reguleringsplanen består av to plankart. Plankartet i vertikalnivå 1 stedfester planlagt parkeringskjeller. Plankartet i vertikalnivå 2 sikrer arealformål på bakkenivå.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)	Forkortelse	SOSI
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BB1-2	1113
- Renovasjonsteknisk anlegg	RA	1550
- Lekeplass	LEK1-2	1610
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)		
- Kjørevei	o_KV1-3	2011
- Fortau	o_FO1-2	2012
- Annen veggrunn – teknisk	o_AVT	2018
- Parkeringsplasser	P	2082
- Parkeringskjeller	PH1-2	2083

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Krav til dokumentasjon av tiltak:

Sammen med rammesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser:

1. Bygningenes plassering
2. Adkomst til tomt
3. Høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.
4. Parkeringsarealer

5. Adkomstveier for brannvesenets kjøretøyer og tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak
6. Oppstillingsplass for renovasjonsbil som lomme langs Finlandsveien.
7. Dersom ikke etableres egen nettstasjon for byggeområde, skal det foreligge avtale med kommunen om ledningstrase for strøm til eksisterende trafo.

Sammen med rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser:

1. Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur
2. Vegetasjon og variasjon i materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.)
3. Utforming av lekearealer, gangstier og snarveier
4. Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal
5. Håndtering av overvann

§ 3.2 Byggegrenser

- a) Områdene har byggegrenser som vist på plankartet. Byggegrenser for parkeringskjeller er vist på plankart for vertikalnivå 1.
- b) For begge vertikalnivåer gjelder en byggegrense mot fylkesvei på 15 meter målt fra fylkesveiens midtlinje.
- c) For begge vertikalnivåer gjelder en byggegrense mot naboeiendom på 4,0 meter dersom ikke annet er nedfelt i plankart eller bestemmelser.

§ 3.3 Universell utforming

- a) Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier i den til enhver tids gjeldende tekniske forskrift (TEK).

§ 3.4 Støy og luftkvalitet

- a) Utendørs støynivå skal ikke overstige grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). For anleggsperioden gjøres gjeldende tabell 4 i nevnte forskrift.
- b) For vinduer og private uteplasser i gul støysone skal det etableres støyreducerende tiltak. Støytiltak på privat uteoppholdsareal skal være ferdigstilt når boligen er innflytningsklar. Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig skal eventuelle støytiltak på bakkeplan være ferdigstilt.
- c) Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) gjøres gjeldende. Retningslinjen gjelder også for anleggsperioden.

§ 3.5 Automatisk fredete kulturminner

- a) 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.

§ 3.6 Estetikk

- a) Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- b) Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bebygde omgivelser, med særlig hensyn til omkringliggende småhusbebyggelse.

- c) Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes dempede farger som harmonerer med omgivelsene. Fasader tillates kledd i puss, tegl eller treverk. Estetikkeveileder for Østfold er retningsgivende.
- d) Vedlagt søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.

§ 3.7 Terrengendringer

- a) Byggverk skal planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Byggverk skal oppføres i henhold til geotekniske anbefalinger. Sprengning og store fyllinger/skjæringer skal i hovedsak unngås. Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming.
- b) Terrenget skal tilpasses slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidninger eller overvannsproblematikk som følge av endringer i terrenget.
- c) Det tillates ikke terreng brattere enn 1:5.
- d) Terrengfylling og skjæringer skal utformes slik at de gir grunnlag for etablering av grønne vekster og slik at de framstår som en naturlig del av landskapet.
- e) Støttmur på opptil 3,0 meter kan etableres innenfor BB1-BB2. Støttmurer kan etableres innenfor og utenfor byggegrenser. Høyder over 0,5 m må sikres mot fall. Støttmurer tillates etablert inntil nabogrense mot gbnr 56/417.

§ 3.8 El-forsyning

Ved behov for etablering av nettstasjon gjelder følgende:

- a) Prosjektering av ny nettstasjon skal gjøres i samarbeid med nettverksleverandør (Elvia).

Ved senere behov for etablering av utendørs nettstasjon i planområdet gjelder følgende:

- b) Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Bestemmelsen gjelder ikke mot fv 115 og ved eiendomsgrense til fylkesveigrunn.
- c) Arealet må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m).
- d) Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.
- e) Av hensyn til blant annet akustisk støy, skal ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.
- f) Plassering av nettstasjon skal godkjennes av kommunen.
- g) Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen.

§ 3.9 Overvann

- a) Overvannshåndtering for planområdet skal prosjekteres i tråd med reguleringsplanens overvannsplan og *Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør*. Overvannsløsningene skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad.
- b) Klimafaktor = 1,5. Det skal sikres flomkapasitet tilsvarende 100-årsregn.
- c) Taknedløp tillates ikke ført direkte til offentlig avløpsnett.
- d) Prinsippet om overvannshåndtering på egen tomt skal legges til grunn ved detaljutforming av prosjekt og prosjektering av tiltak. Utslipps økingen til kommunalt overvannssystem ved nedbør er begrenset til 3 l/s.
- e) Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges og/eller opparbeides med harde flater som vann ikke kan trenge igjennom.

§ 3.10 Parkering

- a) Beboerparkering for biler skal anlegges i parkeringskjeller (PH1-2). Det skal anlegges mellom 1-1,2 p-plasser for bil per boenhet.

- b) Besøksplasser tillates på bakkeplan i den grad tomtens utnyttelse tillater det. Oppmerkede parkeringsplasser på bakkeplan skal ha en minimumsavstand til vinduer og fasader på 2,8 meter.
- c) For arealbruk til forretning/kontor/bevertning/privat tjenesteyting skal det etableres parkering på bakkeplan, 0,5-1 p-plass per m² BRA.
- d) Det skal tilrettelegges for parkeringsplass for hjemmesykepleier.
- e) Minimum 50 % av biloppstillingsplassene i p-kjeller skal ha etablert dedikert 16A, 230 V kurs på hver plass. Alle biloppstillingsplasser skal klargjøres for elbil-lading med trekkerør og fundament.
- f) Sykkelparkeringssplasser kan anlegges på terreng (P eller BBB) og/eller i parkeringskjeller (PH1-2). Det skal anlegges minimum 1 sykkelparkeringssplass per boenhet, hvorav minimum 50% skal etableres under tak. Minimum 10 % av sykkelparkeringssplassene skal utstyres med lademulighet.
- g) Av samlet antall parkeringsplasser for bil skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede (HC-plasser). HC-plasser kan anlegges på terreng eller i parkeringskjeller, og skal ha kortest mulig avstand til hovedadkomst.
- h) Innkjøring til parkeringskjeller er markert med adkomstpil i plankart. Innkjøringen skal legges mest mulig vinkelrett til offentlig vei. Innkjørselen skal være tydelig fysisk avgrenset og være maks 4 meter bred der den møter offentlig vei.
- i) Det skal sikres friskt mot offentlig vei i forbindelse med innkjøring til parkeringskjeller. I frisktsonen skal det ikke anlegges hekker, gjerder, levegger, støttemurer e.l. med en høyde over 0,5 meter.

§ 3.11 Helse og samfunnsikkerhet

- a) Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper som gitt i gjeldende byggt teknisk forskrift skal ivaretas. Brannvesenet skal ha god tilgjengelighet til bygning og vannforsyning utendørs ved behov. Dette gjelder også i anleggsperioden. Indre Østfold Brann og Redning (IØBR) skal godkjenne adkomstveier for brannkjøretøy før igangsettingstillatelse kan gis.
- b) Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko. Spesiell oppmerksomhet skal rettes mot sikring av myke trafikanter.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

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

Uteoppholdsareal

- a) Uteoppholdsarealer skal utformes variert og med beplantning for å skape grønne, attraktive uterom med høy brukskvalitet som gir rom for uteopphold og lek/aktivitet for alle aldersgrupper.
- b) Minste uteoppholdsareal MUA= 50 m² pr boenhet. MUA inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal tillates anlagt på terreng, balkong eller tak.
- c) Uteoppholdsarealer skal være tilgjengelige for alle brukergrupper.
- d) Areal avsatt til lek (LEK1-2) skal inngå i beregningene for felles uteoppholdsareal (MFUA).
- e) Felles bord og benker eller annen form for sitteareal skal etableres på felles uteoppholdsareal. Sitteareal bør være etablert i eller i nærheten av lekeplassformålet (LEK2).
- f) Det skal opparbeides interne gangstier mellom området funksjoner. Gangstier skal inngå i beregningene for uteoppholdsareal.
- g) Uteoppholdsarealer tillates ikke benyttet til parkering, varelevering, lagring eller lignende. Det tillates ikke etablering av nettstasjon innenfor arealer som inngår i MUA.

- h) Lekeplasser i planområdet skal utformes etter gjeldende lekeplassnorm for Skiptvet kommune.

§ 4.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-2)

- a) Det tillates oppført blokkbebyggelse i maks. 4 etasjer + én etasje inntrukket (utforming jf. gjeldende TEK). Garasjeanlegg i kjeller teller ikke med i etasjeantallet.
- b) Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter for nye bygg og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder sol- og lokalklimatiske forhold.
- c) Det tillates trinnvis utbygging av bebyggelsen (to trinn). Utbyggingstrinn skal følge avgrensningen mellom arealformål BB1 og BB2.
- d) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomteareal. Ved utregning av BYA skal BB1-BB2 regnes sammen.
- e) Boligenhetene skal variere i størrelse for å ivareta ulike familiesammensetninger og boligbehov.
- f) I BB2 skal hele eller deler av byggets 1.etasje, minimum 25 % av byggets fotavtrykk, benyttes til følgende formål: Forretning, kontor, bevertning eller privat tjenesteyting.
- g) Innkjøring fra Storveien er markert med adkomstpili i plankart. Innkjøringen skal legges mest mulig vinkelrett til offentlig vei. Innkjørsel skal være tydelig fysisk avgrenset og være maks 4 meter bred der den møter offentlig veiformål.
- h) Det skal sikres friskt mot offentlig vei i forbindelse med utkjøring på Storveien. I frisktsonen skal det ikke anlegges hekker, gjerder, leegger, støttemurer e.l. med en høyde over 0,5 meter, etter gjeldende veinorm for Skiptvet kommune.

§ 4.1.2 Lekeplass (LEK1-2)

- a) Lekeplassene skal ha en samlet størrelse på ikke mindre enn 150 m².
- b) Følgende arealer skal ikke regnes med i lekearealet:
 - a. Areal brattere enn 1:5
 - b. Arealer smalere enn 5 meter
 - c. Små areal med fysiske installasjoner som er uegnet for lek og opphold
 - d. Parkerings- og kjørearealer
 - e. Arealer med støynivå over L_{den} 55 dB.
- c) Det skal være sol på minst 50% av lekearealet (LEK 1-2) beregnet til kl. 15.00 på vårjevndøgn.
- d) Arealet skal være opparbeidet med lekeapparater eller installasjoner. Lekeapparatene skal være av god kvalitet og hovedvekten av apparatene skal være tilpasset barn i alderen 2-6 år. Lekearealet skal som et minimum være opparbeidet med sandkasse og huskestativ.
- e) Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.
- f) Lekearealene skal være godt opplyst.
- g) Lekearealene skal være skjermet mot trafikk og ha en trafiksikker adkomst fra boenhetene.

§ 4.1.3 Renovasjon (RA)

- a) Det skal anlegges felles returpunkt for renovasjon og kildesortering innenfor arealformålet. Returpunktet skal planlegges i samarbeid med Indre Østfold Renovasjon (IØR). Det oppfordres til at nedgravd løsning etableres tidlig i byggeprosessen.
- b) Renovasjonspunktet skal ikke etableres nærmere fasade enn 1 meter. Det tillates en høydeforskjell på inntil 1,5 meter mellom bil og returpunkt.

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

§ 4.2.1 Kjørevei (o_KV1-3)

- a) Ved opparbeidelse av kommunal kjørevei skal disse opparbeides i henhold til den til enhver tids gjeldende kommunale veinorm.

- b) Ved tiltak på fylkesveinettet skal Viken fylkeskommune ha godkjent byggeplan før igangsettelsestillatelse kan gis.

§ 4.2.2 Fortau (o_FO1-2)

- a) Utforming og opparbeidelse av fortau skal skje i henhold til den til enhver tids gjeldende kommunale veinorm og/eller i samråd med kommunens veiavdeling. Det tas hensyn til plass for snøopplag.
- b) Ved tiltak på fylkesveinettet skal Viken fylkeskommune ha godkjent byggeplan før igangsettelsestillatelse kan gis.

§ 4.2.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT)

- a) Innenfor arealformålet tillates opparbeidning av lomme for renovasjonskjøretøyer for tilrettelegging av avfallshenting fra RA. Planering og asfaltering av arealet tillates der det er hensiktsmessig for å sikre renovasjonsbilenes tilgang til avfallspunkt.

§ 4.2.4 Parkeringsplasser (P)

- a) Innenfor arealet tillates etablert sykkelparkering med overbygg (tak). Mopedparkering tillates.
- b) Arealformålet kan ikke benyttes til parkering av biler eller andre større kjøretøyer.

§ 4.2.5 Parkeringskjeller (PH1-2)

- a) Byggegrenser og utnyttelsesgrad for parkeringskjeller er vist i plankart for vertikalnivå 1. Maks BYA: 55%.
- b) Bebyggelsen skal plasseres på eller innenfor omriss av planlagt bebyggelse på plankartet. Omrisset er vist med en nøyaktighet på +/- 1 meter.
- c) Det tillates etablering av boder innenfor formålet.
- d) Parkering i parkeringskjeller med kjøreareal, boder og tekniske rom under ferdig planert terreng skal ikke medregnes i maks tillatt BRA.
- e) Det tillates trinnvis utbygging av parkeringskjeller i to trinn. Utbyggingstrinn skal følge avgrensningen mellom arealformål PH1 og PH2.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 NR. 12)

1. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter skal teknisk infrastruktur (vei, vann og avløp) for tilhørende byggetrinn være opparbeidet eller sikret.
2. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggetrinn 1 (BB1), skal lekearealer (LEK 1-2) være ferdig opparbeidet og klare til bruk. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal utearealene ferdigstilles senest påfølgende sommer.
3. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger, skal nødvendige støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet/etablert.
4. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger, skal avfallspunkt med nedgravde løsninger for avfall være ferdig opparbeidet og klar til bruk.
5. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger, skal interne gangveier, gangforbindelser til offentlig vei og tekniske hovedanlegg være ferdigstilt. Asfaltering kan utestå til årstiden tillater det. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal det utestående ferdigstilles senest påfølgende sommer.