

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSHEIM, Indre Østfold kommune

Detaljregulering etter Pbl § 12-12

PlanID 012520050005

Dato 14.03.2005, revidert 06.06.2005

Kommunestyrets vedtak: sak 0063/05, dato 29.09.2005

Revidert i forenklet planprosess etter Pbl § 12-14

Dato: 26.04.2024, rev. 08.07.2024

§ 1 Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense i plankartet.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

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

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK	1112
- Renovasjonsanlegg	f_RA	1550
- Lekeplass	f_LEK1-2	1610

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg	f_KV1, o_KV2	2011
- Fortau	o_FO1-2	2012
- Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_AVT1-5	2018

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone – friskt (H140)	H140_1-6	0140
--------------------------------	----------	------

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Krav til søknad

Sammen med rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser:

1. Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur
2. Vegetasjon og variasjon i materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.)
3. Utforming av internveier og uteområder
4. Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal
5. Håndtering av overvann
6. Utomhusplan for felles lekeplasser (f_LEK1 og f_LEK2)

§ 3.2 Estetikk

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Tiltak i planområdet skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Estetiske kvaliteter skal komme frem både gjennom material- og fargevalg, beplantning og volumavpasning. Følgende skal sikres:

- *Det skal benyttes avdempede farger på bygninger og andre fargesatte tiltak*
- *Det skal etableres vegetasjon i flere høyder (gress, buskvekster og trær)*
- *Volumbegrensninger, tillatt takform mv følger av bestemmelser i § 4.1*

§ 3.3 Støy og luftkvalitet

- a) Utendørs støynivå skal ikke overstige grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). For anleggsperioden gjøres gjeldende tabell 4 i nevnte forskrift.
- b) Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) gjøres gjeldende. Retningslinjen gjelder også for anleggsperioden.

§ 3.4 Automatisk fredete 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.

§ 3.5 Artsmangfold

- a) Ved nye tiltak i planområdet eller flytting av masser skal det sikres at artsmangfoldet i planområdet ikke reduseres. Ved forekomst av rødlistede arter skal avbøtende tiltak gjennomføres.
- b) Ved flytting av masser skal det treffes egnede tiltak for å unngå spredning av fremmede arter, jf. Klima- og miljødepartementets *Forskrift om fremmede organismer*, FOR-2015-06-19-716.

§ 3.6 Universell utforming

Ved utbygging og utforming av bebyggelse og tiliggende adkomst og uteområder skal det sikres god tilgjengelighet. Universell utforming skal gjennomføres i tråd med TEK 17 § 12-1.

§ 3.7 Overvann

- a) Overvann i området skal håndteres lokalt, i tråd med prinsippene i reguleringsplanens overvannsnotat datert 26.04.24 og i tråd med hovedprinsippene i overvannsveilederen for Indre Østfold kommune, datert 06.05.2020.
- b) Det skal benyttes permeable dekker i privat uteoppholdsareal. Asfalt og tett belegningsstein o.l. tillates ikke. Asfaltering av fellesarealer (f_KV1) tillates.
- c) Flomveier skal dimensjoneres for å avlede overvann i mengder opptil en 200-års hendelse.
- d) Påslipp fra planområdet = maks. 2,2 l/sek.
- e) Ansvar for drift og vedlikehold av felles overvannsstruktur innenfor BK skal legges til et sameie.
- f) Dersom boligene utbygges trinnvis, må det sikres tilstrekkelig lokal overvannshåndtering for byggetrinnet.
- g) Det skal bestrebes en blågrønn faktor på minimum 0,5, beregnet på netto tomt.

~~§ 3.8 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammene av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen. (utgår)~~

§ 4 Bestemmelser til arealformål

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

§ 4.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- Innenfor BK kan det oppføres småhus i kjede eller flermannsboliger.
- BYA skal ikke overstige 40% av tomtens netto areal.
- Takform skal være enten saltak, pulttak eller flate tak. Innenfor et byggeområde kan ikke takformer kombineres.
- Ved saltak eller pulttak skal takvinkel være minimum 15 grader. For takvinkler under 4 grader gjelder bestemmelser for flate tak.
- Maks høyde fra gjennomsnittlig planert terreng:
 - Saltak = maks gesims/møne 6,5m/9m.
 - Pulttak = høyeste gesims maks 9m.
 - Flate tak = høyeste gesims maks 8m.
- Ved søknad om tiltak skal det på situasjonsplanen være vist plassering av garasje eller carport (1 plass) samt 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet, selv om garasje ikke oppføres samtidig med boligen.
- Alle boliger skal etableres med bolignært uteoppholdsareal på min. 100 m² (MUA). MUA skal ha støynivåer som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Parkeringsareal, manøvreringsareal, areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av MUA. LEK1 kan inngå i beregningsgrunnlaget for MUA.

Området BK skal sikres mot Opsahlåsveien med gjerde eller annet materiale/utforming som skjermer.

Det skal avsettes plass til stativ med postkasser for alle boenheter. Postkassestativ skal være samlestativ med like postkasser. Postkassestativ kan etableres innenfor arealformål BK eller f_RA.

Det skal avsettes tilstrekkelig med plass til snøopplag.

Støttemur på opp til 3,5 meters høyde tillates etablert i tomtegrense i sør i tomtegrense langs Opsahlåsveien. Eksisterende støttemurer medregnes i maks høyde. Dersom eksisterende støttemurer skal benyttes videre, må tiltakshaver dokumentere at tilstand og utførelse er iht gjeldende lovkrav. Støttemurer innenfor BK skal driftes og vedlikeholdes av sameiet.

Fellesområder innenfor BK:

- Felles avkjørsler skal dimensjoneres for renovasjonsbiler.
- Det skal avsettes rikelig med plass til snølagring.

§ 4.1.2 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Renovasjonsløsning skal planlegges tidlig i byggeprosessen. Løsning skal planlegges og etableres i samarbeid med Indre Østfold Renovasjon (IØR).

§ 4.1.3 Lekeplasser (f-LEK1-2)

- a) Arealformål f_LEK1 etableres som småbarnslekeplass. Lekeklassen skal etableres med minimum to lekeapparater som er egnet for barn i alderen 0-5 år og benk/sittegruppe.

Lekeklassarealet skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. grenseverdier gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Lekeklassen skal være skjermet for sterk vind og trafikkfare. Tilstrekkelig skjerming mot fortau/Elgfaret skal etableres.

- b) Arealformål f_LEK2 skal gjøres tilgjengelig og kunne benyttes til fri lek for alle aldersgrupper. Arealet skal beplantes, i første rekke med stedegen vegetasjon. Arealet skal skjøttes slik at det er tilrettelagt for lek/uteopphold. Gjerder skal sikre mot fallulykker der topografien tilsier det.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)

§ 4.2.1 Kjørveei (f_KV1, o_KV2)

f_KV1 skal opparbeides som vist på plankart. o_KV2 er kommunal vei.

§ 4.2.2 Fortau (o_FO1-2)

o_FO1 er etablert. o_FO2 skal etableres som vist på plankart. Det skal opprettes en gjennomføringsavtale mellom IØK Kommunalteknikk og utbygger som sikrer opparbeidelse. Kommunen skal ved ferdigstilling overta ansvaret for drift og vedlikehold.

§ 4.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-5)

Arealene tillates ikke bebygget. Arealene skal benyttes til overvannshåndtering, snøopplag mv.

§ 4.3 Hensynssoner (PBL § 12-6)

§ 4.3.1 Sikringssone friskt (H140_1-6)

I frisktomsrådene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, snøopplag, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veiens planum. Enkeltelementer som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 NR. 12)

- § 5.1 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis skal brannkonsept være godkjent av kommunen og tilgang til tilstrekkelig sløkkevann være sikret.

- § 5.2 Før det utstedes midlertidig brukstillatelse for første boliger skal renovasjonsstasjon og postkassestativ være ferdig opparbeidet og klare til bruk.

- § 5.3 Før det utstedes midlertidig brukstillatelse for femte bolig skal LEK2 være ferdig beplantet/tilrettelagt og klar til bruk. Arealet skal sikres med gjerder der det er påkrevd. Før det utstedes midlertidig brukstillatelse for tolvte bolig skal nærlekeplass LEK1 være ferdig opparbeidet og klar til bruk.

- § 5.4 Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal interne kjørearealer og gjesteparkeringsplasser tilhørende boligene(e) være ferdig opparbeidet.
- § 5.5 Tilsåing og beplantning på uteområder kan utestå til årstiden tillater det, men skal være gjennomført før ferdigattest gis.