

DETALJREGULERING LEIEGATA

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 3107_1202

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for bygging av en gang- og sykkelvei langs den kommunale veien Leiegata og deler av Sølunds vei. Strekningen mangler i dag en sammenhengende gang- og sykkelvei, og tiltaket vil gi innbyggerne mulighet til å ferdes som myke trafikanter på en trafiksikker måte. Dette er et bidrag til et større sammenhengende gang- og sykkelnettverk i Fredrikstad kommune.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 TERRENGINNGREP OG FELLING AV TRÆR (PBL. § 12-7 NR. 6)

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt og veganlegget skal tilpasses eksisterende terreng. Kommunen skal veilede i valg av planter for eventuell nyplanting.

Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over bakken samt kollede/formskårne trær, kan ikke felles uten samtykke fra kommunen. Tiltak i rotsonen/dryppsonen for nevnte trær skal ikke forekomme uten samtykke fra kommunen.

2.2 KULTURMINNER (PBL. § 12-7 NR. 6)

Dersom det under anleggsarbeider 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 Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.3 VANN, AVLØP, OVERVANN (PBL. § 12-7 NR. 4)

Løsning for overvannshåndtering skal være i tråd med løsninger jf. «Overvannsplan. Leiegata», utarbeidet av Norconsult Norge AS og datert 04.06.2021. Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter gjeldende klimapåslag.

2.4 PRIVATE AVKJØRSLER (PBL. § 12-7 NR. 7)

Alle private avkjørsler som er markert med adkomstpil skal ha frisikt, jf. Statens vegvesens håndbok N100 er frsiktskravet 2x20 meter.

2.5 FREMMEDARTER (PBL. § 12-7 NR. 4)

Det skal utarbeides en plan for håndtering av masser/jord der det finnes fremmedarter. Planen skal utarbeides slik at tiltaket kan gjennomføres uten spredning av fremmedarter til nye områder. Planen skal sikre gode rutiner for massehåndtering og rengjøring av anleggsmaskiner og utstyr, og planen skal godkjennes av avdeling for Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune. Planen skal utarbeides i tråd med Forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716) og i tråd med *Handlingsplan mot fremmede arter i Fredrikstad 2022-2028*, vedtatt av Bystyret 05.05.2022.

2.6 BYGGEGRENSER (PBL. § 12-7 NR. 2)

Der byggegrense ikke er angitt i plankartet gjelder veglovens bestemmelser om byggegrenser til veg med mindre annet fremkommer under:

- For ny bebyggelse som garasjer, boder og lignende der det ikke skal være varig opphold, er byggegrensen 4 meter fra nærmeste kant (ytterkant) gang-/sykkelveg/fortau.
- For UN2 er byggegrensen mot vei sammenfallende med formålsgrensen til UN2 nærmest Leiegata.

2.7 STØY I ANLEGGSPERIODEN (PBL. § 12-7, NR. 3)

For støy i anleggsfasen skal statlig retningslinje or behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2021), tabell 4, legges til grunn.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse (B1 - B15)

Felt B1 - B15 omfatter arealer i tilknytning til eksisterende boliger i området. Innenfor feltene tillates boligformål.

3.1.2 Undervisning (o_UN1 - o_UN2)

Felt UN1 - UN2 omfatter arealer i tilknytning til Nøkleby skole. Innenfor feltene UN1 - UN2 tillates sykkelstativ, skolebygninger, flerbrukshall og skolefritidsordning, samt uteanlegg for lek, opphold og ballspill.

Maksimal mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig planert terreng, og maksimal gesimshøyde er 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3 Forretninger (FOR1)

Felt FOR1 omfatter arealer i tilknytning til eksisterende forretningsbebyggelse. På feltet tillates parkering.

3.1.4 Industri (IND1)

Felt IND1 omfatter arealer regulert til industri ved Rosenlund.

3.1.5 Idrettsanlegg (o_IDR1)

Felt IDR1 omfatter arealer regulert til idrettsanlegg i tilknytning til Nøkleby skole.

3.1.6 Renovasjonsanlegg (o_RA1)

Innenfor arealer for renovasjonsanlegg (felt o_RA1) skal det etableres nedgravde søppeldunker. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør og skal være universelt utformet.

3.1.7 Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL1)

Felt REL1 omfatter arealer i tilknytning til eksisterende kirke.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, NR. 2)

3.2.1 Kjøreveg (o_KV1 - o_KV8)

Felt o_KV1 - o_KV8 reguleres til offentlig kjøreveg.

I feltene inngår kjørebane og skulder.

I Sølunds vei ved utvidelse av feltet o_KV8 skal det anlegges snuplass utenfor kjørevei.

Ved Nøkleby skole tillates å anlegge opphøyde gangfelt.

Gangfeltet skal anlegges på kjøreveien (o_KV1)

3.2.2 Fortau (o_FO1 - o_FO5)

Felt o_FO1 - o_FO5 reguleres til offentlig fortau for gangtrafikk.

I feltene inngår fortau og skulder.

3.2.3 Gang-/ sykkelveg (o_GS1 – o_GS5)

Feltene o_GS1 – o_GS5 reguleres til offentlig gang- og sykkelveg.

I området inngår gang- og sykkelveg og skulder.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1)

Arealene innenfor felt o_AVT1 reguleres til offentlig annen veggrunn - tekniske anlegg.

Felt regulert til dette formålet omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes for å opparbeide tekniske installasjoner, grøfter, vegfyllinger, vegskråninger og motfyllinger mv.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG33)

Arealene o_AVG1 – o_AVG33 reguleres til offentlig annen veggrunn- grøntareal.

Felt regulert til dette formålet omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes for å opparbeide tekniske installasjoner, grøfter, vegfyllinger, vegskråninger og motfyllinger mv.

Arealene som omfattes av annen veggrunn - grøntareal skal tilsåes og fremstå med et estetisk godt uttrykk. Stedegen vegetasjon skal vurderes i områdene som er regulert til dette formålet.

Det er ikke tillatt med sikthindrende vekster eller andre installasjoner innenfor feltene.

Innenfor felt o_AVG25 tillates det etablert et leskur.

3.2.6 Kollektivholdeplass (o_KH1 - o_KH2)

Feltene o_KH1 – o_KH2 reguleres til offentlig kollektivholdeplass.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5, NR. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (o_VS1)

Felt o_VS1 omfatter arealer i tilknytning til Nøkleby skole. I feltet regulert til vegetasjonsskjerm skal det etableres avskjermende vegetasjon og beplantning. Eksisterende vegetasjon bevares.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL. §§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL. § 11-8 A)

4.1.1 Sikringssone - Frisikt (H140)

Innenfor felt H140 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Enkeltstående trær, stolper og liknende anses ikke som sikthindrende.

4.1.2 Faresone – Ras og skredfare (H310_1 - H310_2)

Geoteknisk prosjektering i byggesak skal være i tråd med «*Leiegata, Fredrikstad. Områdestabilitetsvurdering i henhold til NVE-veileder*» 1/2019 utarbeidet av Norconsult Norge AS, datert 03.09.2021, revidert 14.01.2025.

4.1.3 Faresone – Flomfare (H320_1 - H320_2)

Innenfor hensynssone flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse med gulvnivå lavere enn 0,3 m over eksisterende terreng med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

4.1.4 Faresone – Flomfare (H320_3 - H320_4)

Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at åpne flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, og være i tråd med «*Overvannsplan. Leiegata*» utarbeidet av Norconsult Norge AS, datert 04.06.2021.

4.2 SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (PBL. § 11-8 C)

4.2.1 Hensynssone grønnstruktur (H540_1)

Hensynssonen gjelder busken sargenteple utenfor Nøkleby skole. Busken skal ivaretas og sikres i graveperioden.

4.2.2 Hensynssone grønnstruktur (H540_2)

Hensynssonen gjelder bjørkerekke øst for Nøkleby skole. Ved felling skal ny trerekke med bjørketrær etableres i bakkant av dagens plassering etter gravearbeider er gjennomført.

4.2.3 Hensynssone grønnstruktur (H540_3)

Hensynssonen gjelder bjørk ved Emil Holters vei. Ved felling av trær innenfor denne hensynssonen skal eier tilbys erstatningstre. Nytt tre plantes i rimelig avstand til eksisterende

hus på eiers tomt. Det skal i tillegg til eventuell planting av nytt tre vurderes utbedring av drenering og planting av hekk.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONMRÅDER (PBL. § 12-7)

5.1 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONMRÅDER #1 - #18

Bestemmelsesområde #1 - #18 skal benyttes til midlertidig anleggsbelte/riggområde for utbygging av gang- og sykkelvei, vann- og avløpsarbeider, kabel- og fiberarbeider og utomhusarbeider.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL. 12-7 NR. 10)

- 6.1. Felt o_KV8 for snuplass i Sølunds vei skal ferdigstilles før o_KH2 tas i bruk.
- 6.2. Før anleggsstart, skal det foreligge godkjent plan for håndtering av fremmede arter.
- 6.3. Før anleggsstart, skal det for fotgjengeroverganger foreligge trafiksikkerhetsvurdering med angivelse av trafiksikringstiltak.
- 6.4. Arealer regulert til annen veggrunn skal være ferdig istandsatt før anlegget tas i bruk, eller så snart som mulig påfølgende vår dersom anlegget tas i bruk vinterstid.
- 6.5. Før anleggsstart skal vann- og avløpsplaner, inkl. plan for overvannshåndtering for nye traseer, godkjennes av Fredrikstad kommune.
- 6.6. Før anleggsstart skal det utarbeides og godkjennes en plan for håndtering av masser/jord der det finnes fremmedarter.
- 6.7. Før anleggsstart skal det gjøres miljøundersøkelser for å avdekke ev. forurenset grunn innenfor tiltaksområdet. Undersøkelsene skal gjøres i tråd med kravene i forurensingsforskriften kapittel 2. Dersom undersøkelsene viser at normverdier er overskredet, må tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan for arbeider i forurenset grunn. Tiltaksplanen må være godkjent av kommunen før anleggsarbeidene kan starte.
- 6.8. Ny bebyggelse i områder avsatt til midlertidig anleggsområder tillates ikke oppført før veganlegget er justert og ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplanen og benyttede anleggsområder er satt i stand. Frisiktsone skal uansett være fri for sikthindringer.
- 6.9. Midlertidige bygg- og anleggsområder i reguleringsplanen oppheves automatisk når veganlegget er ferdigstilt og arealene er tilbakeført.

7 DOKUMENTER SOM GJØR JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- «*Leiegata, Fredrikstad. Områdestabilitetsvurdering i henhold til NVE-veileder*» 1/2019 utarbeidet av Norconsult Norge AS, datert 03.09.2021, revidert 14.01.2025.
- «*Overvannsplan. Leiegata*» utarbeidet av Norconsult Norge AS, datert 04.06.2021.