Fredrikstad kommune

Vedtatt dato:
Datert: 24.04.2026
Sist revidert: 09.09.2026

Detaljregulering for Oksvikveien 18 c

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID 1241

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av en enebolig med tilhørende anlegg på eiendommen gnr./bnr. 53/60.

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 eller lignende, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jf. pbl. 12-7 nr. 6).

b) I forbindelse med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for bebyggelsens plassering, farge og materialbruk, tidligere og prosjekterte koter, renovasjonshåndtering og parkering (jf. pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4).

c) Arter som er vurdert til å medføre risiko, i henhold til Artsdatabankens fremmedartsliste, tillates ikke tilført til planområdet (jf. pbl. § 12-7 nr. 4 og 6).

d) Innenfor hele planområdet (med unntak av området innenfor H530) tillates det etablert anlegg for fremføring av VA-ledninger, elektrisk forsyning, fibernett og tilsvarende (jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 4). Slikt anlegg skal etableres skånsomt, og etter gjennomføring skal spor i terrenget tilbakefylles med løsmasser slik at overflaten framstår mest mulig naturlig (jf. pbl. § 12-7 nr. 1).

e) Reguleringsplanen stiller krav om minst 80 m² privat uteoppholdsareal for boligen. Privat uteoppholdsareal kan løses på terreng i tilknytning til boligen og/eller på balkong/veranda (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

f) Ved sydenden av turveg (TV) skal det oppføres et skilt som tydelig henviser til turvegen (TV) (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

g) Det skal ikke fjernes flere trær enn hva som kreves for å gjennomføre tiltaket (jf. pbl. § 12-7 nr. 9).

h) Ved byggetiltak tillates det ikke fjernet mer av eksisterende terreng enn hva byggetiltaket krever (jf. pbl. § 12-7 nr. 6).

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

a) Innenfor BF skal det etableres frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates én enebolig med tilhørende anlegg (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

b) Det tillates etablert maksimalt to og minimum én biloppstillingsplass. Det skal også etableres minst to sykkelparkeringer. Sykkelparkeringene skal ha overbygg. Dette tillates for eksempel ivaretatt i sportsbod, garasje eller lignende (jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 7).

c) Bebyggelsen tillates oppført med flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 5,0 meter. Mindre bygningsdetaljer (tekniske installasjoner og lignende) tillates å overskride dette med inntil 1 meter. Dette tillates for maksimalt 5 % av takflaten. Andre bygninger (garasje/carport, boder og lignende) tillates oppført med inntil 4,0 meters høyde. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

d) Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

e) Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 6).

f) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Behovet for terrenginngrep skal begrenses. Vertikale skjæringer og lignende skal tildekkes slik at de fremstår som en naturlig overflate (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 2).

g) Sørøst i BF, i tråd med linjesymbolet for sikringsgjerde, skal det etableres en fysisk barriere i form av gjerde, hekk eller lignende som skiller turveg (TV) fra BF (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

h) Hovedbebyggelsen skal etableres innenfor byggegrensen. Annen bebyggelse slik som garasje/carport, biloppstillingsplass, boder og lignende tillates plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrensen (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 2).

i) Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan med snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal minimum vise (jf. pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4).
   - Bebyggelsens plassering og snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
   - Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold.
   - Høyder på vei, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder, hekker og levegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
   - Trafikkforhold med parkering for både bil og sykkel.

3.1.2 Boligformål, (B1-2)

a) Arealet innenfor B1-2 inngår som deler av boligtomtene til gnr./bnr. 53/263 og 53/262 (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

b) Reguleringsplanen legger ikke opp til nye tiltak innenfor B1-2 (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

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

3.2.1 Kjøreveg, (KV)

a) Kjøreveg (KV) skal være felles adkomstvei for de boligene som den betjener. Dette er en videreføring av eksisterende strekning (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

b) Adkomst til de tilstøtende eiendommene tillates via viste avkjørselspiler (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

3.2.2 Annen veggrunn grøntareal (AVG1-2)

a) AVG1-2 er til grøft- og sidearealer langs KV (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).
b) AVG1-2 tillates å være overkjørbar for adkomst til tilliggende boliger (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV)

a) Innenfor turveg (TV) skal det etableres en sti/turveg som leder til FL1-2 og friluftsområdet mot nord (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).
b) Turveg (TV) skal etableres med grus eller lignende, og opparbeides nøkternt med god terrengtilpasning (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).
c) Det skal legges vekt på at turveg (TV) blir inviterende til bruk av allmennheten. I tilknytning til stien skal det også etableres skilt og gjerde, se også § 2 f og 3.1.1 g (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

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

3.4.1 Friluftsformål (FL1-2)

a) Arealet innenfor FL1-2 tillates benyttet til allment friluftsliv og rekreasjon. Hensynet til friluftsliv og bevaring av vegetasjon skal ha størst prioritet. Se også supplerende bestemmelser i § 4.2 (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

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

4.1 Støysone – gul sone H220

a) Soverom som berøres av H220 skal ha støyisolerende vinduer. Krav til uteoppholdsareal (MUA) i henhold til § 2 e skal sikres utenfor gul støysone (jf. pbl. § 12-7 nr. 3).
b) Det forutsettes at minst ett soverom har vindu som ikke berøres av H220 (jf. pbl. § 12-7 nr. 3).

4.2 Hensynssone friluftsliv (H530)

a) Innenfor området H530 skal hensynet til allment friluftsliv ha høyest prioritet. Privatiserende tiltak, bygningsmessige tiltak og annet som strider mot dette tillates ikke (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

4.3 Faresone høyspenningsanlegg inkl. kabler (H370)

a) Innenfor H370 tillates ikke nye tiltak, unntak fra dette er og tynning av vegetasjon av hensyn til kabeltrasé og nødvendig vedlikehold på eksisterende høyspentanlegg (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

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

5.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse for tiltak gis, skal det fremlegges en helhetlig situasjonsplan for den omsøkte bebyggelsen.

5.2 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

- Nødvendige krav til parkering for bil og sykkel i henhold til § 3.1.1 b.
- Krav til uteoppholdsareal (MUA) i henhold til § 2 e.
- Turveg (TV) med skjerming og skilt skal være etablert i henhold til § 2 f og 3.1.1 g.