

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Holm, Torsnes Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert :	01.06.2007
Dato for rev av bestemmelsene:	11.08.2010
Dato for kommunestyrets godkjenning :	25.03.2010
Dato for rev. av bestemmelsene :	26.09.2018 (mindre endring)
Dato for siste rev. av bestemmelsene :	30.05.2025 (mindre endring)

§1. GENERELT

§1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Byggeområder:
 - Frittliggende småhusbebyggelse (B1-8)
2. Landbruksområder
 - Område for jord- og skogbruk (JS1-6)
3. Offentlige trafikkområder:
 - Kjøreveg (V1-2)
 - Gang-/sykkelveg (GS1-2)
 - Fortau (F1-2)
 - Bussholdeplass (BH1-2)
4. Fareområde:
 - Høyspenningsanlegg/transformatorstasjon (T1)
6. Spesialområder:
 - Privat vei (PV1-3)
 - Frisiktsone
 - Bevaring av bygninger (BVB1)
7. Fellesområder:
 - Felles avkjørsel (FA1-12)
 - Felles gangvei (FGA1)
 - Felles lekeplass (FL1-3)
 - Felles grøntanlegg (FG1-5)

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§2.2 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god terrengtilpassing, form, materialbehandling og fargesetting. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden. Det skal vektlegges at ny bebyggelse er tilpasset områdets eksisterende bebyggelse.

§2.3 De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende terrengoverflate skal bevares i størst mulig grad (dvs minst mulig sprenging og fylling).

§2.4 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§2.5 Eksisterende granittstolper etter gamle gjerder skal ivaretas på sin nåværende plass. Granittstolper tillates imidlertid flyttet inn til nye tomtegrenser dersom de kommer i konflikt med opparbeidelse av internveier.

§2.6 Eksisterende avkjørsler fra V1 Thorsøveien forutsettes opprettholdt.

§2.7 Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, 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.

§3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1 Maksimalt 12 nye boliger kan bebygges før GS2 og 2-sidig kantstopp for buss er etablert langs Thorsøveien ved avkjørsel V2 og PV3. Del av GS1 skal opparbeides mellom kantstopp og V2.

§3.2 Høyspent luftstrek skal legges om til jordkabel før det gis byggetillatelse på tomtene , 106A, 106B, 107-109 og 208-209.

§3.3 FL1-2 skal opparbeides som leke- og oppholdsareal for barn før nye boliger tas i bruk.

§3.4 Utgått.

§3.5 FL3 skal opparbeides som leke- og oppholdsareal for barn før mer enn 20 nye boliger tas i bruk.

§3.6 Utbygging av planområdet skal skje i henhold til Fredrikstad kommunes gjeldende boligbyggeprogram.

§3.7 Utbyggingsavtale for veg-, vann- og avløpsanlegg skal inngås med- og godkjennes av kommunen før arbeidet med dette igangsettes.

§3.8 PV1 skal opparbeides som vist i planen før det gis fradelingstillatelse for tomtene 115, 116 og 117.

§3.9 Utbygger skal ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse som ligger nærmere Thorsøveiens senterlinje enn 30 meter dokumentere overfor kommunen at de til enhver tid gjeldende støygrenser overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av tiltak inngår. Tiltak skal iverksettes før brukstillatelse kan gis.

§4. BYGGEOMRÅDER

§4.1 Innenfor byggeområdene B1-8 tillates oppført eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt BYA er 25 %, dog ikke mer enn 260 kvm BYA, inkludert garasje, uthus, veranda og biloppstilling.

§4.2 Bebyggelsens plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal ha saltak eller halvvalmet tak med vinkel mellom 25-40°. Bebyggelsen skal plasseres så lavt som mulig i terrenget. Maks. gesimshøyde er 5,50 m og maks. mønehøyde er 8,00 m for småhusbebyggelsen. Alle høyder er målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§4.3 Garasje/carport og utebod tillates oppført med maks. gesimshøyde 3 m og maks. mønehøyde 5 m og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Alle høyder er målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje kan plasseres inntil 1m fra nabogrense dersom den er mindre enn 50 kvm – og ikke ligger i strid med planen.

§4.4 Eksisterende bebyggelse som ligger nærmere vegformål og tomtegrense enn 4 meter – og som ikke ligger i strid med planen - tillates opprettholdt. Bebyggelsen tillates også utvidet dersom utvidelsen ligger mer enn 4 m fra vegformål eller tomtegrense og mer enn 15 m fra fylkesveg. Ved eventuelt totalhavari som brann og lignende skal nytt bygg plasseres med avstand fra vegformål og tomtegrense etter samme krav som for utvidelse av eksisterende bebyggelse. Krav om flytting gjelder ikke i de tilfeller hvor det tidligere er inngått tinglyst avtale med nabo om mindre avstand enn 4 meter fra tomtegrense.

§4.5 Det forutsettes at vannledning over tomtene 101-103 legges om før byggesøknad godkjennes. Ny trasé for vannledning skal følge FA5 frem til V2.

§4.6 Høyspent luftstrek over tomtene 106-109 og 208-209 skal legges om til jordkabel før det gis byggetillatelse på disse. Ny kabeltrasé forutsettes å følge felles avkjørsler, V2 og eksisterende trasé for VA-anlegg.

§5. LANDBRUKSOMRÅDER

§5.1 Område for jord- og skogbruk

Det forutsettes at JS1-6 videreføres som jord- og skogbruksområder. Områdene skal behandles med hensyn på miljøverdiene biologisk mangfold, landskap og friluftsliv på en slik måte at det ikke påføres vesentlig skade eller ulempe for disse.

§6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Byggeplan for tiltak som berører fylkesveg 532 Thorsøveien skal godkjennes av Statens vegvesen, og utbyggingsavtale skal være inngått før arbeidet igangsettes.

§6.1 Kjøreveg V2

V2 skal utformes med kjørebanebredde på 4 meter og 1,5 meter grøft på hver side slik planen viser. Kjørevegen skal opparbeides med fast dekke.

§6.2 Gang-/sykkelveg GS1-2

GS1 skal ha funksjon som gang-/sykkeladkomst til bussholdeplassene BH1-2.

§6.3 Fortau F1-2

F1 og F2 skal ha funksjon som av- og påstigningsfelt for henholdsvis bussholdeplass BH1 og BH2.

§6.4 Bussholdeplass BH1-2

- a) BH1 skal opparbeides som vist i planen
Byggeplan for BH1 skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet igangsettes.
- b) BH2 skal ha funksjon som bussholdeplass for sørgående trafikk og som endesnuplass for buss.
- c) Bussholdeplasser skal ha universell utforming.

§7. SPESIALOMRÅDER

§7.1 Spesialområde – Privat vei

- a) PV1 skal ha funksjon som adkomst til tomtene 112-117 og alle eksisterende eiendommer som sogner til vegen.
- b) PV2 fungerer som adkomst til eiendom 685/5/25.

§7.2 Spesialområde - Frisiktsone

I området mellom frisiktlinjer og felles avkjørsler/kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§7.3 Spesialområde – Bevaring av bygninger (BVB1)

Eksisterende bebyggelse på eiendommene 685/5/9, 685/5/11 og 685/5/35 skal bevares med hensyn på bebyggelsens opprinnelige arkitektur og grunnform.

§7.4 Spesialområde - Turveg

SP1 skal fortsatt være privat eiet. SP1 skal være offentlig tilgjengelig som turveg etter friluftslovens bestemmelser om fri ferdsel i utmark.

§8. FAREOMRÅDER

§8.1 Innenfor området T1 tillates oppført transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming med tilpasset materialbruk.

§9. FELLESOMRÅDER

§9.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel FA1-12 skal opparbeides som vist på plankartet. Det tillates ikke kantparkering i fellesavkjørslene av hensyn til generell framkommelighet.

FA1 skal være felles for tomtene 211A, 212, 213A og 213B.

FA2 skal være felles for eiendommene 685/11, 685/12, 685/13, 685/50, 685/62, 685/63, 685/71 og 685/5/21. Avkjørselen har funksjon som adkomst til felles lekeareal FL1-2 og som del av forbindelseslinje mot vest. FA2 er felles for alle eiendommer i planområdet frem til disse.

FA3 skal være felles for tomtene 209A, 210A, 210B og eiendommene 685/32, 685/92, 685/96, 685/115 og 685/141.

FA4 skal være felles for tomtene 205-209. Avkjørselen har funksjon som gangvegforbindelse mot FG3.

FA5 skal være felles for tomtene 103-108 og eiendommene 685/18, 685/84, 685/135, 685/142 og 685/116.

FA6 skal være felles for tomtene 203-204 og eiendommene 685/140 og 685/52.

FA7 skal være felles for tomtene 101-102.

FA8 skal være felles for eiendommene 685/2/3, 685/2, 685/89, 685/117, 685/50, 685/57, 685/60, 685/67, 685/68 og 685/71. Avkjørselen har funksjon som gangvegforbindelse mot FGA1.

FA9 skal være felles for eiendommene 685/65 og 685/33.

FA10 skal være felles for tomtene 210A, 210B og eiendommen 685/141.

FA11 skal være felles for tomtene 202A og 202B.

FA12 skal være felles for tomtene 106A, 106B og 107.

§9.2 Felles gangveg (FGA1)

Felles gangveg (FGA1) skal være felles for alle beboere i planområdet.

§9.3 Felles lekeareal (FL1-3)

- a) Anlegg for lek (FL1-3) skal være felles for alle beboere i planområdet.
- b) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdet. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
- c) Trær med diameter over 15 cm målt i brysthøyde skal bevares i områdene FL1-2.
- d) Før opparbeidelse av lekeplass igangsettes, må plan for dette være godkjent av kommunen.
- e) FL1 skal opparbeides med utstyr til bruk for barn fra 3-10 år.
- f) FL2 skal opparbeides som lekareal til bruk for barn over 10 år.
- g) FL3 tillates opparbeidet som ballplass/lekeareal. Det tillates deponert masser fra annen anleggsvirksomhet som kan brukes i opparbeidelse av området til ball-/lekeplass.
- h) Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, eller senere lovverk for dette.

§9.4 Felles grøntanlegg (FG1-5)

- a) Felles grøntanlegg FG1 skal ha et mest mulig naturlig preg med dominans av stedegne trær og busker som fungerer som landskapselement, skjerm mot eksponering og fysisk skille mot bebyggelsen på naboeiendommer. All vegetasjon i grøntområdet skal bevares i sin helhet. FG1 er felles for alle eiendommer som har felles grense med området FG1.
- b) FG2 skal ha funksjon som del av planens sentrale lekeområde og er felles for alle beboere i planområdet.
- c) FG3 skal ha funksjon som turveg og er felles for alle beboere i planområdet.
- d) FG4 er felles for alle beboere i planområdet.
- e) FG5 skal ha funksjon som adkomst til ballbane FL3 og som grøntforbindelse til skogområdene i sør. FG5 er felles for alle beboere i planområdet.