

Fredrikstad kommunes vedtekter til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77

Sist oppdatert 27.04.2010

Vedtekt til § 66a:

Nybygg samt alle bygninger der det foretas hovedombygging innenfor det til enhver tid gjeldende konsesjonsområdet, må tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dette gjelder ikke for tilbygg til eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse oppført før området ble underlagt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg. Konsesjonsområdet omfatter pr 01.04.09 følgende områder: Øra industriområde, Østsiden, Sentrum, Nordre Kråkerøy, Sorgenfri - Sellebakk, Holmen – Fjeldberg – Seut, Trara – Rolvsøysund (Valle) samt Glommen Brygge og en større del av Bjølstadjordet på Kråkerøy i henhold til konsesjon gitt i medhold av energiloven i vedtak av 16.03.09 fra NVE.

Konsesjonsområdet kan på ethvert tidspunkt bli utvidet utover dette. Listen i denne vedtekt vil dermed ikke nødvendigvis være uttømmende til enhver tid. Tilknytningsplikten vil da kunne gjelde for nye områder uten at disse er uttrykkelig opplistet i vedtekten. Opplysninger om det til enhver tid gjeldende konsesjonsområde gis av Fredrikstad Fjernvarme AS.

Kommunen kan i spesielle tilfelle, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten dersom:

- a) bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme, eller
- b) hovedombygging skjer og tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, eller
- c) det av andre grunner vil være urimelig eller uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

Vedtekt til § 68:

- 1) For boliger i fremtidige byggeområder og ved nye/oppgradering av høyspentanlegg skal det elektroniske magnetfeltet i boligen ikke overskride 0,4 mikrotlesla.

Dersom kabler ikke legges i bakken eller det ikke gjøres andre tekniske tiltak som gir et elektromagnetisk felt i boligen på maksimalt 0,4 mikrotlesla skal minsteavstand til boliger være følgende avstander målt i horisontalplanet:

- a. For kraftledning på 420 kV: 75 meter fra senterleder.
 - b. For kraftledning på 300 kV: 60 meter fra senterleder.
 - c. For kraftledning på 132 kV: 45 meter fra senterleder
 - d. For kraftledning på 45/66 kV: 30 meter fra senterleder.
- 2) Flomsonkart for Glomma og NGI-rapport om skredfare skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.
 - 3) Det skal gjennomføres radonsikringstiltak for alle byggeprosjekter på fjellgrunn. Unntatt fra kravet er bygninger som ikke inneholder rom for varig opphold.

Vedtekt til § 69 nr. 3:

1) I reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og søknad om byggetillatelse skal det, i den utstrekning kommunen forlanger det, gjøres rede for plassering av de anlegg som er

nevnt i § 69 nr. 1. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres. Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal.

Uteareal for opphold må være enten på egen tomt eller på fellesareal, fortrinnsvis på bakkeplan, og bør utgjøre minst 25 kvm per bolig i områder omfattet av sentrumsplanen og 80 kvm i øvrige områder. En tilstrekkelig del av uteoppholdsarealet skal være egnet for lek. Uteareal med støynivå over 50 dB (A), som er svært forurenset, er svært bratt, eller har dårlige solforhold anses ikke egnet for opphold.

I bykjernen - og annen bymessig bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser - kan kravet til uteareal reduseres.

2) Kommunen kan kreve at det som bilag til reguleringsplan, bebyggelsesplan og søknad om byggetillatelse følger plan (Utomhusplan) i bestemt målestokk for utforming av ubebyggt areal og fellesareal. Det kan kreves at denne plan omfatter terrenginngrep, planering, beplantning, forhager, lekeplasser, biloppstillingsplasser, oppstillingsplasser for motorsykler, mopeder o.l, tørkestativ, søppelkasser, sykkelstativ, private kjøre- og gangveier, avkjørsler til offentlig vei, skilt og reklameinnretninger, og lignende. Planen skal videre vise hvorledes kravene til tilgjengelighet er ivaretatt ved utforming av utearealene. Det skal tilstrebtes universelle løsninger, det vil si god tilgjengelighet som virker inkluderende slik at alle kan benytte uterom på en likestilt måte.

Kommunen kan påby endringer i innsendte planer etter retningslinjer kommunen trekker opp. Kommunen kan blant annet kreve at verdifullt landskap og vegetasjon bevares. Utearealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

For privat oppførte, frittliggende eneboliger kreves ikke komplett utomhusplan etter ovennevnte norm.

3) For plass til avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler, kreves avsatt plass på egen tomt etter følgende norm, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan:

a. For forretning med tilhørende lager:
30 p.pl. pr. 1000 kvm bruksareal (BRA).

b. For kontorer:
15 p.pl. pr. 1000 kvm bruksareal.

c. For industri og lager:
10 p.pl. pr. 1000 kvm bruksareal.

For pkt. a og c kommer lasteareal for vare- og lastebiler i tillegg

d. For forsamlings- og restaurantlokaler:
50 p.pl pr. 1000 kvm bruksareal.

e. For boliger over 80 kvm BRA:
Min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet

f. For boliger større enn 40 kvm og inntil 80 kvm BRA:
Min. 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

g. For boliger inntil 40 kvm BRA:

Min. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

h. For boliger over 80 kvm BRA i områder omfattet av sentrumsplanen:
Min. 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

i. For boliger større enn 40 kvm og inntil 80 kvm BRA i områder omfattet av sentrumsplanen:
Min. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

j. For boenheter inntil 40 kvm BRA i områder omfattet av sentrumsplanen:
Min. 0,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

k. Institusjoner, hoteller, bensinstasjoner, teatre, kinoer, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold etter særskilt vurdering.

l. Dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, kan det kreves avsatt, og opparbeidet, snuplass for biler på egen grunn.

m. Motorsykler skal ha oppstillingsplass etter særskilt vurdering.

n. For næringslokaler skal det avsettes plass til 30 sykler pr. 1000 kvm.

o. Det skal avsettes plass til 4 sykler per boenhet i flerbolighus.

Ved bruksendring gjøres fradrag tilsvarende krav utregnet etter forannevnte norm for bebyggelsens anvendelse før bruksendringen.

Biloppstillingsplassene skal ha en størrelse som er i samsvar med den til enhver tid gjeldende veiledning til Teknisk Forskrift til Plan- og bygningsloven.

Det skal avsettes nødvendig parkeringsareal for bevegelsehemmede, minimum 10 % av antall biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplassene skal ha en hensiktsmessig plassering med god tilgjengelighet, og skal ha nødvendig størrelse i henhold til veinormen.

4) Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette skjerpelser eller lempinger i ovennevnte krav hvor forholdene gjør det særlig nødvendig.

Vedtekt til § 69 nr 4:

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet må i så fall være innbetalt til kommunens konto før igangsettingstillatelse gis. Dersom tiltakshaver i stedet stiller bankgaranti eller lignende sikkerhet for beløpet, kan betaling utstå til tidspunktet for ferdigattest. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

Adgangen til frikjøp gjelder bare for næringseiendommer.

Vedtekt til § 70 nr. 1:

Uten hjemmel i kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan skal frittliggende garasjers mønehøyde ikke overstige 5,0 meter over ferdig planert terreng, målt ved garasjeport.

Vedtekt til §§ 74 nr. 1:

For å sikre byggets brukbarhet kan kommunen kreve innsendt plan for hvorledes kravene til tilgjengelighet ivaretas i bygget (tilgjengelighetsplan). Ved utarbeiding og behandling av tilgjengelighetsplan gjelder følgende generelle retningslinje: Det skal tilstrebes universelle løsninger, det vil si god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelsen på en likestilt måte.

Vedtekt til § 74 nr. 2:

Byggverk skal utformes i samsvar med dets funksjon, og skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Kommunen kan avgjøre valg av takform, fasademateriale, farge m.v.

Ved gjennomføring av tiltak etter loven skal disse lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon. Følgende punkter skal tilfredsstilles:

- Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den i størst mulig grad tar hensyn til terrengets form.
- Bortsprenning av terreng som gir synlige skjæringer skal unngås.
- Oppfyllinger høyere enn 50 cm over eksisterende terreng mot naboeiendom, ved atkomst, parkerings- og uteoppholdsarealer og andre eksponerte områder, tillates normalt ikke.
- Skjæringer/fyllinger skal tilpasses på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende tiltak. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bebyggelsen og skal utføres i varige materialer som vanligvis benyttes på stedet.

Ved terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende utformingstiltak eller materialutførelser for å oppnå et godt estetisk resultat. Terrenginngrep som følger av store anlegg, skal avbøtes med vegetasjon og materialer som bidrar til at tiltaket knytter seg naturlig til eksisterende vegetasjon og terreng.

Vedtekt til § 76 tredje punktum:

Kommunen kan kreve at nødvendig garasje plass skal være sikret for eiendommens behov. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene selv om garasjen ikke blir bygget samtidig med boligen. Kommunen kan i særlige tilfeller kreve at garasje(r) føres opp samtidig med boligen(e).

Vedtekt til § 77 nr. 1:

For å sikre byggets brukbarhet kan kommunen kreve innsendt plan for hvorledes kravene til tilgjengelighet ivaretas i bygget (tilgjengelighetsplan). Ved utarbeiding og behandling av tilgjengelighetsplan gjelder følgende generelle retningslinje: Det skal tilstrebes universelle løsninger, det vil si god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelsen på en likestilt måte.

Vedtekt til § 78 nr. 1:

Forretninger, idrettsanlegg, bensin- og servicestasjoner, garasje- og tankanlegg, friluftskafe og kiosk, herunder kiosk på hjul, campingplass, hotell, opplagsplass og lager kan bare føres

opp eller innredes med samtykke av kommunen. Ved avgjørelse av om samtykke skal gis, tas hensyn til blant annet om anlegget vil virke skjæmmende eller være sjenerende for trafikken eller beboerne i strøket.

Vedtekt til § 85:

I områder i sjø og på land som omfattes av kystsoneavgrensningen etter RPR-O, er det forbudt å plassere midlertidige eller transportable konstruksjoner og anlegg, herunder campingvogner, telt, husbåter, flytende hytter og lignende.

I vassdragene Glomma, Seutelva, Visterflo, Smalelva og Skinnerflo, og på land inntil 100 meter fra elvebredden, gjelder forbudet i første ledd tilsvarende.

Dersom plasseringen ikke hindrer allmenn ferdsel og friluftsliv, og heller ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene, gjelder forbudet ikke:

1. Plassering av bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt.
2. Plassering for vinteropplag av campingvogn og fritidsbåt på bolig/næringseiendom og på bebygd eiendom.
3. Plassering av campingvogn på campingplass i samsvar med plan.
4. Plassering av mindre innretninger til fritidsbruk, herunder telt på gårds plass eller bebygd hytte- eller boligtomt for supplering av egen overnattingskapasitet.
5. Konstruksjoner og anlegg som er nødvendige for forsvaret, i landbruket, fangst- og fiskerinæringen, for vannforsyningen, kloakkutslipp eller den alminnelige samferdsel.
6. Badeanlegg og toalettanlegg m.v. på friluftsområde som er åpent for allmennheten.
7. Plassering av midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg som nevnt under punkt 5 og 6 skal på forhånd meldes til kommunen.

Vedtekt til § 91a:

Det må foreligge tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge.
- b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen:
 1. er ekspropriert av det offentlige
 2. ligger innenfor område som er regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen,
- c) å dele opp leiligheter til hybler
- d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at leiligheten må fravikes. Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til d skal gis, tas det hensyn til en forsvarlig utnyttelse av boligmassen. Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skaffes erstatningsbolig.

Vedtekt til § 104:

Innen hele kommunen skal ubebygd areal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen kan

forby lagring og annen bruk av ubebygd areal, når den etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre. Der forhold ved lagring, annen bruk eller terreng i nærheten av byggverk kan gjøre opphold eller ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Vedtekt til § 107:

1. Innen hele kommunen kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter lovens kapittel XVI. Tillatelse kreves ikke for mindre skilt, mindre reklameinnretninger og lignende som settes opp

på byggverk tilknyttet egen næring. Som mindre skilt regnes skilt under 0,55 m² og som monteres flatt på vegg. Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom. Ved søknad om skilt og reklame på bygning, kreves fremlagt fasadetegning som viser plassering og utførelse.

2. I boligstrøk er takreklame, lysreklame og store reklameinnretninger ikke tillatt. Mindre reklamer på forretninger som tjener strøket kan tillates. Reklamer som sjenerer boliger kan forbys.
3. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt, og kan kreves endret. Ved plassering av skilt og reklame utvendig på bygning, innhegning eller lignende, skal skiltets utforming, farge og plassering innpasses og underordnes byggverkets fasade. Skilt og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet i området. I områder med verneverdig bebyggelse, og i områder med verdifullt landskap, kan kommunen stille bestemte krav når det gjelder størrelse, materialbruk, farge, skrifttype og plassering.
4. Markiser, skilt og andre innretninger ut over fortau eller annen offentlig grunn må ikke anbringes slik at ferdselen hindres, eller omgivelsene utsettes for fare. De må ikke komme i veien for trafikkstolper eller andre offentlige innretninger som ellers vil bli satt opp.
5. Publikumsrettede informasjonsskilt bør utformes med symboler i tillegg til skrift, for å fremme prinsippet om universell utforming.