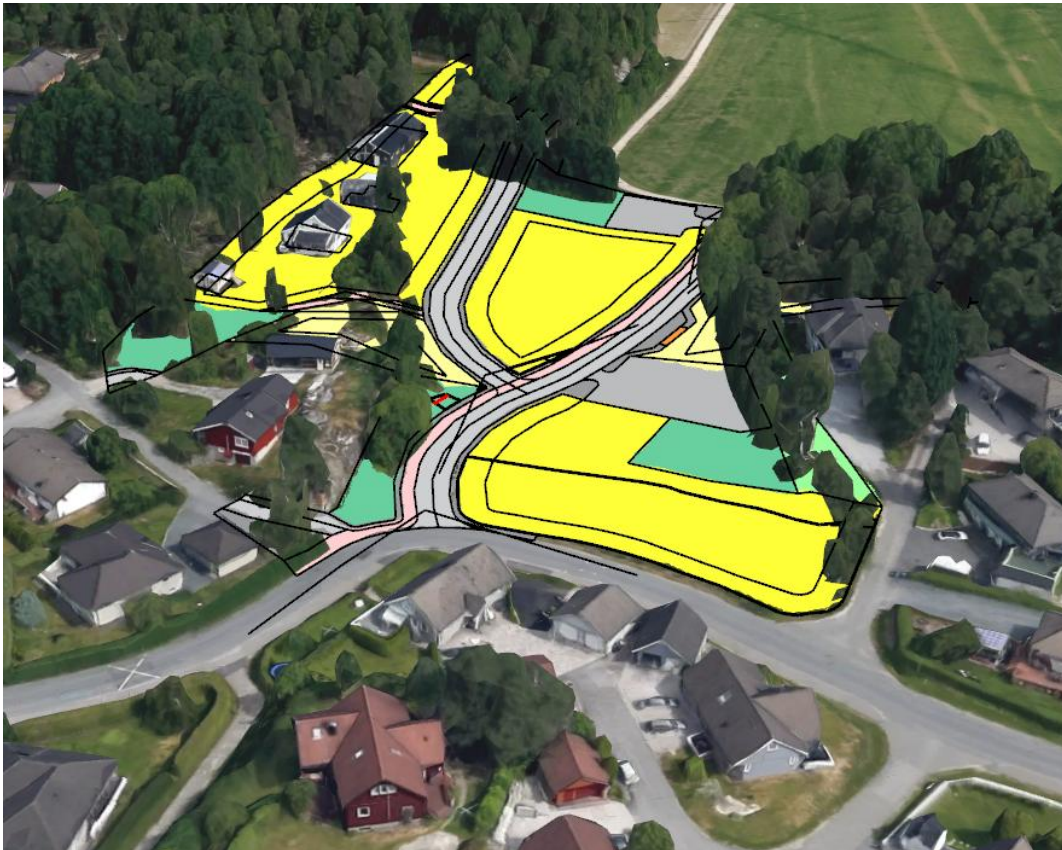




Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Bjørnemyr boligområde



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 20.06.2019

Datert:05.12.18

Revidert:18.06.26

Planen er utarbeidet av:



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	FORMÅLSPARAGRAF	4
2	REGULERINGSFORMÅL	4
2.1	Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:	4
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:	4
2.3	Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:	4
2.4	Hensynssoner Jf. Pbl § 12-6:	4
3	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	4
3.1	Frisikt	5
3.2	Kjørevei	5
3.3	Matjord	5
3.4	Beplantning	5
4	FELLESBESTEMMELSER	5
4.1	Kulturminner	5
4.2	Universell utforming	5
4.3	Støy	5
4.4	Stedstilpassing av tiltak	5
4.5	Parkering	5
4.6	Bebyggelsens plassering	6
4.7	Forurensing i grunnen	6
4.8	Overvann	6
4.9	Matjord	6
5	BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
5.1	Utomhusplan	6
5.2	Frittliggende småhusbebyggelse (f_BF1-2)	7
5.3	Blokkbebyggelse (f_BB1-5).	7
5.4	Lek (f_LEK1-4)	7
5.5	Renovasjonsanlegg (f_RA)	8
5.6	Annet uteoppholdsareal (f_UTE)	8
5.7	Energianlegg (o_EA)	8
6	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
6.1	Vei (o_V1)	8
6.2	Kjørevei (f_KV1-4)	8

6.3	Fortau (o_FO1)	8
6.4	Gang-sykkelvei (f_GS1-2)	8
6.5	Parkeringsanlegg (f_P1-2)	9
6.6	Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_AVT1)	9
7	GRØNNSTRUKTUR	9
7.1	Vegetasjonsskjerm (f_VS)	9
8	HENSYNSSONER	9
8.1	Frisiktsone	9
8.2	Hensynssone støy	9
8.3	Høyspentanlegg	9

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med planarbeidet er å etablere et bærekraftig boligområde med variasjon i boligtyper fra eneboliger til flermannsboliger og leiligheter. Det legges vekt på gode fellesområder for både barn og voksne.

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:

- Frittliggende småhusbebyggelse (f_BF1-2)
- Blokkbebyggelse (f_BB1-5)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)
- Lek (f_LEK1-4)
- Annet uteoppholdsareal (f_UTE)
- Energianlegg (o_EA)

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

- Veg (o_V1)
- Kjørevei (f_KV1-4)
- Fortau (o_FO1)
- Gang-sykkelvei (f_GS1-2)
- Annen veigrunn - teknisk anlegg (o_AVT1)
- Parkeringsanlegg (f_P1-2)

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

- Vegetasjonsskjerm (f_VS)

2.4 Hensynssoner Jf. Pbl § 12-6:

- Gul støysone iht T1442 (H220_1)
- Frisiktsone (H140_1-4)
- Høyspentanlegg (H370)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Tabellen under gir oversikt over hvilke fellesområder som må ferdigstilles før det gis brukstillatelse for nye bygninger i boligområdene:

Boligområde	Lek	Vei	Fortau/GS-vei	Renovasjon
BF1	LEK4	KV1, V1	FO1	RA, AVT1
BF2	LEK2	V1	FO1, GS2	RA, AVT1
BB1	LEK1	KV2, V1	FO1, GS1	RA, AVT1
BB2	LEK2	V1, KV2	FO1, GS1-2	RA, AVT1
BB3	LEK1	V1	FO1	RA, AVT1
BB4	LEK3	V1	FO1	RA, AVT1
BB5	LEK4	KV1, V1	FO1	RA, AVT1

3.1 Frisikt

Frisiktsonene skal etableres samtidig med tilhørende veianlegg.

3.2 Kjørevei

Kjøreveier/fortau skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis og skal ferdigstilles senest 12 måneder etter at siste bolig innenfor planområdet har mottatt ferdigattest.

3.3 Matjord

Før igangsettingstillatelse gis skal det utarbeides en plan for hvordan matjord som ikke gjenbrukes i prosjektet skal ivaretas og hvor den skal flyttes.

3.4 Beplantning

Beplantning på felles uteoppholdsarealer/lekearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan tiltaket utsettes til vekstsesongen, med unntak av sperre mot trafikkarealer.

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 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse, trafikkarealer og fellesområder jf. Pbl §12-7, ledd nr. 4.

4.3 Støy

Støynivået skal ikke overstige grenseverdier for støy angitt i Klima og Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, jf. T-1442/2016 jf. pbl §12-7, ledd nr. 3, eller senere retningslinjer som erstatter denne ved gjennomføring av tiltaket.

4.4 Stedstilpassing av tiltak

- a) Ved oppføring av bebyggelse og andre konstruksjoner/installasjoner skal det legges vekt på god terrengtilpassing og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi.
- b) Bebyggelsen skal preges av god kvalitet, form, materialbehandling og fargesetting.

4.5 Parkering

Det kan opparbeides maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet.

I fellesanlegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene, minimum en plass, avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser for sykkel per boenhet. Sykkelplasser i fellesanlegg skal ha mulighet for å låse fast syklene og fellesanlegget skal ha tak.

4.6 Bebyggelsens plassering

Utenfor byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense tillates det oppført frittstående garasjer, carporter, sportsbod eller mindre installasjoner, så fremt det ikke er til hinder for fri sikt mot vei. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

4.7 Forurensing i grunnen

Før lekeplasser opparbeides skal forurensning i grunnen undersøkes. Dersom noen av prøvene overskrider normalverdiene i forurensningsforskriften kap. 2, vedlegg 1, skal saken behandles etter forskriftens kap. 2. Vedrørende jorden som skal gjenbrukes på tomten, prøveuttak, analyser og tiltak, skal kvalitetskriteriene i Miljødirektoratets veileder TA-2261 og TA-2553 (eller til enhver tid gjeldende veiledere) og forurensningsforskriftens kap. 2 følges.

Når lekeplasser er ferdig planert skal det tas minimum 10 prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler», tabell 1 i Miljødirektoratets veileder TA-2261 skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Vedrørende jorden, prøvetakingen, analyser og kriterier skal Miljødirektoratets veileder TA-2261 (eller til en hver tid gjeldende veileder) følges. Vedrørende tiltak skal Miljødirektoratets veileder TA-2262 følges.

For ny jord som tilføres lekeplasser skal det foreligge dokumentasjon som viser at jorden tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

4.8 Overvann

Overvann og vann fra tak og tette flater forutsettes ivaretatt på egen eiendom.

4.9 Matjord

Matjord som ikke gjenbrukes i prosjektet skal flyttes til jordbruksarealer i nærheten som er i aktiv drift eller ved nydyrking.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utomhusplan

- a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen 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.
 - Terrenghorhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.

- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, 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 av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
 - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eventuell eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
 - Plassering av belysning.
- 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 Frittliggende småhusbebyggelse (f_BF1-2)

- a) I feltene kan det oppføres frittliggende eneboliger.
- b) Maksimal BYA er 40%. Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- c) Maksimal mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyde 8 meter. Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- d) Sportsbod skal legges til garasje og skal være maks 15 m².
- e) Carport/ garasje/ bod skal ha maksimal mønehøyde 7 meter og gesimshøyde 4 meter.
- f) Bebyggelsen skal ta opp terrenget med minimum en etasje.
- g) Det tillates oppført en bileilighet i boligen som skal være underordnet hovedboligen i areal.

5.3 Blokkbebyggelse (f_BB1-5).

- a) I feltene f_BB1-5 kan det oppføres blokkbebyggelse. Der terrengforholdene ligger til rette kan bebyggelsen oppføres med underetasje. Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- b) For f_BB1-5 er maksimal BYA 60 % . Jf. pbl §12-7, 1. ledd nr. 1.
- c) Gesims- og mønehøyde settes til maksimalt 8,5 meter. Høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- d) Sportsbod skal være maks 15 m².
- e) Carport/ garasje/ bod skal ha maksimal mønehøyde 7 meter og gesimshøyde 4 meter.
- f) I område f_BB4 tillates det oppført støyskjerm mot veien.

5.4 Lek (f_LEK1-4)

- a) Innenfor lekeareal opparbeides felles lekeplass for boligområdene, Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 14.

- b) Plasseringen og formen på f_LEK3 er veiledende og skal anvises endelig i utomhusplanen. Arealet skal være minimum 200 m².
- c) Lekeplassene skal inneholde minimum en sandkasse, en benk, minst 2 valgfrie lekeapparater og noe fast dekke som er flatt nok til trehjuls sykling. Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4. For område f_LEK1 skal det opparbeides et amfi i skråningen mot f_KV2 og en terrengtrapp mellom f_BB3 og lekeområdet. Videre skal det etableres klatrestein og skjermvegetasjon mot o_V1.
- d) Lekeplassene skal ha vegetasjon i form av busker og trær, dog ikke allergifremkallende arter.
- e) I område f_LEK1 skal det opparbeides snarvei til f_KV2 og o_FO1 iht. vedlagt landskapsplan. I område f_LEK2 skal det opparbeides snarvei fra f_KV3 til f_GS2. Snarveiene skal ikke stenges/lukkes.
- f) Det skal etableres beplantning som skille mellom lekearealet f_LEK1 og snuplassen i o_V1. Beplantningen skal fungere som en tydelig barriere mellom arealformålene. Det skal også opparbeides kjøresterkt rekkverk langs f_KV2/o_AVT1 for å ivareta sikkerhet i skråningen mot f_LEK1.

5.5 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Arealet skal benyttes som felles plass for nedgravd avfallscontainere. Endelig plassering og omfang skal anvises i utomhusplanen. Renovasjonsteknisk plan skal fremlegges som del av byggesøknad og godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

5.6 Annet uteoppholdsareal (f_UTE)

Formålet tillates benyttet av beboerne i området.

5.7 Energianlegg (o_EA)

Arealet omfatter plass til ny trafo.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Vei (o_V1)

o_V1 er offentlig Jf. § 12-7, 1. ledd nr. 14 og Sarpsborg kommune skal godkjenne byggeplan for veien. Den skal opparbeides etter Sarpsborg kommunes veinorm.

6.2 Kjørevei (f_KV1-4)

f_KV1-4 er felles.

6.3 Fortau (o_FO1)

o_FO1 er offentlig. Jf. § 12-7, 1. ledd nr. 14 og Sarpsborg kommune skal godkjenne byggeplan for fortauet. Den skal opparbeides etter Sarpsborg kommunes veinorm.

6.4 Gang-sykkelvei (f_GS1-2)

f_GS1 og 2 er felles for beboerne i området og skal gi gang- og sykkelforbindelser ut av området.

6.5 Parkeringsanlegg (f_P1-2)

f_P1 er felles for f_BB4, f_P2 er felles for beboerne i f_BB5. Det tillates oppført carport/garasjer på områdene med maksimal mønehøyde 5 meter og gesimshøyde 3 meter.

6.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_AVT1)

o_AVT1 er offentlig og skal nyttes som oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy i forbindelse med henting av avfall i f_RA.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm (f_VS)

Formålet omfatter eksisterende skråning og eksisterende vegetasjon skal bevares.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktzone

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Jf. § 12-7, 1. ledd nr. 4. Dette omfatter også anviste avkjørsler med avkjørselspiler.

8.2 Hensynssone støy

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder vist som gul hensynssone støy (H220) skal det dokumenteres at gjeldende grenseverdier omtalt i § 4.3 overholdes. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak. Støyfølsomme rom som f. eks soverom skal legges på stille side.

8.3 Høyspentanlegg

Det tillates oppført trafo innenfor området.