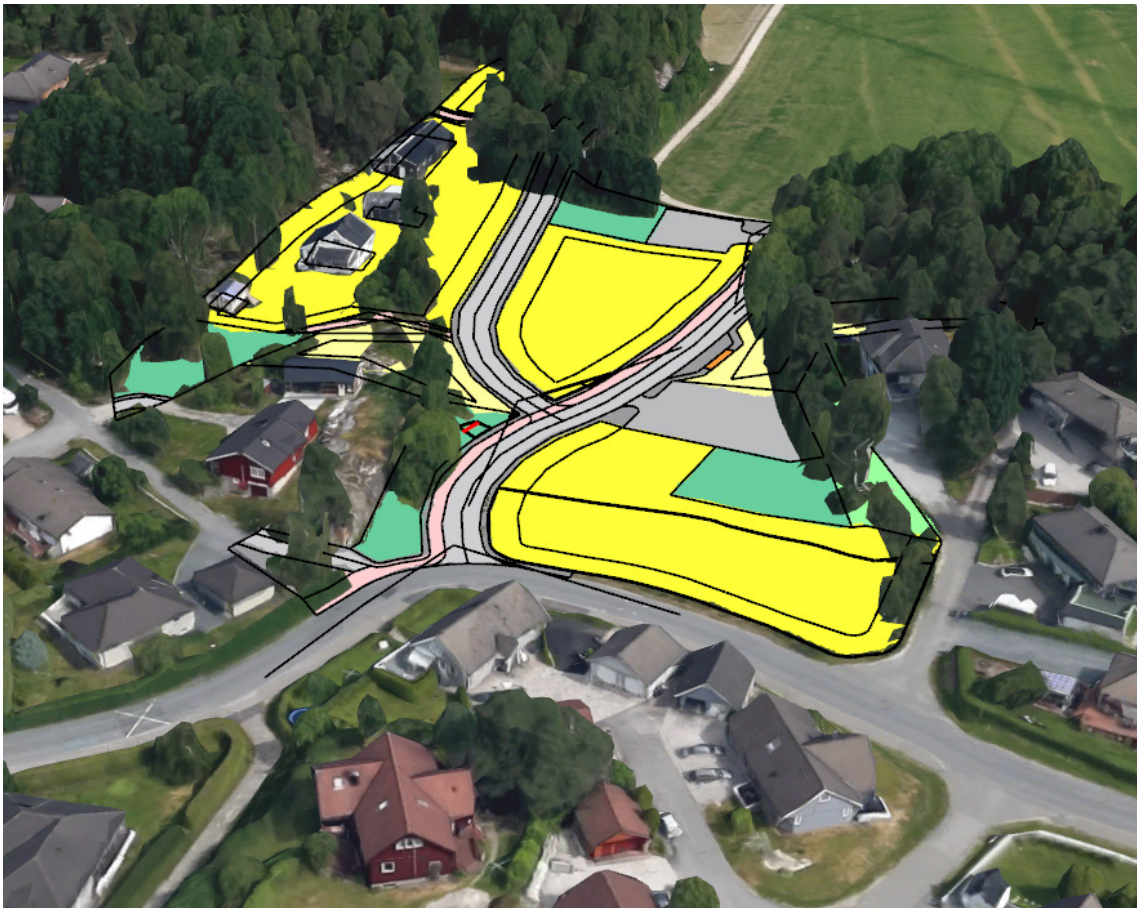




Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Bjørnemyr boligområde



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 05.12.18

Revidert: 23.04.19

Planen er utarbeidet av

Innholdsfortegnelse **SIDE**

Innhold

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
Frisiktsonene skal etableres samtidig med tilhørende veianlegg.....	5
3.2 Kjørevei	5
3.3 Matjord	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_BFS1-2)	7
5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (f_BKS1-5).	7
5.4 Lekeplasser (f_BLK1-4).....	7
5.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE)	8
5.6 Annet uteoppholdsareal (f_BAU)	8
6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
8	
6.1 Vei (o_SV1).....	8
6.2 Kjørevei (f_SKV1-4).....	8
6.3 Fortau (o_SF1).....	8

6.4	Parkeringsanlegg (f_SPA1-3).....	8
7	GRØNNSTRUKTUR	
	9	
7.1	Vegetasjonsskjerm (f_GV).....	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_BFS1-2)
- Konsentrert småhusbebyggelse (f_BKS1-5)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Lekeplass (f_BLK1-4)
- Annet uteoppholdsareal (f_BAU)
- Energianlegg (o_BE)

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

- Veg (o_SV1)
- Kjørevei (f_SKV1-4)
- Fortau (o_SF1)
- Gang-sykkelvei (f_SGS1-2)
- Annen veigrunn - teknisk anlegg (o_SVT1)
- Parkeringsanlegg (f_SPA1-3)

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

- Vegetasjonsskjerm (f_GV)

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
BFS1	BLK4	SKV1, SV1	SF1	BRE, SVT1
BFS2	BLK2	SV1	SF1, SGS2	BRE, SVT1
BKS1	BLK1	SKV2, SV1	SF1, SGS1	BRE, SVT1
BKS2	BLK2	SV1, SKV2	SF1, SGS1-2	BRE, SVT1
BKS3	BLK1	SV1	SF1	BRE, SVT1
BKS4	BLK3	SV1	SF1	BRE, SVT1
BKS5	BLK4	SKV1, SV1	SF1	BRE, SVT1

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 gjenbruks i prosjektet skal ivaretas og hvor den skal flyttes.

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 terrengtilpassning 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 skal anvises maksimum 1 p-plass for bil per boenhet i henhold til kommuneplanens arealdel. Plassene skal inngå i BYA. Dersom p-plassene er plassert i p-kjeller, under bebyggelse eller under areal som kan benyttes som felles uteoppholdsareal skal det ikke inngå i BYA.

I fellesanlegg skal minimum 10% av parkeringsplassene avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne og minst 50 prosent av alle p-plassene ha fremlagt strøm for lading.

Det skal anvises 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 en hver 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.
 - Terrenghforhold 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_BFS1-2)

- a) I feltene kan det oppføres frittliggende eneboliger.
- b) Maksimal BYA er 40%. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) Maksimalt mønehøyder settes til 9 m og gesimshøyde 8 m. 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 m og gesimshøyde 4 m.
- 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 Konsentrert småhusbebyggelse (f_BKS1-5).

- a) I feltene BKS1-5 kan det oppføres rekkehus, 2-mannsboliger eller 4-mannsboliger. Der terrengforholdene ligger til rette kan bebyggelsen oppføres med underetasje. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) For BKS1-5 er maksimal BYA 60 % . Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) Gesims- og mønehøyde settes til 8,5 m. Høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1. Det tillates flatt tak, pult-tak og saltak.
- d) Sportsbod skal være maks 15 m².
- e) Carport/ garasje/ bod skal ha maksimal mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4 m.
- f) I område BKS4 tillates det oppført støyskjerm mot veien.

5.4 Lekeplasser (f_BLK1-4)

- a) Innenfor lekeareal opparbeides felles lekeplass for boligområdene, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr 14.
- b) Det skal ikke være mer enn 50 m til lekeplass fra boligene.

- c) Plasseringen og formen på BLK3 er veiledende og skal anvises endelig i utomhusplanen. Arealet skal være minimum 200 m².
- d) Lekeplassene skal inneholde minimum en sandkasse, en benk, minst 2 valgfrie lekeapparater og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
- e) Lekeplassene skal ha vegetasjon i form av busker og trær, dog ikke allergifremkallende arter.
- f) I område BLK 1 skal det anvises snarvei fra SKV2 til SPA1. I område BLK2 skal det anvises snarvei fra SKV3 til SGS2.

5.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

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_BAU)

Formålet tillates benyttet av beboerne i området.

5.7 Energianlegg (o_BE)

Arealet omfatter plass til ny trafo.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Vei (o_SV1)

o_SV1 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_SKV1-4)

f_SKV1-4 er felles for beboerne som sogner til disse som adkomstvei.

6.3 Fortau (o_SF1)

o_SF1 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_SGS1-2)

f_SGS1 og 2 er felles for beboerne i området og skal gi gang- og sykkelforbindelser ut av området.

6.5 Parkeringsanlegg (f_SPA1-3)

F_SPA1 er felles for BKS3, f_SPA2 er felles for beboerne i BKS5 og f_SPA3 er felles for beboerne i BKS4. Det tillates oppført carport/garasjer på områdene med maksimal mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3 m. f_SPA1 skal sammen med o_SV1 fungere som vendhammer for renovasjonskjøretøy.

6.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_SVT1)

O_SVT1 er offentlig og skal nyttes som oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy i forbindelse med henting av avfall i BRE.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm (f_GV)

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 m. 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.