

SKIPTVET KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR BOLIGFELT ØST FOR KARLSRUDKRYSET Plannummer 20230002

Bestemmelsene er datert 28.01.2023.

§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.

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)
- Renovasjonsanlegg (BA1) (SOSI 1550)
- Uteoppholdsareal – lekeplass (BLK) (SOSI 1610)

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

- Adkomstvei (kombinert med gang- og sykkelvei) (SV) (SOSI 2010)
- Gang- og sykkelvei (SGS) (SOSI 2015)

Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)

- Grøntområde (G1-4) (SOSI 3001)

Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Sikringszone, 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. Adkomstvei, vann- og avløpsanlegg opparbeides før deling / utbygging startes. 20190002 Bestemmelsene for detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset.

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/uteplass, plassering av renovasjonsstativ og postkasser, gatebelysning, mv. Kotehøyde for ferdig gulv i 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 uteoppholdsarealer og felles lekeplasser skal ikke overstige gjeldende grenseverdier for støy jf. til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

2.7 Overvann

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 ihht. overvannsskrivet for området.

§3 BYGGEOMRÅDE (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse – eneboliger /flermannsbolig Felt B1-8

Byggegrense skal være 15 meter fra veimidt Fylkesvei 1046 (jf. veglovens § 29). Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesvei 1046 før gjennomføring.

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 én 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 én plass skal forberedes slik at det kan til rette legges for lading av elbil. Flermannsbolig skal ha minst 1 sykkelparkeringsplasser i nærheten av inngangsparti, med overdekning og gode låsemuligheter.

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 m fra eiendoms grense med generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjonene.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.2 Offentlig formål felt BOP (omsorgssenter for barn) (pbl § 12-5 nr. 1)

Byggegrense skal være 15 meter fra veimidt Fylkesvei 1046 (jf veglovens § 29).

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesvei 1046 før gjennomføring.

I felt BOP tillates oppført ett frittliggende bygg for offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Tomten skal ha oppstillingsplass for minimum 10 biler. Bebygd areal skal ikke overstige 35 % inkl. parkering og evt. garasje (jfr. teknisk forskrift § 3-4).

Bebyggelsen kan oppføres med maks mønehøyde 9 meter. Bygningene skal ha takvinkel mellom 22 og 45 grader.

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

Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan bestemmelsene om universell utforming, i henhold til "Regjeringen handlingsplan for universell utforming", skal oppfylles.

3.3 Renovasjonsanlegg (BA1)

Avfallsanlegget BA1 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 (BKL1)

Felles lekeplass etableres, etter til enhver tid gjeldende lekeplassnorm fra kommunen, på grøntområde merket BKL1 på ca. 204m².

Lekeplassen skal være opparbeidet slik at arealet ikke er brattere enn 1:5, plassen er solrik og allergenutsatte 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».

Adkomstveien (SV) 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 adkomstveien (SV).

Adkomstveien (SV) 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 kjørbare skal utføres ihht. Statens vegvesens håndbok og vil ha en bredde på minimum 2,5 m. GSV skal ha bom.

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

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

I Friområder, som felles uteoppholdsareal, tillates opparbeidet turstier, benker og lekeutstyr.

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

I frisiktsone (H140) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 over tilstøtende vei's plan.

Frisiktsonen skal opprettholdes ihht. statens vegvesens tekniske forskrifter.

§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.

20190002 Bestemmelsene for detaljregulering for boligfelt øst for Karlsrudkrysset.

Side 4 av 4

