

SKIPTVET KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR BOLIGFELT ØST FOR KARLSRUDKRYSET Plannummer 20230002

Bestemmelsene er datert: 27.02.2023
Revidert: 12.07.2023
02.08.2023 – 30.08.2023
18.10.2023 – **25.10.2023**

Vedtatt i kommunestyremøte 05.12.2023, vedtak KS 23/104

§1 AVGRENSNING

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 gjelder disse bestemmelsene for område som er avgrenset med plangrense på reguleringskart.

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger, samt offentlig formål.

Retningslinjer:

Innenfor planområdet skal tiltak gjennomføres med hensyn til kultur- og landskapsverdier i området rundt Skiptvet kirke, slik at all utvikling skjer i tråd med overordnede verneinteresser.

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

- Byggeområder for bolig, frittliggende småhus (enebolig/flermannsbolig) (B1-8) (SOSI 1110)
- Byggeområde for offentlig formål (Omsorgssenter (BOP) (SOSI 1160)
- Energianlegg (BE) (SOSI 1510)
- Renovasjonsanlegg (BRE) (SOSI 1550)
- Uteoppholdsareal – lekeplass (BLK) (SOSI 1610)

Samferdsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5, nr 2)

- Atkomstvei (kombinert med gang- og sykkelvei) (SV1) (SOSI 2010)
- Gang- og sykkelvei (SGS) (SOSI 2015)

Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)

- Blågrønnstruktur (G2-4) (SOSI 3002)
- Naturområde (G1 og G5) (SOSI 3020)

Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Sikringssone, frisikt (H140)

2.2 Rekkefølgekrav

Trafikksikker skolevei innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse / ferdigattest til bolig kan gis. Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse /ferdigattest til bolig kan gis. Atkomstvei, vann – og avløpsanlegg opparbeides før deling / utbygging startes. Ferdigstilling av nye eiendomsgrenser for tomten til Fossumkollektivet. Uteoppholdsarealer skal være ferdig før første bolig tas i bruk og før utvidelse tas i bruk.

2.3 Estetikk

Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Bod, garasje, uthus og evt. andre tilhørende anlegg skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

2.4 Krav til byggesøknad

Byggesøknad skal vise plassering av bebyggelse (inkl. garasje selv om denne ikke bygges i første omgang), terrengforhold (eksisterende og nye koter), parkeringsløsning, opparbeidelse av grøntareal/lekeareal/første etasje eller terrengprofil må oppgis.

Utforming av byggeplan skal gjøres med bruk av til enhver tid gjeldende VA-norm og vei-norm fra kommunen. Til enhver tid gjeldende veileder for overvannshåndtering fra Morsa og Glomma sør skal brukes for tiltak. Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse skal utomhusplan være vedlagt.

2.5 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.

2.6 Støy

Støynivå på private og felles uteoppholds-arealer og felles lekeplasser skal ikke overstige gjeldende grenseverdier for støy jf. Grenseverdiene i tabell 2 er gjeldende for planen, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/*.» **siste versjon er fra 2021.*

«For anleggsperioden gjøres gjeldende tabell 4 i nevnte retningslinje.»

2.6 Overvann

Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør.» «Klimafaktor = 1,5. Det skal sikres flomkapasitet tilsvarende 100-årsregn.» «Taknedløp tillates ikke ført direkte til offentlig avløpsnett. Det tillates maksimalt at 40 % av tomtens areal er bebygget eller dekket med harde flater som vann ikke kan trenge gjennom. Det må gjøres en geoteknisk vurdering om massens permeabilitet med tanke på infiltrasjon før byggestart. Overvann skal håndteres iht. Overvannsskriv for området og NVE Veileder nr. 4/2022.

§3 BYGGEOMRÅDE (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse – eneboliger /flermannsbolig felt B1-8

Byggegrense skal være 15 meter fra midt vei, fylkesvei 1046 (jf. veglovens § 29). I felt B1-8 tillates oppført frittliggende eneboliger med mulighet til 1 hybelleilighet/bileilighet per enebolig eller flermannsbolig med opptil 4 boenheter (minimum BRA 50m²) med tilhørende anlegg.

Tomt som enebolig:

Eneboligtomten skal ha plass til garasje. Det tillates parkeringsplass for maksimum to biler for hovedenheten inkludert garasjeplasser, samt 1 parkeringsplass for hybelenheten/bileiligheten.

Tomt som flermannsbolig:

Parkeringsplasser for flermannsbolig samles på tomten. Minimum antall parkeringsplasser er én plass per boenhet. Maksimum antall er 5 parkeringsplasser. Minst 1 plass skal forberedes slik at det kan til rette legges for lading av elbil.

Flermannsbolig skal ha minst 1 sykkelparkeringsplass i nærheten av inngangsparti, med overdekning og gode låsemuligheter. Sykkelparkeringsplass skal ha plass til minst 1 sykkel per boenhet. Bebygd areal skal ikke overstige 35 % inkl. parkering og garasje (jfr. teknisk forskrift § 3-4). Samlet %-BYA for hele planområdet skal ikke overstige 30 %.

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde maks 8 meter, mønehøyde maks 9 meter.

Møneretning skal være vinkelrett på eller parallelt med tilgrensende vei. Bygninger skal ha saltak, valmet tak eller pulttak med vinkel mellom 7 og 45 grader, eller flate tak.

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense vist på reguleringskartet. Byggeavstand tillates 4 meter fra tomtegrense. Garasje parallelt med vei, skal ligge inntil 1 meter fra eiendomsdele mot vei. Garasje vinkelrett på vei skal ligge inntil 5 meter fra eiendoms grense mot vei. Garasje med grunnflate inntil 50 m² kan plasseres inntil 1 meter fra grense mot nabotomt. Ved oppføring av garasje ved fylkesvei gjelder reguleringsplanens generelle byggegrense. Avvik må behandles som dispensasjon.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendoms grense med generelt er 5 meter byggegrense rundt nettstasjonene.

Nettstasjoner tillates oppført og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Plassering av nettstasjon utenfor byggegrense ikke gjelder for fylkesvei.

3.2 Offentlig formel felt BOP (bokollektiv for unge) (pbl § 12-5 nr. 1)

Byggegrense skal være 15 meter fra midt vei, fylkesvei 1046 (jf veglovens § 29).

I felt BOP tillates oppført ett frittliggende bygg for offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Tomten skal ha oppstillingsplass for maksimum 17 plasser inkl. 1 stk HC plass. Bebygd areal skal ikke overstige 35 % inkl. parkering og evt. garasje (jfr. teknisk forskrift § 3-4). Det skal tilrettelegges for lading av el- biler og el-sykler, det må legges frem trekkerør og fundamentering til minst 50 % av parkeringsplasser. Minst 8 parkeringsplasser skal tilrettelegges for el-bil lading. Sykkelparkeringsplass skal ha plass til minst 10 sykler. Minst 50% er under tak.

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. 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.

Det skal være et sammenhengende vegetasjonsbelte mot øst, syd og vest for eiendommen (se § 5).

Bygningen på vestsiden kan oppføres med maks høydekote + 122,40.

Bygningen på østsiden kan oppføres med maks høydekote + 121,40.

Det skal sikres uteoppholdsareal mellom bygningene.

Bygningene skal ha takvinkel mellom 22 og 45 grader.

Bygningen på østsiden skal harmonere med bygning på vestsiden, som utforming av bygningskropp, takvinkel, materialvalg og fargesetting.

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense vist på reguleringskartet. Parkeringsplass kan plasseres inntil 1 meter fra grense mot nabotomt/vei – det gjelder ikke mot fylkesvei.

Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan bestemmelsene om universell utforming, i henhold til "Regjeringen handlingsplan for universell utforming", skal oppfylles. Uteområdet skal være ferdig utført før ferdigattest kan gis.

3.3 Renovasjonsanlegg (BRE)

Avfallsanlegget BRE er felles renovasjonsanlegg for boligtomtene og skal være godkjent av IØR.

Avfallsanlegget skal skjermes.

Tomt for offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) skal ha eget renovasjonsløsning på egen tomt.

3.4 Trafo (BE)

Det tillates å oppføre 1 energianlegg innenfor området BE.

3.5 Lekeplass (BLK)

Felles lekeplass etableres, etter til enhver tid gjeldende lekeplassnorm fra kommunen, på grøntområde merket BLK på ca. 207m².

Lekeplassen skal være opparbeidet slik at arealet ikke er brattere enn 1:5, plassen er solrik og allergenutsatt beplantning unngås.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen, jf. med Statens vegvesen Håndbok V121 «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

Atkomstveien (SV1) skal være av typen A1 – "Atkomstvei i boligområde 30 km/t". Kjørebredde skal være minimum 3,5m.

Det skal sikres skolesikker gang- og sykkelvei ved bruk av atkomstveien (SV1).

Atkomstveien (SV1) skal ha tilhørende grøft ihht. skriv om overvannshåndtering til planområdet, grøften skal utføres ihht. Statens vegvesen håndbok N200.

Den vestligste delen av gang- og sykkelveien som ikke skal være kjørbær skal utføres ihht. Statens vegvesens håndbok og vil ha en bredde på minimum 2,5 m. SGS skal ha bom.

Hjørneavrunding på avkjørsel skal være R=9 m. Det skal være vertikal linjeføring med standardisert utforming de næreste 20 meter med tilnærmet rett vinkel på primærvei.

Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesvei 1046 før gjennomføring.

§5 Grønnstruktur G1-4 (pbl §12-5 nr. 3)

G1: Sikre siktlinjer mot sør (kulturlandskap for kirken) og sørvest (nabo) ved å avsette og drifte vegetasjonsbelte i felt G1. I friområder, som felles uteoppholdsareal, tillates opparbeidet turstier.

Området skal tilplantes med trær og busker, slik at det over tid blir en tett skjerm.

G2-4: Områder langs veier er buffersone og til overvannshåndtering.

G5: Grønnstruktur mot landbruk ivaretas.

§6 Hensynssoner (pbl § 12-6) – Frisiktsone

I frisiktsone (H140) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiens plan, viser til forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg».

Frisiktsonen skal opprettholdes ihht. statens vegvesens tekniske forskrifter. Enkeltstående trær e.l. kan stå innenfor sikttrekanten (se håndbok N100).

§7 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for gjennomføring av tiltaket. Gjeldende forskrifter skal implementeres i prosjektet på alle plan så vel for utendørs- som innendørsarealer.