

# Reguleringsplan for boligfelt, Gbnr. 54/2 m.fl., Skjelle sør

Plannummer: 2022 0002

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Saksnummer: 2022/733

Dato: 31.01.2024, revidert 09.04.2024

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å gi helhetlige rammer for utvikling av et boligområde med variert enebolig- og småhusbebyggelse, med tilhørende støttearealer og grønnstruktur. Det skal være fokus på forbindelser for gående og syklende til omkringliggende blå-grønnstruktur, lekeplasser og grøntareal. Området skal tilrettelegges for et variert og attraktivt bomiljø med tilstrekkelig infrastruktur.

## 2. Arealformål og hensynsoner

---

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

		SOSI
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse	BF1-4	1111
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK1-5	1112
- Renovasjonsanlegg	f_RA	1550
- Lekeplass	f_LEK 1-2	1610

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

- Veg	o_V	2010
- Kjøreveg	o_KV1-7	2011
- Fortau	o_FO1-5	2012
- Gang-/sykkelveg	o_GS1-2	2015
- Annen veggrunn- grønnstruktur	o_AVG1-21	2019

### Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- Blå/grønnstruktur	f_BG1-3	3002
- Turveg	f_TV1-3	3031

### Hensynsoner (PBL §12-6)

- Frisiktsone	H140,1_4	140
- Flomfare	H320	320

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 3.1 Krav til dokumentasjon til rammesøknad:

- 3.1.1 Situasjonsplan som viser:
- Bygningenes plassering
  - Adkomst til tomt
  - Høyde angitt som kotehøyde overkant gulv i 1.etg.
  - Parkeringsareal for sykkel og bil
  - Oppstillingsplass for brannvesenets kjøretøyer og tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak.
- 3.1.2 Redegjørelse for behandling av masser i byggeområdet. Redegjørelsen skal beskrive konkret hvordan overskuddsmasser fra byggeområdet skal håndteres, herunder masseregnskap, gjenbruk, terrengregulering, mellomlagring av rene og naturlige masser, håndtering av inert avfall og farlig avfall.

### 3.2 Krav til dokumentasjon til igangsettingstillatelse:

- 3.2.1 Landskapsplan som viser:
- Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og sentrale punkthøyder ved steder som inngang, sluk, topp/bunn mur, trapper.
  - Bepplantningsplan
  - Lekearealer
  - Gangstier og snarveier
  - Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal
  - Materialbruk i markdekker (asfalt, gress, grus, belegningsstein etc.)
  - Belysning
- 3.2.2 Det skal leveres estetisk redegjørelse hvor arkitektoniske og estetiske kvaliteter beskrives. Redegjørelsen skal inneholde fasadetegninger, sol-skygge analyse, terrengsnitt, 3d- illustrasjoner. Terrengsnitt skal minimum vise hvor det kreves størst terrengbearbeidelse opp mot bebyggelsen og uteoppholdsarealer.

### 3.3 Byggegrenser

Områdene har byggegrenser som vist på plankartet. Mot fylkesvei gjelder 15m byggegrense målt fra midtlinje.

### 3.4 Funksjons- og kvalitetskrav

#### 3.4.1 Estetisk utforming

Det tillates benyttet fasadekledning av tre, mur eller pussede overflater. Det skal benyttes dempet fargebruk i varme eller mørke jordtoner. Hvit farge tillates ikke som hovedfarge på fasade eller grunnmur. Estetikkeveileder fra Østfold Fylkeskommune gjelder så langt det passer.

### 3.4.2 Terrengbehandling

- a. Boligene skal planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og fyllinger/skjæringer skal søkes løst innenfor massebalanse. Unntaket er hovedadkomstvei KV1 som vil kreve fylling. 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. Terrengfyllinger og/eller skjæringer i forbindelse med veganlegg skal bearbeides slik at de gir grunnlag for etablering av grønne vekster slik at nytt terreng oppleves som en naturlig del av landskapet.
- d. Støttemurer over 1m skal beplantes for å dempe fjernvirkning.
- e. Støttemur over 0,5m skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

### 3.4.3 Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres lokalt ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder, forsenkninger/regnbed og bruk av vegetasjon i utearealer.
- b. Skiptvet kommunes VA-Norm og overvannsveileder for vannområdene Glomma sør og Morsa gjøres gjeldende. Overvannsløsningene skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad.
- c. Klimafaktor= 1,5. Det skal sikres flomkapasitet for tilsvarende 100-årsregn.
- d. Ved detaljutforming av egen tomt skal det legges til grunn at overvann skal håndteres på egen tomt. Maksimum tillatt påslipp til offentlig nett 3 l/sek. Taknedløp skal ikke kobles direkte til overvannsnettet.
- e. Maksimum 40% av tomtens overflate kan bebygges og/eller opparbeides med harde overflater som vann ikke kan trenge gjennom.

### 3.4.5 Belysning

Belysning av fellesarealer skal ha dempet uttrykk med varm lyskilde maksimum 2700K. Lyskilder skal ikke forårsake lysforurensning og skal vende mot bakkeplan. Lekeplasser skal være godt opplyste og lyssettes frem til kl.21:00.

## 3.5 Vann og avløp

Skiptvet kommunes VA-norm skal legges til grunn for all planlegging av vann og avløp i planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig slokkevann.

### 3.6 Parkering

Krav om antall parkeringsplasser på terreng i byggeområdene er angitt i tabellen nedenfor.

Arealformål	Min. antall bil	Maks antall bil	Min. antall sykkel	Per enhet
Enebolig	1	2	2	Bygg
Enebolig med sekundærleilighet	2	3	4	Bygg
Tomannsbolig	1	2	2	Boenhet
Rekkehus/flermannsbolig	1	1,33	2	Boenhet

- Arealkrav per parkeringsplass 18m<sup>2</sup>. Parkeringsareal skal medregnes inn i BYA.
- Areal til sykkeloppstilling skal være ved inngangspartier eller i sportsbod. Det skal legges til rette for lading av elsykkel og fastlåsing av sykler i forbindelse med bebyggelsen.
- Det skal anlegges minimum 1 HC parkeringsplass i bebyggelse avsatt til konsentrert boligbebyggelse. HC parkeringsplassen inngår i det totale antallet satt i parkeringskravet.
- Ved etablering av over 4 boliger skal minimum 50% av boligene ha egen el-bil ladeplass.

### 3.7 Støy

- For utendørs støynivå gjelder «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T1442/2021), tabell 2.
- For boliger innenfor gul støysone skal minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruk ha vindu mot stille side herunder minimum et soverom.
- Minimum 50 kvm av uteoppholdsarealet per boenhet skal være innenfor grenseverdiene for støy slik fastsatt i (T1442/2021), tabell 2.
- I anleggsperioden gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 4 og tabell 5 gjeldende.

### 3.8 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 i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Fylkeskonservatoren skal varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 4.1.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF5)

- a. Innenfor felt BF1-BF5 tillates oppført frittliggende boligbebyggelse- eneboliger med eller uten sekundærleilighet og tomannsboliger. Sekundærleilighet skal ha et bruksareal på minimum 25m<sup>2</sup> og maks 70m<sup>2</sup>.
- b. Prosent bebygd areal %-BYA må ikke overstige:
- c. BF1: 30%BYA
- d. BF2: 30% BYA
- e. BF3: 27% BYA
- f. BF4: 30%BYA
- g. BF5: 30% BYA
- h. Bygninger skal ha saltak, eller pulttak med vinkel mellom 7 og 45grader, eller flate tak. Mønehøyder er maks 9 meter fra gjennomsnittlig terreng for saltak. Gesimshøyde ved flate tak og pulttak er maks 8 meter fra gjennomsnittlig terreng.
- i. Minste uteoppholdsareal pr boenhet på terreng (MUA):  
Enebolig MUA= 150m<sup>2</sup>  
Enebolig med sekundær bolig MUA=200m<sup>2</sup>  
Tomannsbolig MUA=100 m<sup>2</sup>
- j. Der hvor boligtomtene grenser til arealer til blå-grønne strukturer skal det tas særlig hensyn til at terrenget og vegetasjonen har en naturlig overgang til grønt-arealet.
- k. For plassering av garasje mot adkomstvei gjelder vei-norm fra Skiptvet kommune.

#### 4.1.2 Boligbebyggelse- konsentrert boligbebyggelse (BK1-BK5)

- a. Innenfor felt BK1-BK5 tillates oppført rekkehus med inntil seks boenheter/flermannsbolig med opptil åtte boenheter.
- b. Prosent bebygd areal %-BYA må ikke overstige:
- c. BK1: 27%BYA
- d. BK2: 27% BYA
- e. BK3: 35% BYA
- f. BK4: 35%BYA
- g. BK5: 35% BYA
- h. Bygninger skal ha saltak, eller pulttak med vinkel mellom 7 og 45grader, eller flate tak. Mønehøyder er maks 9 meter for saltak. Gesimshøyde ved flate tak og pulttak er maks 8 meter. Takform skal være enhetlig innenfor feltene BK1- 5
- i. Minste uteoppholdsareal pr boenhet (MUA) Både privat og felles uteoppholdsareal er inkludert i MUA:  
BK1-5: totalt 100m<sup>2</sup> hvor av opp til 20m<sup>2</sup> per boenhet kan være ikke overdekket balkong eller takterrasse.
- j. Der hvor boligtomtene grenser til arealer til blå-grønne strukturer skal det tas særlig hensyn til at terrenget og vegetasjonen har en naturlig overgang til grønt-arealet.
- k. Det tillates etablert støyskjerm innenfor BK1-2. Støyskjerm kan plasseres utenfor byggegrense.
- l. For plassering av garasje mot adkomstvei gjelder vei-norm fra Skiptvet kommune.

Det tillates etablert parkeringsplass og terrasser utenfor byggegrense.

#### 4.1.3 Felles lekeplass (f\_LEK1-2) og uteoppholdsarealer

- a. Felles lekeplass, f\_LEK1 er felles for boligene innenfor BK1-3 og BF1-3. f\_LEK2 skal være felles for boligene innenfor BK3-4 og BF 4-5.

- b. Lekeplassnorm for Skiptvet kommune gjøres gjeldende.
- c. Lekeplassen skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse og 30% av anlegget skal tilfredsstillende universell utforming.
- d. Lek- og uteoppholdsarealer skal fremstå som frodige arealer med variert vegetasjonsbruk.
- e. Det skal være minimum 50% sol på det totale lekearealet, f\_LEK1 og f\_LEK2, kl. 15 ved jevndøgn.
- f. Lekeplassene skal lyssettes inntil kl.21:00.
- g. Lekeplassene skal ha minimum 3 ulike lekeaktiviteter og sittegruppe.
- h. Deler av lekeplassene skal ha fast dekke som egner seg til sykkel, sparkesykkel og rullestolbruk. Fallunderlag skal søkes løst med naturmaterialer.
- i. Lekeplassene skal sikres mot bratt terreng med gjerder som ikke kan benyttes til klatring. Der hvor det er mulighet til utsikt skal det benyttes gjerde som ikke hindrer sikt.
- j. Det kan etableres mindre bygning med fellesfunksjoner, maks BYA 25m<sup>2</sup> og maks mønehøyde 3m.

#### 4.1.4 Renovasjon (f\_RA)

- a. Felles renovasjon, f\_RA skal være felles for boligene innenfor planområdet.
- b. Det skal benyttes nedgravd renovasjon, eller felles renovasjons skap
- c. Renovasjonsanlegget skal utformes i tråd med gjeldende veileder fra Indre Østfold Renovasjon.

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

### 4.2.1. Veg, (o\_V)

- a. Offentlig fylkesveg skal opparbeides i henhold til den enhver tids gjeldende fylkeskommunal veinorm.
- b. Ved tiltak på fylkesveinettet skal fylkeskommune ha godkjent byggeplan før igangsettelsestillatelse kan gis.

### 4.2.2. Kjøreveg, (o\_KV1 og f\_KV2-KV7)

- a. Kjøreveg f\_KV2 skal være felles for boligene gnr/bnr. 54/67, 54/14 og 54/56.  
Kjøreveg f\_KV3 skal være felles for boligene innenfor BF5, BK4 og BK5.  
Kjøreveg f\_KV4 skal være felles for boligene innenfor BK3, BF3, BK2 og boligen i BF2 med adkomst til f\_KV4.  
Kjøreveg f\_KV5 skal være felles for boligene innenfor BF4.  
Kjøreveg f\_KV6 skal være felles for boligene innenfor BK1, BF1 og boligen innenfor BF2 med adkomst til f\_KV6.  
Kjøreveg f\_KV7 skal være felles for boligene innenfor BF4.
- b. Offentlig veg skal opparbeides i henhold til enhver tids gjeldende kommunal veinorm.
- c. Ved tilknytting til fylkesveinettet skal fylkeskommunen godkjenne byggeplan før igangsettelsestillatelse kan gis.
- d. Det tillates ikke direkte atkomst/innkjøring til eiendommene fra samlevei o\_KV1.

### 4.2.3. Fortau (o\_FO1-FO5)

- a. o\_FO1-FO5 skal være offentlige. Nye fortau skal opparbeides med bredde slik som vist på plankartet.
- b. Fortau skal etableres i henhold til Skiptvet kommunes veinorm innenfor de avsatte breddene i planen.

#### 4.2.4. Gang-/sykkelveg (o\_GS1-2)

- a. o\_GS1-2 skal være offentlige. Ny gang-/sykkelveg skal opparbeides med bredde slik som vist på plankartet.

#### 4.2.5. Annen veggrunn-grøntareal (f og o\_AVG1-21)

- a. Arealet omfatter annet vegareal som skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter og belysning. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/beplantes med stedegen vegetasjon tilpasset omgivelsene og utføres samtidig som veganlegget. Det kan etableres løsninger for overvannshåndtering innenfor AVG1-21.
- b. AVG- områdene som ligger langs offentlig samferdselsformål, er offentlige.
- c. AVG- områder som ligger langs fellesveier, er felles for planområdet.
- d. Det er tillatt etablering av snarvei med gruset dekke i f\_AVG12, bredde 1.6m.
- e. Det er tillatt med etablering av sikringsgjerd mot Lundsveien i o\_AVG2.
- f. Ved etablering av veikryss til fylkesvei skal eksisterende avkjørsel til boligene i Gbnr. 54/56, 54/14 og 54/67 saneres og ny avkjørsel f\_KV2 opparbeides i henhold til reguleringsplan.

### 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1. Blå/grønnstruktur (f\_BG1-3)

- a. Områdene skal anlegges som blå-grønne korridorer med naturlig preg. Terreng og stedegen vegetasjon, skal så langt som mulig bevares. Innenfor områdene tillates det etablert tiltak for fordrøyning og drenering av overvann. Det tillates etablert gangstier.
- b. f\_BG1-3 skal fremstå som natur- og rekreasjonsområder, og skal skjøttes gjennom normal skogpleie og revegeteres med stedegen vegetasjon ved behov. Det skal tynnes slik at skogen får et åpent preg med et vitalt bunn- og busksjikt (ungskogpleie). Bevaring av løvtrær og furutrær skal prioriteres.
- c. Innenfor områdene f\_BG2 og f\_BG3 tillates det etablert støyskjerm.
- d. Innenfor f\_BG1 tillates det etablert naturlekeelementer samt felles grillplass.
- e. f\_BG1-3 er felles for planområdet.

#### 4.3.2. Turveg (f\_TV1-3)

- a. Innenfor avsatte arealer for f\_TV1-3 skal det etableres sti med bredde minimum 1.6m.
- b. Turveg f\_TV2 og f\_TV3 skal være opparbeidet med asfalt.
- c. Innenfor f\_TV1 skal det benyttes gruset overflate og det kan anlegges trapp ved behov. Anlegget skal fremstå som en natursti med et grønt preg.
- d. f\_TV1-3 er felles for planområdet.

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

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140 og H320)

#### 5.1.1 Frisikt H140

- a. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon. Maksimum tillatt høyde på vegetasjon =50cm.

#### 5.1.2 Flomfare H320

- a. Anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.
- b. Nye anlegg skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

- a. Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert nettstasjon.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal veg f\_KV1 og f\_KV7 være ferdig opparbeidet med grusdekke.
- Oppføring av ny nettstasjon skal opparbeides samtidig med o\_KV1.
- Til søknad om igangsettingstillatelse for boligene innenfor BK1-2 skal løsninger for støytiltak for utearealer medregnet i MUA og fasader dokumenteres.
- Overvannsstrukturer skal etableres samtidig med veganlegget o\_KV1.

### 7.2 Før brukstillatelse

- Før det gis brukstillatelse for første bolig i byggeområdene BK1-3 og BF1-4 skal lekeplass innenfor f\_LEK1 være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for første bolig i byggeområdene BK4-5 og BF5 skal lekeplass innenfor f\_LEK2 være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor BK1-5 og BF1-4 skal turveg TV1 være etablert med minimum gruset dekke.
- Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor BK1-3 og BF 1-4 skal turveg TV3 være etablert med hardt dekke.
- Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor BK4-5 og BF5 skal turveg TV2 være etablert med hardt dekke.
- Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor BK1-5 og BF1-5 skal renovasjon f\_RA være etablert ihht. Indre Østfold renovasjons veileder.
- Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor BK1-2 skal støytiltak være etablert og godkjent.
- Før det gis brukstillatelse for første bolig i byggeområdene BK4-5 og BF5 skal veg f\_KV3 være ferdig opparbeidet.



- Før det gis brukstillatelse for første bolig i byggeområdene BF4 skal veg f\_KV5 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for første bolig i byggeområdene BF4 og BK2-3 skal veg f\_KV5 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for første bolig i byggeområdene BF1 og BK1 skal veg f\_KV6 være ferdig opparbeidet.