



## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

# Lillemoveien gnr/bnr 2074/83 m.fl.



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 12.03.2024

Revidert:

Planen er utarbeidet av Line Solgaard Arkitekter



## Innholdsfortegnelse

**SIDE**

<b>1</b>	<b>FORMÅLSPARAGRAF 3</b>	
<b>2</b>	<b>REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER 3</b>	
2.1	Bebyggelse og anlegg .....	3
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	3
2.3	Hensynssoner.....	3
<b>3</b>	<b>FELLESBESTEMMELSER 3</b>	
3.1	Kulturminner .....	3
3.2	Støy .....	3
3.3	Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.....	4
3.4	Luftkvalitet.....	4
3.5	Universell utforming.....	4
3.6	Stedstilpassing av tiltak .....	4
3.7	Overvannshåndtering .....	4
3.8	Forurensing i grunnen .....	4
3.9	Naturmangfold .....	5
3.10	Geotekniske forhold.....	5
<b>4</b>	<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG 5</b>	
4.1	Dokumentasjonskrav - utomhusplan .....	5
4.2	Dokumentasjonskrav – forurenset grunn .....	5
4.3	Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg .....	5
4.4	Konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse (f_BKS1-3 og f_BFS1) .....	6
4.5	Lekeplass (o_BLK) .....	6
4.6	Annet uteoppholdsareal (o_AUTE 1-2) .....	7
4.7	Energianlegg (f_BE) .....	7
4.8	Renovasjonsanlegg (f_BRE) .....	7
<b>5</b>	<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 7</b>	
5.1	Kjørvevei (o_KV 1, o_KV 2) .....	7
5.2	Kjørveg (f_KV 3) Felles avkjørsel .....	8
5.3	Gangveg (o_GG1) .....	8
5.4	Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-3) .....	8
5.5	Parkeringsplasser (f_P1 og P2).....	8
<b>6</b>	<b>BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 8</b>	
6.1	Sikringszone – frisikt (H140_1-3) .....	8
6.2	Ras- og skredfare (H310) .....	8
6.3	Flomfare – aktsomhet flom (H320) .....	8
6.4	Infrastruktur (H410) .....	8
<b>7</b>	<b>REKKEFØLGEBESTEMMELSER 9</b>	
7.1	Lekeareal og avtale .....	9
7.2	Fremmede arter .....	9
7.3	Geotekniske undersøkelser .....	9
7.4	Forurensning.....	9
7.5	Overvannsløsninger .....	9
7.6	Nettstasjon.....	9
7.7	Gangveg .....	9
7.8	Renovasjon.....	9
7.9	Kjørveg - Avkjørsel .....	9
7.10	Parkeringsplasser .....	10
<b>8</b>	<b>DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE 10</b>	



## 1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende private utearealer, lekeplass og andre offentlige uteoppholdsarealer. Nye boligbygg skal hensynta nærområdets helhetlige og grønne karakter med hensyn på skala, byggehøyder og hage- og bebyggelsesstruktur. Opparbeidelse av ny lekeplass og gangvei gjennom planområdet skal komme hele nærområdet til gode.

## 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

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

### 2.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, Konsentrert småhusbebyggelse (f\_BKS1-3)
- Boligbebyggelse, Frittliggende småhusbebyggelse (f\_BFS1)
- Lekeplass (o\_BLK1)
- Annet uteoppholdsareal (o\_AUTE1-2)
- Energianlegg – trafo (o\_BE1)
- Renovasjonsanlegg (f\_BRE1)

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o\_KV1, o\_KV2)
- Kjøreveg, felles avkjørsel (f\_KV3)
- Gangareal (o\_GG1 og f\_GG2)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG1-3 og f\_AVG4)
- Parkeringsplasser (f\_P1-2)

### 2.3 Hensynssoner

- Frisiktsoner mot veg (H140\_1-3)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Ras- og skredfare (H310)
- Aktsomhet flom (H320)

## 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 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.

### 3.2 Støy

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdiene for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.



### 3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse. Det skal utarbeides gode dialog- og varslingsrutiner for naboer og berørte parter.

### 3.4 Luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012, skal legges til grunn for planlagt utbygging.

### 3.5 Universell utforming

All utbygging og planlegging skal følge krav i Teknisk forskrift om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet.

### 3.6 Stedstilpassing av tiltak

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet ved at det skal være varig, tidløst og funksjonelt og knytte seg til skala og bebyggelse i området. Utbyggingen skal ha fokus på å bygge energieffektivt, miljøvennlig og universelt utformet. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser.

### 3.7 Overvannshåndtering

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann, og VA\_rammeplan, utarbeidet Svendsen og co AS, datert 26.02.2024, skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.
- b) Overvann skal håndteres lokalt/på egen tomt, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.
- c) Prosjekter skal oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,7.

### 3.8 Forurensing i grunnen

Før det foretas bygge- og gravearbeider innenfor planområdet skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. Undersøkelsene skal utføres av foretak med særlig faglig kompetanse, og gjøres i henhold til TA-2553/2009 og NS-ISO 10381-5:2005.» Påvises overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunal forurensningsmyndighet.



### 3.9 Naturmangfold

Det er registrert fremmede arter i området og det skal utarbeides en plan for iverksetting av tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning, jfr. rekkefølgekrav 7.2. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring.

### 3.10 Geotekniske forhold

Løsninger for graving og fundamentering samt valg av konstruksjoner og materialer skal ta hensyn til de geotekniske forholdene.

Det henvises til vedlegg i plansaken vedrørende vurdering av områdestabilitet fra Geoteknikk AS, prosjektnummer RIG-2023-236-GS, datert 12.09.2023. Rapporten konkluderer med at tiltak må utføres på en måte som ikke gir terrenget ytterligere belastning/forverrer stabiliteten.

Videre grave- og fundamenteringsløsninger skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved rammesøknad. Det er krav til uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene.

## 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Dokumentasjonskrav - utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn/delfelt skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer. Utomhusplanen skal vise:

- Omsøkt tiltak og evt. andre planlagte byggetrinn/delfelt inklusiv redegjørelse for hvilke utomhusarealer og samferdselsanlegg som skal opparbeides i forbindelse med hvert byggetrinn.
- Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, beplantning m.m.
- Adkomster, parkeringsareal for sykkel, bil og snuplass på egen grunn.
- Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Renovasjons- og returpunkter samt tilganger med renovasjonskjøretøy.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.

### 4.2 Dokumentasjonskrav – forurenset grunn

Tiltaksplan for håndtering av evt. forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse.

### 4.3 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg

Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for material – og fargevalg på tiltakets flater og detaljer (f.eks. ved hjelp av bilder av materialer og/eller NCS-koder).





#### 4.4 Konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse (f\_BKS1-3 og f\_BFS1)

- a) I feltene BKS1-3 og BFS1 tillates oppført eneboliger, tomannsboliger og rekkehus/kjedede eneboliger i inntil 2 etasjer. Maksimal bygningshøyde er angitt for gesims/mønehøyde, henholdsvis 6,5m og 8,5 m. Boligenes skal ha saltak mellom 24° og 45°. Det tillates takopplett på 1/3 av takflatene med maksimum gesimshøyde lik mønehøyde.
- b) Det tillates ikke underetasjer/kjeller og topp gulv skal plasseres over k+4.
- c) På Felt BKS\_3 skal bebyggelsen deles opp i minst 2 bygg.
- d) På Felt BKS\_2 skal maksimal bygningshøyde måles ut fra gjennomsnittlig terreng for hver vertikaldelt enhet, og ikke for bebyggelsen som helhet.
- e) Boder, carporter/garasje og lignende frittliggende mindre tiltak, på inntil 1 etasje og 3 meters høyde tillates innenfor byggegrensen. Frittliggende tiltak skal underordne seg boligvolumet.
- f) Minste uteoppholdsareal skal være 150m<sup>2</sup> for enebolig og 100 m<sup>2</sup> per boenhet for tomannsbolig/rekkehus. Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer samt blågrønne elementer kan medberegnes som uteoppholdsareal. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde. Alle enheter skal ha minimum 50m<sup>2</sup> privat uteoppholdsplass i direkte tilknytning til boligen. Større, eksisterende trær skal hensyntas.
- g) På delfeltene skal det etableres infiltrasjonsløsninger og regnbed i tråd med overvannsplan og VA-rammeplan for området.
- h) Det skal anlegges en felles gangsti for boliger i BKS1-3 nord på felt BKS2 for å tilrettelegge for intern gangtrafikk i planområdet. Gangstien skal ha min. bredde 2,5 meter for tilgjengelighet med utrykningskjøretøy.
- i) Det tillates maksimum 1 bilparkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Alle bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for el-lading. Sykkelparkeringsplassene skal være låsbare og 50% av plassene under tak.
- j) Material- og fargevalg på bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i området. Hovedmaterialet skal være tre, takflater skal kles med tegl. Det tillates solceller på tak så fremt de fremstår som en integrert del av takflaten.

#### 4.5 Lekeplass (o\_BLK)

- a) Innenfor lekeareal (o\_BLK1) skal det opparbeides en offentlig lekeplass på minimum 150m<sup>2</sup>. Opparbeidelsen erstatter krav om sandlekeplasser for delfelt med mer enn 3 boenheter og skal sikres opparbeidelse og vedlikehold i avtale med kommunen, jfr. §7.1.
- b) Arealene skal opparbeides med lekeapparater i miljøvennlige naturmaterialer («naturlekeplass») med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Det tillates ikke gummi-asfalt. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element.
- c) Lekeplassen skal minimum inneholde benker/bord/sittegrupper, en sandkasse, 3 lekeapparat, fast dekke for sykkel, rullestol og/eller barnevogn, samt vegetasjon.
- d) Arealet skal ikke avgrensnes med gjerder eller lignende, men inngå som en naturlig del av annet offentlig uteoppholdsareal (o\_AUTE2).
- e) Innenfor lekeplassen kan det anlegges og opparbeides teknisk infrastruktur i bakken slik som VA ledninger, EI-kabler osv.



- f) Ny beplantning skal bestå av lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.
- g) I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med etablering av lekeplassen, skal det gjennomføres miljøgeologisk grunnundersøkelse av forurensning iht. forurensningsforskriften kapittel 2.
- h) Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

#### 4.6 Annet uteoppholdsareal (o\_AUTE 1-2)

Arealet skal videreføres som en åpen grønn buffer inn mot Moa Idrettsanlegg.

Trær i anlegget som er markert på plankartet skal bevares.

Området skal oppgraderes ved at det anlegges en gangsti på vestsiden av arealet som forbinder det offentlige uteoppholdsarealet og idrettsanlegget med gangvei o\_GG1 og videre ned til Sportsveien.

Langs stier skal det etableres benker og soner for opphold og aktivitet for alle aldre som supplerer lekeplasse o\_BLK1.

#### 4.7 Energianlegg (f\_BE)

Innenfor o\_BE1 skal eksisterende nettstasjon videreføres/reetableres med fri tilgang fra Lillemoveien. En eventuell ny transformatorstasjon skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk fra nabobygg.

#### 4.8 Renovasjonsanlegg (f\_BRE)

Avfallshåndtering skal skje ved bruk av avfallsbeholdere. Boliger på felt BFS1 skal ha private oppsamlingspunkt ved innkjørsel langs Visterveien, mens boligene i felt BKS1-3 skal ha et felles oppsamlingspunkt langs Lillemoveien, f\_BRE1. I oppsamlingspunktet, f\_BRE1, skal det inngå et returpunkt for glass og emballasje felles for alle boliger i planområdet.

Avfallsbeholdere skal plasseres i beholderskap med innkastluker og være visuelt tilpasset nærområdet med hensyn på materialer og utforming.

## 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Kjørevei (o\_KV 1, o\_KV 2)

- a) Fra kjørevei o\_KV1 (Lillemoveien) tillates en inn-/utkjøring for boliger i Felt f\_BKS1, f\_BKS2 og f\_BKS3.



- b) Fra kjørevei o\_KV2 (Visterveien) kan det tillates to inn-/utkjøring for boliger i Felt f\_BFS1 etter søknad til kommunen.
- c) Avkjørselspiler på plankartet er kun veiledende og nøyaktig plassering og avkjørselstillatelse gis av veimyndighet i byggesaken.

### **5.2 Kjøreveg (f\_KV 3) Felles avkjørsel**

Vegen er felles avkjørsel for boliger i Felt f\_BKS1, f\_BKS2 og f\_BKS3.

### **5.3 Gangveg (o\_GG1)**

Gangveg o\_GG1 skal tilrettelegges for gangtrafikk til/fra boliger samt allmenn tilgjengelig ferdsel mellom Sportsveien, lekeplass o\_BLK1 og annet offentlig uteoppholdsareal (o\_AUTE1 og 2). Gangveien skal ha min. bredde 2,5 meter og fast dekke for tilgjengelighet med utrykningskjøretøy.

### **5.4 Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG1-3)**

Arealet skal fungere som tilgjengelig sideareal for gangvei for belysning og annen møblering.

### **5.5 Parkeringsplasser (f\_P1 og P2)**

Områdene er felles for boliger i Felt f\_BKS2 og f\_BKS3 og skal tilrettelegges for bil- og sykkelparkeringsplasser, inklusiv 1 HC parkeringsplass, samt overkjørbart areal for fremkommelighet med utrykningskjøretøy.

## **6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**

### **6.1 Sikringssoner – frisikt (H140\_1-3)**

Innenfor sikringssonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens overflate. Enkeltstående, oppstammede trær og stolper med diameter maks 0,15 m kan unntaksvis tillates. Sikt skal ivaretas på egen eiendom dersom det ikke foreligger tinglyst avtale med naboeiendom.

### **6.2 Ras- og skredfare (H310)**

Tiltak i hensynssonen H310 skal vurderes og dokumenteres med hensyn til ras- og skredfare, før utbygging, jfr. punkt 3.10 og rekkefølgebestemmelse punkt 7.3.

### **6.3 Flomfare – aktsomhet flom (H320)**

Tiltak i hensynssonen H320 skal vurderes og dokumenteres med hensyn til 25-årsflomfare med 40% klimapåslag, før utbygging.

### **6.4 Infrastruktur (H410)**

Innenfor hensynssonen H410 er det infrastruktur (VA-ledninger) i bakken som må hensyntas.





## 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 7.1 Lekeareal og avtale

Opparbeidelse, samt drift og vedlikehold av offentlig lekeplass (o\_BLK1) i arealer som per i dag er avsatt til Idrettsanlegg krever avtale med Sarpsborg kommune. Avtalen skal foreligge sammen med innsending av første rammesøknad for delfelt med mer enn 3 enheter. Lekeareal (o\_BLK1) skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i første byggetrinn/delfelt med mer enn 3 boenheter kan gis.

### 7.2 Fremmede arter

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en plan på hvordan overskuddsmasser skal håndteres, slik at man forhindrer spredning av fremmede arter. Tiltak må iverksettes for å forhindre spredning. Rapport "Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter" skal benyttes for utarbeidelse av plan med tilhørende tiltak.

### 7.3 Geotekniske undersøkelser

Før rammetillatelse kan gis skal detaljprosjekterte grave- og fundamenteringsløsninger fra geoteknisk sakkyndig inklusiv uavhengig kontroll fremlegges.

### 7.4 Forurensning

Før igangsettingstillatelse kan gis for første delfelt/byggetrinn skal tiltaksplan for graving i forurenset grunn være godkjent av kommunal forurensningsmyndighet.

### 7.5 Overvannsløsninger

Før igangsetting kan gis for første delfelt/byggetrinn skal overvannshåndteringen for hele planområdet være sikret.

### 7.6 Nettstasjon

Nettstasjon på o\_BE1 skal være erstattet /retablert før brukstillatelse for nye boliger i første byggetrinn/delfelt kan gis.

### 7.7 Gangveg

Gangveg (o\_GG1) skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i delfelt BKS 1, 2 og 3 kan gis.

### 7.8 Renovasjon

Renovasjonsanlegg, f\_BRE, skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i delfelt BKS 1, 2 og 3 kan gis.

### 7.9 Kjøreveg - Avkjørsel

Kjøreveg (felles avkjørsel) skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i delfelt BKS 1, 2 og 3 kan gis.



### **7.10 Parkeringsplasser**

Parkeringsplasser, f\_P1 og f\_P2 skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i delfelt BKS 2 og 3 kan gis.

## **8 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

- Områdestabilitet vurderingsrapport\_Geoteknikk AS, datert 12.09.2023.
- VA\_rammeplan, Svendsen og co AS, datert 26.02.2024