

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Brunsbyskollen, Varteig



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 15.11.2018

Datert: 31.08.2018 Revidert: 22.05.2023

Forenklet planendring datert:

- 27.04.2021 (endring av bestemmelse § 2.2 og § 6.4)
- 30.06.2021 (endring av bestemmelse § 5.3 e) og § 5.4 b))
- 30.06.2022 (endring av bestemmelse § 2.2, § 3d))
- 22.05.2023 (ny bestemmelse §4.7)
- 10.10.2025 (Revisjon av feltbenevnelse som følge av endring i plankart)



Planen er utarbeidet av Stenseth Grimsrud arkitekter AS

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hovedintensjonen med planarbeidet er å legge til rette for en variert boligsammensetting med hovedvekt på eneboliger. Det skal opparbeides grønnstruktur og lekeområder som på en naturlig og praktisk måte legger til rette for fysisk aktivitet og gode oppvekstvilkår.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Boligbebyggelse (B)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-11)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)
- Energianlegg – trafo (E)
- Lekeplass (L1-3)
- Renovasjonsanlegg (BRE1-3)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Vei (V1-10)
- Fortau (F1-3)
- Gang- og sykkelvei (SGS1-2)
- Annen veigrunn – grøntareal (AV1-19)
- Leskur/plattformtak (L1-3) - Kollektivholdeplass (KH1-3)

2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:

- Naturområde (N1-5)
- Turvei (T1-3)

2.4 Landbruks- natur- og friluftsmål. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.5

- Landbruk natur og friluftsmål (LL1-2)

2.5 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.

- Frisiktsone mot vei (H140)
- Høyspenningsanlegg (H370)
- Gul støysone (H-220)

2.6 Bestemmelsesområde. Jf. pbl 12-7.

- Bestemmelsesområde riggområde.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Boliger innenfor BF1-8, BF10-11 og BK1 skal ha tilgang til en ferdigstilt lekeplass (L1-3) innenfor en radius på 150 m før brukstillatelse for nye bygninger gis.
- b) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på felles leke- og uteoppholdsarealer som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at tiliggende boliger er tatt i bruk.
- c) Vei (V2-8) fortau (F1-3), turvei (T1-3) og kryssing av fylkesveien skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse for tiltak innenfor feltene BF1-8, BF10-11 eller BK gis.
- d) Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører fylkesvei 581.
- e) Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet 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, § 8.

4.2 Miljø og støy, (pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen, bortsett fra byggearealene som ligger innenfor gul støysone H_220. Følgende unntak og presiseringer gjelder for H_220:
- b) Minst 50 % av støyfølsomme rom i alle boenheter, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side med støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB) utenfor vindu. Balkonger beregnet for uteopphold skal ha lokal støyskjerming i form av tett rekkverk, innglassing el. l. for å sikre en støybelastning under $L_{den} \leq 55$ dB i oppholdssonen. Alternativt kan det etableres en felles støyskjerm mot veien.
- c) Uteoppholdsarealene til boligene skal utformes slik at trafikkstøynivået ikke overstiger L_{den} 55 dB.
- d) Hver boenhet skal ha tilgang på minimum 50 m² stille leke- og uteoppholdsareal.
- e) Alle nye kabler/rør innenfor planområdet skal legges i bakken. Det tillates etablert kabler/rør innenfor hele planområdet, men det bør tilstrebes at de legges i vei/sti.

4.3 Klimatilpassing (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller kommunalt overvannsnett. Overvann skal fordrøyes slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet ved bortledning av overvann og drensvann.

4.4 Universell utforming (pbl § 12-7. nr. 4)

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

4.5 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) For feltene BF skal det opparbeides minst 150 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold og lek pr. boenhet (MUA). Tilsvarende er kravet for feltet BK1 100 m². Ikke overbygde terrasser og felles lekearealer (L) inngår som uteoppholdsareal.
- b) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

4.6 Stedstilpassing av tiltak

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o. l. skal det legges spesiell vekt på god og stedstilpasset arkitektur, terrengtilpassing og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser.

4.7 Matjord

Matjord som fjernes som følge av tiltak langs fylkesvei 581 skal benyttes for videre bruk som vekstjord eller til jordbruksformål. Endret bruk og flytting eller mellomlagring av matjord skal godkjennes av landbruksmyndighetene slik at jordressursene ivaretas og behandles på gagnlig måte og slik at uønsket biologisk materiale ikke spres.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utomhusplan

- a) Som en del av byggesøknad skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne skal blant annet vise:
 - Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Lekeplasser med lekeapparater, beplantning og underlag.
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
 - Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass på egen eiendom, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.

-
- Plassering og markering av brannnummer.
 - Plassering av eventuell støyskjerming.
 - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Brunsbykollen, datert 26.03.2018.
 - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder de tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
- b) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jf. Pkt. 1, Formålsparagrafen.
- c) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

5.2 Boligbebyggelse (B)

Omfatter tomteareal til eksisterende boligbebyggelse.

5.3 Boligbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse (BF1-11)

- a) I feltene BF1-11 kan det oppføres frittliggende eneboliger i 2 etasjer. Det tillates oppført sekundærleilighet BRA maks. 50 m². Innenfor feltene BF10-11 tillates i tillegg tomannsboliger. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) For BF1-11 er maksimalt tillatt utnyttelsesgrad %BYA = 35%. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at tomtas terrengfall utnyttes på en naturlig måte. Bygninger skal ha underetasje der terrenget tilsier dette. Terrenginngrep må begrenses innenfor regulert formålsgrense.
- d) Maksimale mønehøyde er 9 m og gesimshøyde 7 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- e) Carport/garasje kan bygges 5 meter fra regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veien og 2 meter fra felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veien. Garasje, carport og boder kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense, men kan ikke plasseres nærmere fylkesvei 581 enn 15 meter fra midten av fylkesveien. Det skal opparbeides vendemulighet for personbiler på egen tomt, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.
- f) Carport/ garasje/ bod skal underordnes bolig og harmonere med husets utforming og takvinkel.
- g) Det skal opparbeides minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet innenfor planområdet, Jf. § 12-7, 1 ledd nr 7.
- h) Det skal opparbeides parkeringsareal for minimum 2 sykler pr. boenhet innenfor planområdet. Minst 25% av sykkelparkeringen skal være overbygd., Jf. § 12-7, 1 ledd nr 7.

5.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1).

- a) I feltet BK1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke-, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad %BYA = 45%. Maksimal mønehøyde/øvre gesimshøyde er henholdsvis 9 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Carport/garasje kan bygges 5 meter fra regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veien og 2 meter fra felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veien. Garasje, carport og boder kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense, men kan ikke plasseres nærmere fylkesvei 581 enn 15 meter fra midten av fylkesveien. Det skal opparbeides vendemulighet for personbiler på egen tomt, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.
- c) Carporter/garasjer og boder skal ha samme utforming og detaljering. Maksimal mønehøyde/ øvre gesimshøyde 5 m – målt til gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
- d) Det skal opparbeides minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet innenfor planområdet, Jf. § 12-7, 1 ledd nr 7.
- e) Det skal opparbeides parkeringsareal for minimum 2 sykler pr. boenhet innenfor planområdet. Minst 25% av sykkelparkeringen skal være overbygd., Jf. § 12-7, 1 ledd nr 7.

5.5 Lekeplasser (L1-3)

- a) Innenfor lekeareal (L1-3) opparbeides felles lekeplass for beboere innenfor BF1-11 og BK1, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr 14.
- b) Gangavstanden til lekeplassen skal være maksimum 150 m fra de boligene den skal betjene.
- c) Lekeplassene skal inneholde minimum sandkasse, f.eks. huskestativ, sittebenker og noe fast dekke som er flatt nok til trehjuls sykling, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- d) Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

5.6 Energianlegg (E)

Innenfor (E) tillates oppført transformatorstasjon. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

5.7 Renovasjonsanlegg (BRE1-3)

- a) Innenfor BRE1-3 tillates oppført avfallsrom. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) BRE 1 er felles for feltetBK1 , jf. pbl § 12-7, nr. 14.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Vei (V1-10)

- a) Vei V1-4 og V10 er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- b) Hver av veiene V5-9 er felles adkomstvei for boenhetene som er tilknyttet hver enkelt vei, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- c) V7 er adkomst til T1 og skal være åpen for fri ferdsel for gående og sykler.
- d) Nødvendig veitekniske anlegg, som skjæringer og fyllinger, tillates utenfor veiformålsgrensen. (jf. pbl § 12-7, nr. 1).

6.2 Fortau (F1-3)

- a) Fortauene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- b) Fortauene opparbeides med 2,5 meter asfaltert bredde og belysning.

6.3 Gang- og sykkelvei (SGS1-2)

- a) Gang- og sykkelveiene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- b) Fortauene opparbeides med 3 meter asfaltert bredde og belysning.

6.4 Annen veigrunn – grøntareal (AVG1-19)

- a) Områdene for annen veigrunn – grøntareal (AVG1-19) omfatter annet veiareal som skjærings- og fyllingsskråninger og grøfter langs fylkesveien. Det tillates avkjørsler over AVG.
- b) Deler av AVG9 tillates opparbeidet som nødadkomst fra Mattisdalen. Adkomsten skal stenges for normal trafikk.
- c) Det tillates opparbeidet standplass for renovasjonsbeholdere innenfor AVG i tilknytning til feltene BF1-9.

6.5 Kollektivholdeplass (KH1-3)

- a) Holdeplassen skal gis en universell utforming.
- b) Områdene er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Turvei (T1-3)

- a) Turvei T1 skal være felles gangareal og tilknyttet vei (V7). T1 opparbeides med f.eks. duk med grus.
- b) T2 og T3 sperres for bilkjøring, men skal kunne fungere som en beredskapsvei dersom vei V2 sperres.

7.2 Naturområde (N1-5).

- a) Områdene N1-5 er felles for alle beboerne i planområdet og skal være åpen for allmenn fri ferdsel, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- b) Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Skjøtsel av vegetasjonen tillates for å beholde et variert skogsbilde og for å holde vegetasjonen nede under høyspenningsanlegg innenfor faresone H370_1.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsoner, H140 (pbl § 12-7 nr. 4)

- a) Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 4.
- b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av frisiktsoner. Jfr § 3, bokstav e.

8.2 Faresone, høyspenningsanlegg, H370_1-2

- a) Det må ikke gjøres tiltak som medfører oppfylling av terrenget og redusert høyde opp til luftledningsanlegg. Eventuelle tiltak i hensynssone H370_1 skal godkjennes av netteier, jf. pbl § 12-7. nr. 12.
- b) Tiltak i hensynssone H370_2 skal godkjennes av netteier, jf. pbl § 12-7. nr. 12.

8.3 Støy – avvikssone H220

Innenfor hensynssone H220 skal støyretningslinjen (T-1442/2016) legges til grunn for utformingen av boliger og utearealer. Se § 4.2 for presiseringer og unntak.

9 BESTEMMELSESMRÅDE

Innenfor bestemmelsesområdene tillates midlertidig riggområde i forbindelse med tiltak knyttet til veianlegget.