

Detaljreguleringsplan for Wilberg Park

Reguleringsbestemmelser

PlanID 1219

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av eiendommen gnr/bnr 208/97 med ny boligbebyggelse. Som en del av planarbeidet vil det også sikres etablering av en offentlig nærmiljøpark og kvartalslekeplass.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) 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, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- b) Universell utforming/tilgjengelighet skal ivaretas i tråd med kravene i gjeldende Byggteknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok v129 Universell utforming av veger og gater. Unntak fra dette kan være i krevende terreng innenfor LEK, FO og TV. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- c) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter med klassifisering svært høy eller høy risiko i Artsdatabanken sin risikovurdering, ved opparbeiding og beplantning av arealer. Dersom fremmede arter med høy økologisk risiko oppdages i anleggsperioden, skal eventuelle tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes (jfr. pbl. 12-7 nr. 4 og 6).
- d) Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet. Løsninger for håndtering av overvann skal prosjekteres i tråd med Fredrikstad kommunes VA-norm. Det skal sikres blågrønn faktor på minimum 0,8. De endelige løsningene skal godkjennes av kommunen (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- e) Innenfor hele planområdet tillates etablert anlegg for fremføring av VA-ledninger og håndtering av overvann. Pumpestasjon og elektrisk forsyning (trafostasjon) tillates innenfor BB og LEK (jfr. pbl. §12-7 nr. 2 og 4).
- f) Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse sammen med søknad om rammetillatelse. Sentrale tema i en slik redegjørelse skal (minimum) være: bebyggelsens karakter og form, materialvalg, fargesetting og tilpasning til omgivelsene (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – blokk BB

- a) Innenfor byggeområde BB tillates oppført blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates etablert inntil 25 boenheter (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 5).
- b) Parkering (jfr. pbl. 12-7 nr. 7):
- antall parkeringsplasser skal sikres i tråd med følgende krav per boenhet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7):

Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering	Parkering for funksjonshemmede
Minimum 0,5 og maks 1,2	Minimum 1 ved boliger mindre enn 50 m ² . Minimum 2 for boliger større enn 50 m ²	Minst 0,1 per boenhet

- Minst 30 prosent av parkeringsplassene for bil skal ha framlagt infrastruktur for lading og minst 10 prosent skal ha etablerte ladepunkt (jfr. pbl. 12-7 nr. 4 og 7).
 - Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelparkering skal plasseres på terreng, i første etasje eller i parkeringskjeller. Sykkelparkering skal plasseres med logisk tilkomst til inngangspartiene.
 - Minst 5 prosent av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.
- c) Bestemmelser for høyder og takform (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2):
- Hovedbebyggelsen skal oppføres med skråtak. Takvinkelen skal være mellom 9-35 grader.
 - Takflatene innenfor bestemmelsesområde #1 skal ha fall mot nordøst og sørvest og bestemmelsesområde #2 skal ha fall mot nordvest og sørøst.
 - Det er valgfri takform for inntil 20% av takflatene.
 - Maksimalt tillatt mønehøyde for bestemmelsesområde #1 er kote 33,5 og bestemmelsesområde #2 er kote 35,5.
 - Underordnet bebyggelse (boder o.l.) kan oppføres med valgfri takform.
- d) Byggegrensene innenfor planområdet gjøres gjeldende for plassering av ny bebyggelse og anlegg. Mot nord tillates mindre boder o.l. plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrensen. (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- e) Reguleringsplanen stiller følgende krav til uteoppholdsareal, beregnet per boenhet (jfr. pbl. 12-7 nr. 4):
- Privat: alle boliger skal ha privat uteoppholdsareal
 - Felles: minst 30 m²
 - Offentlig tilgjengelig: minst 40 m²
- Felles og offentlig uteoppholdsareal må være minst 10*10 meter for at det kan medregnes. Areal i terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes. Totalt skal det sikres minst 80 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet.
- Felles uteoppholdsareal skal være på terreng eller dekke med jordlag. MUA kan også løses på lokket til parkeringskjeller. Turvei (TV), FO og interne gangveier inngår også i beregningen av MUA.

Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal ligge på terreng, og kan inngå som en del av LEK.

Privat uteoppholdsareal kan løses på terreng i tilknytning til den enkelte boenhet eller på balkong/veranda (jfr. pbl. § 12-7 nr. 6).

- f) I ny bebyggelse skal det sikres variasjon- i fargebruk, fasadeuttrykk og materialer. Hovedbebyggelsen skal oppføres med saltak, men tillates samtidig å ha et moderne uttrykk, jfr. illustrasjonene i planbeskrivelsen i figurene 14, 15 og 16 og 18-19, samt illustrasjonene i vedlagte dokument Snitt og fasader datert 11.04.2024 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).
- g) Bebyggelse skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 6).
- h) Maksimalt tillatt BYA er 50 % innenfor BB. Bebyggelse under bakken/overdekt skal ikke medregnes i BYA (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- i) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet for å sikre at bebyggelsen oppføres med en god terrengtilpasning og omfanget på synlige fyllinger og skråninger begrenses (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).
- j) Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal vise følgende (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4).
 - Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
 - Gangareal, uteoppholdsareal og lekearealer.
 - Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
 - Gjerder, støttemurer, leegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
 - Lokal håndtering av overvann.Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.
- k) Løsninger for renovasjon skal sikres innenfor #3, og være i tråd med renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsens kapittel 6.15. Renovasjonsanlegget tillates etablert som et eget separat avfallshus eller som en helt- eller delvis integrert del av parkeringskjelleren til den planlagte bebyggelsen. Den endelige løsningen skal godkjennes av kommunen (jfr. pbl. § 12-7 nr. 3).

3.1.2 Lekeplass (LEK)

- a) Innenfor LEK skal det etableres en offentlig tilgjengelig nærmiljøpark på minimum 2,5 daa, med arealer for lek, rekreasjon og aktivitet. Nærmiljøparken inngår i beregningen av offentlig uteoppholdsareal. Nærmiljøpark skal stimulere til motorisk og fysisk utfoldelse og skal gi muligheter for allsidige aktiviteter.
- b) Innenfor LEK/nærmiljøparken skal det etableres en kvartalslekeplass på minimum 500 kvm, i tillegg skal det etableres en sandlekeplass på minst 100 kvm som en del av kvartalslekeplassen. Kvartalslekeplassen skal gis en sentral plassering innenfor planområdet og grense inntil BB. Avgrensningen av kvartalslekeplassen skal komme frem ved rammesøknad. Kvartalslekeplassen skal ha område for lek og aktivitet, og den skal ha sitteplasser.
- c) Funksjonskrav innenfor LEK skal sikres i tråd med *Normaler for utomhusanlegg – Fredrikstad kommune* kapittel 3.2, vedtatt 24.03.2022 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- d) Lekearealene innenfor LEK skal i nødvendig grad etableres med treflis (eller annet materiale som gir tilsvarende effekt) for å beskytte mot eventuelle fall. Det skal

- etableres ny vegetasjon (stedegen) ved behov, for å sikre grønne kvaliteter innenfor området (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 4).
- e) Det skal legges til rette for snarveier og flere tilkomstalternativ fra LEK til tilliggende gang- og snarveier, turveier/snarveier, regulert turvei TV og fortau FO (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
 - f) Det skal være en sti i nord-sydlig retning innenfor LEK, denne skal kobles til planlagt sti innenfor TV. Dette er illustrert med veiledende plassering og utforming i illustrasjonsplan datert 08.09.2023 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
 - g) Innenfor LEK tillates det mindre terrenginngrep for å jevne ut terrenget for å oppnå større sammenhengende flater (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).

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

3.2.1 Kjørevei, (KV1-2)

- a) KV1-2 er en (videreføring) regulering av dagens kjøreveier. Ved behov skal KV2 asfalteres etter ferdigstilt anleggsarbeid. (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- b) Adkomst fra KV2 skal skje via regulert adkomstpil (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

3.2.2 Annen veggrunn grøntareal (AVG1-5)

- a) AVG1-5 skal være grøft- og sideareal langs KV1-2 og BB (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 7).
- b) Innenfor AVG1/AVG3/BB skal det sikres en fysisk barriere for å unngå villkryssing over KV1. Dette kan løses ved bruk av en tett hekk eller gjerde (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 7).
- c) o_AVG2 tillates benyttet som en del av innkjøringen til BB, jfr. adkomstpilen i plankartet (jfr. pbl. § 12-7 nr. 7).

3.2.3 Fortau (f_FO)

- a) Innenfor f_FO skal det etableres fortau med sideareal/grøft i tråd med plankartet. f_FO skal ha 1,8 meters opparbeidet dekke/bredde. FO skal opparbeides med fast dekke (jfr. pbl. §12-7 nr. 7).
- b) Maksimalt tillatt stigning er 1:12 (jfr. pbl. §12-7 nr. 5).
- c) Ved behov skal det gjennomføres sikringstiltak rundt f_FO, ved bruk av gjerde eller lignende (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 1)

3.3.1 Turveg f_TV

- a) f_TV skal være en sammenhengende turvei/gangvei som forbinder f_FO og o_LEK. f_TV skal etableres med grus el.l. innenfor formålets bredde (jfr. pbl. §12-7 nr. 4).

4. Bestemmelser til hensynssoner (jfr. pbl. 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone friskt (H140)

- a) I området mellom frisktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Enkeltstolper (diameter <15 cm) tillates innenfor frisktsonen (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

4.2 Støy – gul sone (H220)

- a) Alle boenheter skal ha én stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. Alle boenheter skal ha tilgang til stille, egnet uteoppholdsareal med lavere støybelastning enn 55 db. De endelige løsningene for ny bebyggelse må kontrolleres av akustiker og godkjennes av kommunen (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).

4.3 Faresone – skredfare (H310)

- a) Nye tiltak innenfor H310 forutsettes gjennomført i tråd med § 5.2.

5. Rekkefølgebestemmelser (jfr. pbl. 12-7 nr. 10)

5.1 Før rammetillatelse:

Før rammetillatelse for ny boligbebyggelse gis skal:

- 1) Det dokumenteres at hensynet til støy ivaretas jfr. § 4.2.
- 2) Det godkjennes en plan for håndtering av overvann.

5.2 Før igangsettingstillatelse:

Før igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse gis skal:

- 1) Det gjennomføres supplerende geotekniske undersøkelser i henhold til NVEs veileder (Sikkerhet mot kvikkleireskred 2019) og vedlagt vurdering av områdestabilitet, datert 13.10.2022 sist revidert 06.02.2024. Det skal innhentes fagkyndig personell for å vurdere hvilke avbøtende tiltak- og hensyn som må sikres for at nødvendige geotekniske krav ivaretas, jfr. NVEs veileder.

5.3 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Før bebyggelse gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal:

- 1) Nødvendig krav til parkering for bil og sykkel være etablert.
- 2) Turvei f_TV skal være etablert og den søndre delen av o_KV2, som passerer planområdet, skal være asfaltert ved behov.
- 3) Frisiktsoner (H140), annen veggrunn grøntareal (AVG1-5), fortau (f_FO), kvartalslekeplass (o_LEK) og nærmiljøpark (o_LEK) være etablert.
- 4) Skal det være sikret en fysisk sperre innenfor AVG1/AVG3/BB i henhold til § 3.2.2 b.

6. EIEFORM (jfr. pbl. 12-7 nr.14)

6.1 Felles og offentlig eiet

- a) o_AVG2-5, o_LEK og o_KV1-2 skal være offentlig eiet.
- b) f_TV og f_FO skal være felles eiet.