

Reguleringsbestemmelser for:

Oldenborgila på Byens Marker

gnr. 333 og bnr. 1293, 1294 og deler av 1296 og 1297 med flere

**Revidert 13.11.2014. endret i henhold til Bystyrets vedtak 4.12.14.
Godkjent av Fredrikstad bystyre 4.12.14 i sak 132/14**

Sist revidert 24.09.18 (revidert mindre endring)

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket tegning nr. S-01 og datert dato 23.04.07 med siste revisjon 27.08.2014.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområder

- Frittliggende småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder

- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- og sykkelvei

Offentlige Friområder

- Annet friområde
- Anlegg for lek (lekeplass)

Fareområder

- Høyspenningsanlegg/trafo

Spesialområder

- Friluftsområde i vassdrag

Fellesområder

- Felles avkjørsel

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Automatisk fredede kulturminner.

Dersom man under gravearbeidene treffer på automatisk fredede kulturminner skal det varsles umiddelbart.

§ 4 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

4.1 Formål

Området kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse innenfor viste byggegrensener. Eksisterende bebyggelse inngår i byggeområdet.

4.2 Utnyttelse

Det kan oppføres boliger med maksimalt bruksareal som angitt nedenfor i hvert felt
Det kan bygges inntil 2 boenheter på hver tomt på delfelt C og D samt de deler av delfelt B som grenser til intern vei.

Nye byggefelter

Felt A: Maks BRA = 360 m² per bolig, tilsvarende maks BRA = 1 080 m² for hele feltet
 Felt B: Maks BRA = 360 m² per bolig, tilsvarende maks BRA = 4 680 m² for hele feltet
 Felt C: Maks BRA = 280 m² per bolig, tilsvarende maks BRA = 1 680 m² for hele feltet
 Felt D: Maks BRA = 280 m² per bolig, tilsvarende maks BRA = 4 200 m² for hele feltet
 Felt E: Maks BRA = 280 m² per bolig, tilsvarende maks BRA = 1 400 m² for hele feltet
 Felt F: Maks BRA = 280 m² per bolig, tilsvarende maks BRA = 560 m² for hele feltet

Eksisterende byggefelter:

Felt G: Maks BRA = 360 m² per bolig, tilsvarende maks BRA = 1 080 m² for hele feltet
 Felt H: Maks BRA = 360 m² per bolig, tilsvarende maks BRA = 2 520 m² for hele feltet

4.3 Utforming*Nye byggefelter (felt A-F)*

Boligene kan bygges i inntil 2 etasjer med gesimshøyde 6,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mønehøyde maksimalt 8,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Eventuell møneretning skal være som vist på reguleringskartet.

Frittliggende garasje tillates oppført utenfor byggegrense mot den veien eiendommen har kjøreadkomst fra. Byggegrense kan bare fravikes mot Østheimveien, Bekkevoldveien og Torsnesveien. Kun byggefelt E-F kan fravike byggegrense mot fylkesvei 107.

Garasje skal ligge minst 5 m fra tomtgrense mot vei når garasjen ligger vinkelrett på boliggate og tilsvarende minst 1 m fra tomtgrensen når garasjen ligger parallelt med boliggate.

Garasjens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonens planen som følger byggesøknaden for bolig- huset, selv om den ikke oppføres samtidig med denne.

Eksisterende byggefelter(felt G-H)

De eksisterende boligens fasader skal bevares og ved fornyelse eller gjenoppbygning føres tilbake til sitt opprinnelige utseende. Boligene kan bygges i maksimalt 2 etasjer med gesimshøyde og mønehøyde som eksisterende bebyggelse. Tilbygg eller nye frittstående bygninger innen området skal tilpasses eksisterende opprinnelige bebyggelse i høyder, farger og proporsjoner. Det kan bygges uthus utenfor byggegrensen

4.4 Parkering

Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på hver tomt.

4.5 Bevaring eksisterende vegetasjon

Eksisterende trær i felt A på vestsiden av Østheimveien skal bevares og må sikres i byggeperioden, se reguleringskartet. Kjøreadkomst til hver eiendom må anlegges med god avstand til trærne slik at disse ikke skades.

4.6 Universell utforming

Utformingen av bebyggelse og anlegg skal tilfredsstillende krav til universell utforming. Dette gjelder både bygninger, parkeringsarealer og utomhusarealer. Viktige gangveiforbindelser bør ha utforming og stigningsforhold tilpasset syns- og bevegeshemmede.

4.7 Støy og miljøforhold

Bebyggelsen skal støybeskyttes slik at innendørs trafikkstøynivå ikke overskrider de laveste verdiene i Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende krav. Dersom veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til utomhusarealene overskrides må støyskjermende tiltak iverksettes. Støyfaglig vurdering skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle støyskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis. Viste støyskjerming på plankartet er veiledende. Støyfaglig vurdering skal vise endelig utforming av støyskjermen

For inneklima skal "Anbefalte faglige normer for inneklima" fra folkehelse (1998) eller senere vedtatte normer/retningslinjer følges.

Grunnen skal sikres i henhold til Byggeteknisk forskrift § 13-5 når det gjelder radon.

§ 5 Offentlige trafikkområder

Ved alle kryss skal frisiktlinjer følge mål og linjer angitt på reguleringskartet. Innen frisiktområdene skal det ikke være sikhindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

5.1 Offentlig kjørevei 5,9 meter (Østheimveien)

Det skal anlegges offentlig vei i bredde 5,9 meter inklusiv skuldre og plass til snøopplag, som vist på reguleringskartet. Veien opparbeides i 3,5 meters bredde. Det skal anlegges snuplass for enden av veien.

5.2 Offentlig kjørevei 6,5 meter (Oldenborgveien)

Det skal anlegges offentlig vei i bredde 6,5 meter inklusiv skuldre og plass til snøopplag, som vist på reguleringskartet. Veien opparbeides i 3,5 meters bredde.

5.3 Offentlig kjørevei 8,5 meter (ny tilkjørselsvei til boliger og mellom fylkesvei 107 og Torsnesveien)

Det skal anlegges offentlig vei i bredde 8,5 meter inklusiv skuldre og plass til snøopplag, som vist på reguleringskartet. Veien opparbeides i 6,0 meters bredde. Det skal anlegges snuplass for enden av veien.

5.4 Offentlig kjørevei, fylkesvei 107

Det skal anlegges offentlig vei (fylkesvei 107) i bredde 32,5 meter inklusiv skuldre og plass til snøopplag, 3 meters felt med trær på hver side og gang- sykkelvei. Veien opparbeides i 8,5 meters bredde for kjøreveien og 3,5 meter for gang- og sykkelveien.

5.5 Annen veigrunn

Området skal brukes til å etablere nødvendig siktlinjer i forbindelse med krysset Oldenborgveien/ fylkesvei 107/Turveien og til adkomstareal for Torsnesveien nr. 11 og trafostasjonen.

5.6 Krysset Torsnesveien / Oldenborgveien /Turveien

Det skal utarbeides en detaljert byggeplan for kryssområdet Torsnesveien / Oldenborgveien /Turveien som skal godkjennes av Statens veivesen og kommunen før arbeidene igangsettes. Som en del av planen skal vises bussholdeplass på hver side av veien vest for Turveien.

Byggeplanen skal også redegjøre for hvordan nærområdene sikres mot støy og luftforurensning i anleggsperioden.

§ 6 Offentlige friområder

6.1 Annet friområde

Området skal benyttes til friområde og eksisterende vegetasjon og trær skal bevares. Av beredskaps- og jordvern hensyn skal den del av området som ikke har vegetasjon eller trær brukes slik at det, i henhold til jordbruksloven § 9 og § 12, er egnet til jordbruksformål i fremtiden. Innen friområdet, treklyngen ved Østheimveien, skal alle eksisterende trær bevares.

6.2 Anlegg for lek (lekeplass)

Det skal opparbeides oppholds- og lekeplass på minimum 200 m² i hvert av de to lekeområdene vist på reguleringskartet under hensyn til at områdene skal være offentlig tilgjengelig.

Ved søknad om rammetillatelse for boligene i felt A, B, C og D skal det innsendes utomhusplan for lekeplass 1 og for boligene i felt E og F skal det sendes inn utomhusplan for lekeplass 2. Planene skal være i målestokk 1:500 og angi bevaring av eksisterende trær, ny vegetasjon, eksisterende og

nye terreng høyder, leke- og oppholdsareal samt offentlige gangstier i området. For lekeklass 1 skal alle eksisterende trær bevares.

Masser som skal brukes på utearealer for lek- og opphold skal tilfredsstillende kriterier gitt i "Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler basert på helsevurderinger" fra Folkehelseinstituttet 10.11.06. Trevirke impregnert med kobber, krom og arsen bør ikke brukes i lekeapparater, sandkasser og lignende, pga. fare for utlekking av helse- og miljøskadelige stoffer til omkringliggende jord.

§ 7 Spesialområde friluftsområde i vassdrag

Vassdrag skal bevares og sikres innen følgende områder:

- Vassdraget kan ikke fylles igjen, full flyt i vassdraget skal sikres. Bro over vassdraget, i posisjon som angitt på kartet, skal utformes som åpen konstruksjon slik at vannet flyter fritt under.
- Utslipp i vassdraget tillates ikke. Dyrebestanden i vassdraget skal sikres.
- Vegetasjon langs vassdraget skal sikres. Nye anlegg skal legges i avstand slik at vegetasjonen opprettholdes

§ 8 fellesområder

Det er for planområde felt D to felles avkjørsler.

Felles avkjørsel 1 deles av tomtene som grenser inn til avkjørselen på nordvest- og sydvestsiden.

Felles avkjørsel 2 deles av tomtene som grenser inn til avkjørselen på nordvest- og sydvestsiden.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Dyrkbar mark

Dyrkbar mark skal opprettholdes der det er i dag og frem til anleggsstart.

9.2 Støy og forurensning i anleggsperioden

Det skal foretas tiltak mot støy og forurensning i anleggsperioden for vei- og boliganlegg i henhold til veileder T-1442 eller senere vedtatt forskrift. Dersom veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til utomhusarealene overskrides må støyskjermende tiltak iverksettes.

9.3 Etablering av lekeplasser

Før de første boligene i feltene A, B, C og D får brukstillatelse skal lekeklass 1 være ferdig opparbeidet. Tilsvarende skal lekeklass 2 være ferdig opparbeidet før de første boligene i områdene E og F får brukstillatelse.

9.4 Nytt kryss fylkesvei 107/Oldenborgveien/ Turveien Ny fylkesvei 107 skal bygges innen nye boliger på delfelt A, B, C og D tillates igangsatt. Kryssløsning mellom ny fv107 og rv109 skal være etablert før nye boliger kan igangsettes.

9.5 Arbeider før omlegging av fylkesvei 107

Det skal legges frem en detaljert plan for nytt kryss Habornveien /ny fylkesvei 107, som skal godkjennes av Statens vegvesen og kommunen før arbeidene settes i gang. Som en del av planen skal vises bussholdeplass på hver side av veien i fylkesvei 107 på østsiden av krysset. Planen skal også redegjøre for hvordan nærområdene sikres mot støy og luftforurensning i anleggsperioden.

9.6 Omlegging fylkesvei 107

- Ved omlegging av fylkesvei 107, som vist i planen, skal følgende utføres: rysset Habornveien/Torsnesveien bygges om slik at Torsnesveien blir stengt mot Habornveien.
- Det etableres nytt kryss mellom ny fylkesvei 107/Oldenborgveien/ Turveien. Innen området skal det etableres kantstopp eller busslomme på hver side av veien.
- Det etableres avkjørsel fra ny fylkesvei 107 til eksisterende fylkesvei 107, Torsnesveien

- Torsnesveien stenges mot kryss ny fylkesvei 107/Oldenborgveien/Turveien. Trollhattaveien føres ut i Oldenborgveien.
- Torsnesveien føres sammen med Sommerroveien.