

Detaljregulering for Halvorsrødveien B04

Reguleringsbestemmelser

PlanID 1216

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse innenfor planområdet. Det ønskes lagt til rette for konvensjonell boligbebyggelse beregnet for hovedsakelig barnefamilier, men også mindre husholdninger. Som en del av planarbeidet vil det etableres nye lekeplasser samt en oppgradering av utearealene ved Slevik skole, slik at dette tilfredsstiller standard som nærmiljøpark. Planarbeidet bidrar til å realisere deler av kommuneplanens arealdel da planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

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) I forbindelse med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for bebyggelsens plassering, farge og materialbruk, overvannshåndtering, tidligere- og prosjekterte koter, renovasjonshåndtering og parkering (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4).
- c) Gjeldende prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer, i samsvar med gjeldende byggeteknisk forskrift (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- d) Det tillates ikke tilført fremmedlistede arter til planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 4 og 6).
- e) Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Spesielt viktig er å avverge avrenning til dyrket mark og vannveier/bekk utenfor planområdet. Løsninger for dette skal fremkomme ved søknad om rammetillatelse. Løsninger for håndtering av overvann skal prosjekteres i tråd med Fredrikstad kommunes VA-norm og anbefalinger i dokumentet «Redegjørelse overvann» datert 10.10.22, sist revidert 19.05.25 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- f) Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Klima- og miljødepartementets krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021). Boligene og tilhørende utearealer skal tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinjen. Retningslinjens anbefalinger for anleggsarbeid gjøres også gjeldende (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- g) Det må til enhver tid påses at forurensingsnivået ikke overstiger Klima- og miljødepartementets krav i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012) eller senere versjon. Boligene og tilhørende

- utearealer skal tilfredsstillte anbefalte grenseverdier i tabell 1 i retningslinjen.
- Retningslinjens anbefalinger for anleggsarbeid gjøres også gjeldende (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- h) Innenfor hele planområdet tillates det etablert anlegg for fremføring av VA-ledninger, løsninger for håndtering av overvann og elektrisk forsyning. Overvann skal håndteres etter prinsippene i tretrinns-strategien (jfr. pbl. §12-7 nr. 2 og 4).
 - i) Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse sammen med søknad om rammetillatelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
 - j) Tilrettelegging for myke trafikanter og gangforbindelser skal sikres i tråd med intensjonene i «mobilitetsplan» datert 07.12.2023, sist revidert 09.05.2025 (jfr. pbl § 12-7 nr. 7).
 - k) Reguleringsplanen stiller følgende krav til uteoppholdsareal, beregnet per boenhet (jfr. pbl. 12-7 nr. 4):
 - Privat: minst 10 m²
 - Felles: minst 30 m²
 - Offentlig tilgjengelig: ivaretas i nærmiljøpark ved Slevik Skole

Felles og offentlig uteoppholdsareal må være minst 10*10 meter for at det kan medregnes. Areal i terreng brattere enn 1:3 skal trekkes fra. Totalt skal det sikres minst 40 m² uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Felles uteoppholdsareal skal være på terreng. Privat uteoppholdsareal kan løses på terreng i tilknytning til den enkelte boenhet eller på balkong/veranda.
 - l) For alle nye tiltak som berører eksisterende vannveier, og ved planlegging av nye, skal det sikres at hensynet til vannmiljøet ivaretas i tråd med gjeldende regelverk (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for BF og BK1-7

- a) Parkering: antall parkeringsplasser skal sikres i tråd med følgende krav per boenhet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7):

Boligtype	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Konsentrert småhusbebyggelse	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
Frittliggende småhusbebyggelse	Minimum 1 og maks 2	Minimum 2

- b) Alle sykkelparkeringsplasser skal sikres god tilgjengelighet og nærhet til den enkelte boenhet. Minst 25% av alle sykkelparkeringer skal ha overbygg (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- c) Boligene skal oppføres med saltak. Maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 meter. Mindre bebyggelse, som carport/garasje/bod, har valgfri takform med maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5 og 3,5 meter. Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng (jfr. pbl. §12-7 nr. 1 og 2):
- d) Maksimal %-BYA tillates innenfor rammene av tabellene nedenfor og slik det fremkommer av plankartet (jfr. pbl. § 12-7 nr. 1-2):

Byggefelt BK1-7	%-BYA
BK1	60%
BK2	44%
BK3	41%
BK4	42%
BK5	30%
BK6	46%
BK7	51%
BF	37%

- e) Boder, carport/garasje, overflateparkering, levegg, sykkelparkering o.l. tillates etablert inntil 1 meter fra nabogrenser og formålsgrenser (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- f) Ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk. Ny bebyggelse skal oppføres med småhuskarakter i tre. Sokkel/underetasje kan også oppføres med betong eller tilsvarende materiale (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).
- g) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Behovet for terrenginngrep skal begrenses. Skjæringer og lignende skal tildekkes slik at det fremstår som en naturlig overflate. (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).
- h) Illustrasjonsplanen vedlagt datert 10.05.2023, sist revidert 19.05.2025 er retningsgivende, men ikke bindende, for hvordan området kan utbygges (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2)
- i) Boligene innenfor BK1-7 og BF tillates seksjonert og eventuelt fradelt med eget gårds- og bruksnummer (jfr. pbl. 12-7 nr. 14).
- j) Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan med snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal minimum vise (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4).
 - Bebyggelsens plassering og tak-/møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
 - Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold.
 - Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder, hekker og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
 - Trafikkforhold med parkering for både bil og sykkel.
 - Utforming av lekeplass/oppholdsarealer og renovasjonsanlegg.
 - Håndtering av overvann.
 - Blå/grønnstruktur.
 - Eventuell trafostasjon og/eller pumpestasjon.
 - Eventuelle fremtidige eiendomsgrenser
 Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.
- k) Det tillates etablert avkjørsler som betjener boligene innenfor BK1-6 og BF. Disse tillates å krysse regulert samferdselsformål. Plassering skal fremgå av rammesøknad (jfr. pbl. §12-7 nr. 7).

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- a) Innenfor BF skal det etableres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg (jfr. pbl. §12-7 nr. 2).
- b) Det tillates etablert inntil 3 frittliggende boenheter innenfor BF (jfr. pbl. §12-7 nr. 2).

3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-7)

- a) Innenfor byggeområde BK1-7 tillates oppført totalt 30 boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates etablert boenheter i form av småhus sammenbygd i kjeder eller rekker innenfor BK1-6, og flermannsboliger (2-4 mannsboliger) innenfor BK7. (jfr. pbl. §12-7 nr. 2).
- b) Innenfor BK5 skal bebyggelsen oppføres med underetasje (jfr. pbl. §12-7 nr. 2).

3.1.4 Energianlegg (EA)

- a) Innenfor EA tillates etablert energianlegg/trafostasjon (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2).

3.1.5 Vann- og avløpsanlegg (VA)

- a) Innenfor o_VA tillates etablert pumpestasjon eller annet vann- og avløpsanlegg (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2).

3.1.6 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) f_RA skal benyttes som renovasjonsanlegg for husholdningsavfall. Arealet skal til enhver tid være tilgjengelig for renovasjonsbil. Dette skal være til felles bruk for alle boligene innenfor planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 14).
- b) Anlegget skal etableres i samsvar med renovasjonsplanen som fremkommer av kap. 6.18 i planbeskrivelsen (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

3.1.7 Lekeplass (LEK1-2)

- a) f_LEK1 skal fungere som en kombinert sandlekeplass og kvartalslekeplass for de nye boligene. F_LEK2 skal opparbeides som sandlekeplass (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).
- b) LEK1-2 skal være allment tilgjengelig fra KV1 og f_KV4 (gjelder LEK1) (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).
- c) Innenfor f_LEK1-2 skal det opparbeides sittemuligheter (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2 og 4).
- d) Eksisterende terreng innenfor f_LEK1-2 skal bevares i best mulig grad. For å sikre grønne kvaliteter skal det om nødvendig tilføres ny vegetasjon. Nordøst i LEK1, mot GG, skal det etableres vegetasjon for å skjerme renovasjonsanlegget f_RA (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 4).
- e) Åpne vannveier kan inkluderes som et opplevelseselement i lekeplassene (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- f) Sandlekeplassene f_LEK1-2 skal stimulere til ulike aktivitetsfunksjoner hos barna fra ett til seks år. Området og lekeinnretningene skal utfordre minst fem av følgende bevegelseskategorier: kripe, gå, løpe, balansere, klatre, hoppe, slenge, rulle og grave (jfr. pbl § 12-7 nr. 4).
- g) Kvartalslekeplassen f_LEK1 skal være tilpasset barn i aldersgruppa fra seks år og oppover. Kvartalslekeplassen skal ha område for lek og aktivitet, og den skal ha sitteplasser. Området og lekeinnretningene skal utfordre minst sju av følgende

bevegelseskategorier: klatre, henge, krype, løpe, skli, sykle, slenge, balansere, hoppe, huske/ gyng. Kvartalslekeplass skal ha minimum fem elementer for hele aldersspekteret. Minimum to av elementene skal være større, komplekse anlegg (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).

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

3.2.1 Kjørevei, (KV1-5)

- a) KV1-4 skal etableres med fast dekke og belysning. Dette omfatter også veikrysset o_KV1-o_KV2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
- b) KV5 tillates oppført med grus eller fast dekke (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

3.2.2 Fortau (FO1-2)

- a) o_FO1-2 skal sammen med o_GS kobles til gangveisystemene som grenser inntil planområdet i øst (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- b) o_FO1 tillates å være overkjørbar for adkomst til nye boliger innenfor BK3 (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- c) o_FO1-2 skal ha fast dekke (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- d) Den siden av FO2 som vender inn mot tilgrensende private eiendommer skal etableres med støpt kant/forstøtningsmur (jfr. pbl. 12-7 nr. 2)

3.2.3 Gang- og sykkelvei (GS)

- a) o_GS skal kobles sammen med eksisterende gang- og sykkelvei utenfor planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

3.2.4 Gangveg/gangareal/gågate (GG)

- a) f_GG kan ha et gruset- eller fast dekke og skal fungere som et gangareal rundt f_RA (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- b) Det skal etableres et sikkerhetsgjerde i ytterkant av GG, i formålsgrensen mot LEK1 (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).

3.2.5 Annen veggrunn grøntareal (AVG1-12)

- a) AVG1-12 kan benyttes til nødvendig veioppbygging, grøft- og sideareal langs KV1-5, o_FO1-2, f_GG og o_GS (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 7).
- b) AVG1-12 tillates å være overkjørbar for adkomst til nye tilleggende boliger (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- c) En del av AVG2, syd for FO2, skal benyttes til snøopplag. Dette arealet skal opparbeides med hardt dekke (for eksempel belegningsstein) (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

3.2.6 Parkeringsplasser (PP)

- a) Innenfor f_PP tillates etablert anlegg for parkeringsplasser som skal betjene BK7. Det tillates også etablert boder som skal betjene BK7 innenfor f_PP (jfr. pbl. §12-7 nr. 2).
- b) Kravet til parkeringsplasser skal sikres i tråd med § 3.1.1 a og b (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2).
- c) For parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg skal det sikres framlagt felles infrastruktur for lading (jfr. pbl. 12-7 nr. 4 og 7).

- d) Innkjøring til f_PP skal skje via adkomstpilen inntegnet i plankartet (jfr. pbl. § 12-7 nr. 7).

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Blå-/grønnstruktur (BG1-5)

- a) Innenfor BG1-5 skal det etableres tiltak for håndtering av overvann innenfor planområdet. Dette skal utføres i tråd med anbefalingene i notatet «Redegjørelse overvann» datert 10.10.22, sist revidert 19.05.25.
- b) Etter endt anleggsarbeid skal det sikres at berørte arealer og terrenginngrep skal tildekkes med vekstmasser og revegeteres, slik at arealene fremstår med en naturlig overflate og også har en funksjon som vegetasjonsskjermer (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2 og 4).
- c) BG1-5 skal være tilgjengelige for allmennheten og alle former for privatiserende tiltak er ikke tillatt (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).

3.3.2 Turveg (TV1-2)

- a) Innenfor f_TV1-2 skal det etableres en sti/turvei og klopp/el.l. over planlagte vannvei/bekk (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).
- b) f_TV1-2 skal etableres med grus eller lignende. f_TV1-2 skal være nøkternt opparbeidet med god terrengtilpasning. Bredden på selve stien innenfor formålet f_TV1-2 skal være 1,5-2,0 meter (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2).

3.4 Landbruks-, natur og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF1-2)

- a) Innenfor LNF1-2 tillates ikke oppført ny bebyggelse eller gjennomført søknadspliktige tiltak. Dette inkluderer også lavvo (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- b) Unntak fra 3.4.1 a er vedlikehold av eksisterende sti innenfor LNF1 og tiltak for behandling av overvann (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).
- c) Eksisterende vegetasjon skal bevares og skjøttes slik at arealene opprettholdes som en buffersone mot tilgrensende dyrket mark. (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

3.4.2 Jordbruk (J)

- a) J skal være jordbruksvei for adkomst med landbruksmaskiner til jordet nordøst for planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).
- b) J skal opparbeides som vist i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

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 (frisiktsone) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrone ikke hindrer sikt (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

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

5.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse for første boenhet gis skal:

- 1) det fremlegges en helhetlig situasjonsplan for hele delfeltet den omsøkte bebyggelsen inngår i.
- 2) fylkeskommunen godkjenne byggeplan for tiltak som berører fylkesvei 1104/Halvorsrødveien.
- 3) det fremlegges en plan for hvordan støy- og luftforurensing håndteres i anleggsfasen jfr § 2 f og g.

5.2 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boenheter skal følgende være ferdigstilt/innfridd:

- Nødvendig krav til parkering for bil og sykkel iht § 3.1.1 a og § 3.2.6 a-d
- Frisiktsoner (H140)
- Renovasjonsanlegg (f_RA) med vegetasjonsskjerm og gjerde jfr. § 3.1.7 d og § 3.2.4 b
- Gang- og sykkelvei (o_GS)
- Fortau (o_FO1-2)
- Annen veggrunn grøntareal (AVG1-12) frem til det aktuelle delfeltet (BK1-7/BF).
- Kjørevei (o_KV1, f_KV3 og f_KV4) frem til det aktuelle delfeltet (BK1-7/BF)
- Løsninger for behandling av overvann i hele planområdet
- Det skal være etablert tilrettelagt krysningspunkt med tilpasning til fortau og med samme krav til belysning som for gangfelt.
- Nærmiljøpark ved Slevik skole skal sikres opparbeidet.
- F_LEK1 og f_LEK2 skal ferdigstilles samtidig med første boenhet innenfor planområdet.
- J skal være opparbeidet med regulert plassering
- Boligene skal være sikret tilstrekkelig brannsvannsforsyning.
- Eksisterende avkjørsel som betjener eiendommen gnr/bnr 64/509 og 64/292 skal være fysisk stengt iht. vegstenging-symbol i plankartet.

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

6.1 Felles og offentlig eiet

- a) AVG1-6, AVG10-12, GS, FO1-2, VA og KV1-2 skal være offentlig eiet.
- b) RA, LEK1-2, PP, GG, AVG7-9, KV3-4 og TV1-2 er felles for eiendommene innenfor planområdet.