

Reguleringsplan for Gressvik idrettsanlegg - Trondalen

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering, forenklet endring
PlanID 1237

1. Generelt

1.1. Plangrense

Det regulerte området er vist med plangrense i plankartet.

1.2. Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål iht. Pbl §12-5:

Bebyggelse og anlegg

Barnehage BBH	(1161)
Idrettsanlegg BIA	(1400)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg SV	(2010)
Kjøreveg o_SKV	(2011)
Fortau o_SF	(2012)
Gang-/sykkelveg o_SGS	(2015)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til situasjonsplan

Ved innsending av søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som viser hvordan ubebygget del av tomt skal utnyttes. Situasjonsplan skal vise forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, terrengbearbeiding med høydeangivelse, samt eksisterende og ny vegetasjon.

2.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal ligge innenfor viste byggegrenser i plankartet.

2.3 Parkering og adkomst

Antall parkeringsplasser skal utformes i samsvar med gjeldende kommunale retningslinjer. Adkomst er angitt med piler i plankartet. Nøyaktig plassering fastsettes i situasjonsplan.

2.4 Ubebygde arealer

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Barnehage BBH (pbl. § 12-7 nr. 1)

%-BYA = 35 %.

Maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 8 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor området.

3.1.2 Idrettsanlegg BIA1-3 (pbl. § 12-7 nr. 1, 4)

Innenfor område BIA1-3 kan det oppføres ballbaner med grus, gress eller kunstgress. Det kan etableres parkeringsplass til bruk for idrettsanlegget, barnehage og for tilliggende friluftsområder og turveier.

I BIA1 inngår eksisterende klubbhus. Bebyggelsen kan utvides eller fornyes innenfor angitt byggegrense. Innenfor området kan det oppføres bygg og anlegg med naturlig funksjonell tilknytning til idrettsdriften, som kiosk, billettbod, tekniske installasjoner eller lignende.

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

3.2.1 Veg SV (pbl. § 12-7 nr. 7 og 14)

SV er felles skogsvei for grunneiere/eiendommer som er tilknyttet veien.

3.2.2 Kjøreveg o_SKV (pbl. § 12-7 nr. 7 og 14)

o_SKV er regulert som offentlig kjørevei.

Veien skal opparbeides tilsvarende klasse 2A i Fredrikstad kommunes veinorm.

Det kan etableres fartsdempende tiltak i samråd med veiavdelingen i Fredrikstad kommune. Møteplasser skal anlegges i samsvar med plan.

3.2.3 Fortau o_SF (pbl. § 12-7 nr. 7 og 14)

o_SF er regulert som offentlig fortau.

3.2.4 Gang- og sykkelveg o_SGS (pbl. § 12-7 nr. 7 og 14)

o_SGS er regulert som offentlig gang- og sykkelvei.

Gang- og sykkelveien kan benyttes som bilvei for nyttetraffikk og transport av bevegelseshemmede til Sprinklet, og som skogsbilvei ved skogsdrift i tilliggende skog.