

DETALJREGULERINGSPLAN FOR ROSTADNESET SØR

Reguleringsbestemmelser til plankart i målestokk 1:1000, datert 12.05.2020, sist revidert 27.08.2025 (forenklet planendring).

Plan-ID: 3107_1183

Saksnummer: 2019/8012

Datert 12.05.2020, sist revidert 27.08.2025 (forenklet planendring)

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse med tilhørende vegnett og lekeområde.

2. AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende formål: (PBL § 12-5):

Vertikalnivå 2 (terrengnivå)

Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5, ledd nr. 1

- Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-4 (1111)
- Energianlegg (trafo) BE (1510)
- Renovasjonsanlegg f_BRE (1550)
- Lekeplass f_BLK (1610)

Samferdsel og teknisk infrastruktur PBL § 12-5, ledd nr. 2

- Privat kjørevei f_SKV1 (2011)

Grønnstruktur PBL § 12-5, ledd nr. 3

- Blå/grønnstruktur G (3002)

Hensynssoner: PBL § 12-6

Sikringssone

- Frisikt (H140)
- Andre sikringssoner, overvannshåndtering (H190)

2. FELLESBESTEMMELSER

Hensyn til miljø, støy og forurensning (PBL § 12-7, nr. 3 og 12)

- 2.1 For bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal tabell 2 (permanente tiltak) og tabell 4 (midlertidige tiltak) i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), eller senere utgaver, legges til grunn for planarbeidet.
- 2.2 Plan for håndtering av overvann, vann og avløp for hele planområdet skal framlegges senest samtidig med første rammesøknad. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, og nødvendige anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer. Planen skal godkjennes av Fredrikstad kommune.
- 2.3 Eksisterende bekk som går gjennom planområdet skal holdes åpen. Bekkeløp med tilhørende sikker flomvei skal dimensjoneres for 200-års returperiode og et klimapåslag på minimum 40%.
- 2.4 Tiltak for lokal flomforebygging/overvann fra tomt er tillatt innenfor alle arealformål.

Kulturminner (PBL § 12-7, nr. 6)

- 2.5 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses, jf. Lov om kulturminner. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Viken fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings- og avklarende tiltak. Tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Krav til søknad om tiltak (PBL § 12-7, nr. 1)

- 2.6 Illustrasjonsplanen datert 06.06.2024, sist revidert 26.11.2024, til reguleringsplanen skal være veiledende for detaljplanlegging og utbygging av området.
- 2.7 Søknad om tiltak eller søknad om rammetillatelse skal inneholde situasjonsplan med plassering for alle bygg innenfor det aktuelle felt, selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig.

Situasjonsplanen skal vise følgende:

- a) Plassering av og type bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne- og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse. Arealer skal beregnes i henhold til NS3940.
 - b) Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering og høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, og opprinnelig og ferdig planert terreng på tomta.
 - c) Interne adkomstveger på tomta med stigningsgrad, parkeringsareal, snuplasser, terrengarbeid, eventuelle murer og andre melde-/søknadspåleggende tiltak.
 - d) Dokumentasjon av sol- og skyggeforhold.
 - e) Opparbeidelse av utearealer for lek og opphold, herunder utstyr og beplantning.
 - f) Overflatevannshåndtering på tomta.
- 2.8 Ved søknad om rammetillatelse skal det være gjennomført geoteknisk prosjektering av tiltaket, i tiltaksklasse 2 eller høyere, for å ivareta lokal stabilitet.

Universell utforming (PBL § 12-7, nr. 4)

- 2.9 Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Inngangspartier, parkeringsplasser, veier og gangveier i planområdet skal, i den grad terrenget tillater det, tilfredsstille prinsippene om tilgjengelighet for alle. I hvilken grad området er universelt utformet skal gå fram av rammesøknad.

Matjord og fremmede arter (PBL § 12-7, nr. 3, 12)

- 2.10 Dersom matjord fjernes fra planområdet/ikke benyttes internt i planområdet, skal det brukes til erstatning for eller forbedring av matjord på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen.

Jordmasser som fjernes fra planområdet skal sjekkes for planteskadegjørere og fremmede arter. Dersom dette oppdages skal det iverksettes tiltak for å hindre spredning av disse.

Matjord som skal gjenbrukes i anlegget skal mellomlagres forskriftsmessig.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser (PBL §12-7, nr. 1, 2 og 7)

- 3.1 Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende norm:
Enebolig: maksimum 2 biler pr. boenhet.
Sykkelparkering: minimum 2 stk. pr. boenhet
- 3.2 Det kan etableres en avkjørsel til f_SKV1 fra hver boenhet.
- 3.3 Illustrasjonsplan datert 06.06.2024, sist revidert 26.11.2024, er veiledende for oppføring av bebyggelse.

Boligbebyggelse BFS1-2 og 4 (PBL §12-7, nr. 1, 4 og 7)

- 3.4 Innenfor felt BFS1-2 regulert til frittliggende småhusbebyggelse kan det føres opp eneboliger. Maksimal %-BYA= 35 %. Innenfor feltet skal husene ha et felles arkitektonisk formspråk. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Største bygningshøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig nytt terreng rundt huset. Største bygningshøyde ved bygg nærmest atkomstvei i vest er kote 36 moh. Terrenget tillates ikke oppfylt mer enn en meter over eksisterende terreng.

Byggverk skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart. Frittstående carport/garasje kan plasseres utenfor byggegrenser, inntil en meter fra formålsgrense mot f_SKV1 og tomtegrense. Unntaket for carport/garasje gjelder ikke for BFS4 og mot BFS3.

Innenfor BFS1-2 skal det etableres nødvendige infiltrasjonsanlegg for overvann i form av regnbed eller swales i samsvar med overvannsplan.

- 3.5 Innenfor felt BFS4 kan det oppføres garasje for gbnr. 717/44 med maks. grunnflate 30 m². Største mønehøyde er 4 meter og største gesimshøyde er 2,5 meter. Garasjen skal ha utkjørsel mot f_SKV1.

Boligbebyggelse BFS3 (PBL §12-7, nr. 1)

- 3.6 Felt BFS3 omfatter eksisterende enebolig. Maksimal %-BYA= 35 %. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med minimum 5 grader takvinkel. Største mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig nytt terreng rundt huset.

Energianlegg (trafo) BE (PBL §12-7, nr. 1)

- 3.7 BE omfatter eksisterende trafo.

Renovasjonsanlegg f_BRE (PBL §12-7, nr. 1)

- 3.8 f_BRE omfatter felles oppstillingsplass for avfallskontainere for eiendommene innenfor BFS1-2.

Lekeplass f_BLK (PBL §12-7, nr. 1 og 2)

- 3.9 Innenfor felt f_BLK skal det opparbeides felles leke- og oppholdsareal for eiendommene innenfor BFS1-2. f_BLK skal tilrettelegges for både små og store barn med mulighet for sandlek, klatre- og ballanselek og ball-lek, og ha en helhetlig utforming.

Ved utforming av lekearealer skal det etableres nødvendige anlegg i grunnen for infiltrasjon av overvann i samsvar med overvannsplan.

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

Private kjøreveger f_SKV1-2 (PBL §12-7, nr. 1 og 14)

- 3.10 Veg f_SKV1 skal benyttes til felles atkomstveg for boligfeltet. Vegen skal ha en bredde på 4,5 meter og 0,5 meter skulder på hver side.
- 3.11 Veg f_SKV2 omfatter en liten del av Bråtenveien. Vegen er felles atkomstveg for boliger langs søndre del av Bråtenveien.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Blå/grønnstruktur G (PBL §12-7, nr. 1 og 2)

- 3.12 Felt G omfatter eksisterende bekk med kantvegetasjon. Bekken skal holdes åpen. Kantvegetasjon skal bevares. Skjøtsel av kantvegetasjon kan skje ved tilbakeskjæring av enkelttrær på stubb når vegetasjonen overskrider 6 meter høyde.

4. KRAV TIL REKKEFØLGE

- 4.1 Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal eksisterende høyspentlinje som krysser utbyggingsområdet legges i grunnen fram til eksisterende trafo i BE.
- 4.2 f_BLK kan opparbeides etappevis.
- Før det kan gis brukstillatelse for første bolig skal minimum 1/3 av f_BLK være opparbeidet som sandlekeplass.
 - Før det kan gis brukstillatelse for mer enn tre boliger skal minimum 2/3 av f_BLK være opparbeidet.
 - Før det kan gis brukstillatelse for mer enn seks boliger skal hele f_BLK være opparbeidet.
- 4.3 f_SKV1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for første bolig.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Frisiktsoner i kryss (PBL §12-7, nr. 4)

- 5.1 Innenfor frisiktsonen kan det ikke etableres konstruksjoner, terrengformer eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over midtlinjen i tilstøtende veger. Enkeltelementer som trær, stolper, eller lignende med en diameter mindre enn 0,5 meter tillates.

Andre sikringssoner – overvannshåndtering (PBL §12-7, nr. 4)

- 5.2 Innenfor hensynssonen H190 skal det etableres avskjærende oppsamlingsgrøft for å sikre mot flom i henhold til overvannsnotat datert 18.02.2022.