

Oppdragsgiver

**Fredrikstad kommune**

Rapporttype

**Reguleringsbestemmelser**

**15.06.2012**

**Revidert forslag 09.03.2020, Isegran Eiendom**

**v/ fagkyndig Charlotte Helleland, DARK**

**Revidert forslag 10.03.2022, forslagsstiller**

**Brønnerødli Eiendom AS**

**v/ fagkyndig Line Solgaard, Line Solgaard arkitekter**

# **DETALJREGULERINGSPLAN**

## **B113 - BRØNNERØD**

# **REGULERINGSBESTEMMELSER**

**PLANID: 30041011**

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad Bystyre: 09.02.2017

Reguleringsbestemmelsene er datert: 15.06.2012

Sist revidert: 10.03.2022

Dato for revisjon av bestemmelsene: vedtatt i planutvalget 28.05.2020, sak 54/20

Dato for revisjon av bestemmelsene: vedtatt i planutvalget 23.06.2022, sak 59/22

## § FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å sikre et godt bomiljø for alle generelt og med fokus på trygge trafikkforbindelser og gode uteoppholdsarealer for barn- og unge spesielt. Planen skal legge til rette for et variert botilbud med høye krav til bebyggelsens estetiske uttrykk og god terrengtilpassing.

### § 1. AREALFORMÅL (PBL 12.5, pkt 1-3)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg: Frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage), lekeplasser.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Offentlig kjørevei, parkeringsplass, fortau, gang- og sykkelvei og annen veigrunn – grøntareal.
- Grønnstruktur: friområde.

### § 2. HENSYNSSONER (PBL § 12.6)

- Hensynssoner:  
Sikringssone – frisikt  
Hensynssone – støy, gul og rød sone  
Faresone – ras- og skredfare  
Faresone – høyspenningsanlegg  
Båndleggingssone – kulturminner

### § 3. FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Det tillates ikke støttemurer eller fyllinger over 1 meter innenfor byggeområdene. (Jf. pbl § 12-7 nr. 1).
- 3.2 Behandling av takvann skal fremgå av byggesøknaden. Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen. (Jf. pbl § 12-7 nr. 2).
- 3.3 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. (Jf. pbl § 12-7 nr. 3).
- 3.4 Det skal tilstrebes universell utforming med god tilgjengelighet slik at bebyggelsen og utearealer kan benyttes på en likestilt måte av alle, jfr. Miljøverndepartementets

- rundskriv T-5/99B- "Tilgjengelighet for alle"/ Byggteknisk forskrift - TEK 10. (Jf. pbl § 12-7 nr. 5).
- 3.5 Dersom det under anleggsarbeider 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. (Jf. pbl § 12-7 nr. 6).
- 3.6 Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene BK2 til BK7 og BF4 (tomter som berøres av hensynssone H310) fremlegges en faglig geoteknisk vurdering som dokumenterer at grunnforholdene er tilfredsstillende for det omsøkte tiltaket. (Jf. pbl § 12-7 nr. 12).
- 3.7 Det skal opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til kommunens gjeldende bestemmelser. (Jf. pbl § 12-7 nr. 7).
- 3.8 Det tillates etablert nettstasjon/trafo innenfor byggeområder og/eller FO1-5 i planområdet etter avtale fra netteier/nettselskap. (Jf. pbl § 12-7 nr. 1).
- 3.9 Alle veier innenfor planområdet planlegges som offentlig eide veier. Veiskråninger med fyllingsfot og skjæringer kan om nødvendig gå ut over regulert veiformål. Støttemurer tillates, men skal beskrives særlig jf pkt 3.1. Inngrep som svekker veiens konstruksjon tillates ikke. (Jf. pbl § 12-7 nr. 2 og 14).

#### **§ 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, pkt. 10)**

- 4.1 Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner som er markert som bestemmelsesområde R2 id. 114 418, R3 id. 114 419 og R4 id. 114 420 i plankartet. R5 id. 114 428, R6 id. 114 429 og R7 id. 114 431 kan fjernes uten vilkår om videre arkeologisk gransking.
- 4.2 Kjørevei V1-V4 og GS1-6 skal opparbeides som vist i planen.
- 4.2.1 For V1 og tilhørende GS-arealer tillates det trinnvis opparbeidelse med inntil 4 byggetrinn. Det kan gis brukstillatelse på inntil 20 eneboliger og innenfor ett av leilighetsfeltene, før krav om opparbeidelse utløses for hele V1.
- 4.2.2 V2 og V3 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger inntil disse.
- 4.2.3 V4 skal opparbeides samtidig med del av V1 i øvre del av Brønnerødla.
- 4.3 L1-4 skal opparbeides som lekeområder ihht godkjent utomhusplan før nye boliger gis brukstillatelse. L1-4 skal knyttes opp mot de enkelte delfeltene ihht. § 5.4.2.
- 4.4 Eksisterende høyspent luftstrek som går tvers gjennom planområdet forutsettes lagt om til jordkabel før bebyggelse innenfor planområdet som er berørt av høyspentlinjen gis brukstillatelse. Hensynssone 370 oppheves når bygningsrestriksjonene er fjernet.
- 4.5 Byggeplan for tiltak som berører fylkesvei (kryss, avkjørsler m.v.) skal godkjennes av Statens vegvesen.

- 4.6 Før nye boliger gir brukstillatelse skal planfri krysning over Veumveien være etablert og gitt brukstillatelse.
- 4.7 Før nye boliger gis brukstillatelse skal det være etablert sammenhengende gang- og sykkelvei/fortau fra den aktuelle boligen i retning ny planfri krysning over Veumveien og veikrysset V1-V5. Unntak fra dette er BB2 og BF1 som har korteste adkomstvei via Hestehagen-veien i nord.
- 4.8 Før nye boliger gis brukstillatelse innenfor planområdet skal det være opparbeidet tosidig universelt utformede kollektivholdeplasser iht. tilstøtende reguleringsplan, Gangbro Hestehagen – Veumveien (planid 01061103).

## § 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (pbl § 12-7 nr. 1)

5.1.1 Innenfor byggeområde BF1-11 tillates oppført frittliggende boliger med tilhørende anlegg.

5.1.2 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne er 6,5/9 meter for feltene BF1-9. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 6,5 meter. Målt fra gjennomsnittelig planert terreng rundt bygningen.

Bebyggelsens plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal plasseres så lavt som mulig i terrenget. Boligbebyggelse kan oppføres med enten 1 etasje og underetasje og med mulighet for innredning av loftsetasje, eller med 2 etasjer uten underetasje og uten mulighet for innredning av loftsetasje. Dette er for å sikre at ny bebyggelse ikke blir altfor høy og fremtredende i landskapet.

Bebyggelse med grunnflate over 70 m<sup>2</sup> innenfor BF3-4 skal oppføres med underetasje.

5.1.3 Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 2,7 m og maks tillatt mønehøyde er 5 m målt fra overkant gulv ved garasjeport. Maks. BYA for garasje/carport er 50 m<sup>2</sup> per tomt. Garasje som er under 50 m<sup>2</sup> BYA kan plasseres inntil 1m fra nabogrense.

Frittliggende garasje kan tillates oppført inntil 1 meter fra regulert kjøreveg/fortau dersom den plasseres parallelt med veibanen og har flatt grønt tak (sedum eller lignende). Maksimal tillat gesimshøyde vil da være 3,0 meter fra overkant gulv ved garasjeport.

Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke omsøkes samtidig.

5.1.4 BF11 skal bidra til å legge til rette for adkomst og erstatte parkeringen på eiendommen Veumveien 139.

**§ 5.2 Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse (pbl § 12-7 nr. 1)**

- 5.2.1 Innenfor byggeområde BK1-9 tillates oppført boliger i kjede, rekkehus og flermannsboliger. Innenfor byggeområde BB1-2 tillates oppført lavblokkbebyggelse. Angitt %-BYA skal regnes for et helt felt samlet.
- 5.2.2 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK1-9 er 6,5/9 meter. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 6,5 meter. Høyden måles over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 5.2.3 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BB1- 2 er 10/12 meter. For pulttak tillates maks /gesimshøyde 10 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 9 meter. Høyden måles over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 5.2.4 Bygningene innenfor hvert delfelt skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk.
- 5.2.5 Det skal minimum avsettes plass til 2 sykler per boenhet innenfor BB1-2. Det skal legges til rette for høy brukervennlighet og at syklene kan låses fast.
- 5.2.6 Det skal legges til rette for senere etablering av ladestasjoner for el.biler.
- 5.2.7 Innenfor BB1-2 skal det opparbeides nærlekeplasser for små barn.
- 5.2.8 Det skal ved søknad om bebyggelse av felt BK6 og BK7 fremlegges detaljerte geotekniske beregninger. Dette inkluderer også etablering av vei og ledninger (ved BK6 og BK7). (Jf. pbl § 12-7 nr. 12)
- 5.2.9 Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hvert enkelt av delfeltene BK1 – BK9 og BB1-2 som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknadene ved oppstart av disse. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal vise:
- Bebyggelsens plassering og 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 og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
  - Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal, friskt, parkering og sykkelparkering.
  - Tekniske forhold som renovasjonsteknisk plan, avrenning og arealenes materialbruk.
  - Plan for utforming av grøntanlegg, lekeplasser og felles oppholdsarealer samt planlagt plassering av utemøbler (benker/bord) på fellesområder og renovasjonsanlegg.
  - Plan for belysning med angivelse av armaturtyper, lysretning og skjermingsgrad.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

**§ 5.3 Barnehage (pbl § 12-7 nr. 1 og 5)**

- 5.3.1 Innenfor området B tillates oppført bebyggelse for barnehage. Maksimalt tillatt bygd areal for B er 35% BYA.

- 5.3.2 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt B er 6,5/9 meter målt over ferdig planert terreng.
- 5.3.3 Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet og ta hensyn til tomtens utforming og det landskapsrom bebyggelsen blir liggende i, samt være utformet etter prinsipper for universell utforming. Gangstier utendørs skal opparbeides med harde flater og lekeområder nær innganger skal tilpasses de yngste barna. Utomhusplan for tomten skal vise terrengbehandling og plassering av lekesoner og lekeapparater.

#### **§ 5.4 Lekeplass (pbl § 12-7 nr. 1, 9 og 14)**

- 5.4.1 Anlegg for lek (L1-4) skal være offentlig eiet.
- 5.4.2 L1-4 skal knyttes opp mot de enkelte delfeltene:
- L1: BK2, BK3
  - L2: BK4, BK5, BK6, BK7, BF4
  - L3: BK1, BK8, BK9, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9
  - L4: BB1, BB2, BF1, BF2, BF3
- BF3 kan knyttes opp mot L3 og eller L4.  
BF4 kan knyttes opp mot både L2 og/eller L3.
- 5.4.3 Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som hører hjemme i et lekeområde.
- 5.4.4 Eksisterende vegetasjon innenfor områdene L1-4 skal bevares i størst mulig grad.
- 5.4.5 Alle lekeplasser og utomhusarealer (oppholdsareal) innenfor planområdet skal som minstekrav innfri kommuneplanens krav.
- 5.4.6 Lekeapparat skal plasseres med tilstrekkelig avstand eller sikres (f.eks med gjerde) mot tilstøtende kjørevei.

## **§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Kjørevei (pbl § 12-7 nr. 1 og 14)**

- 6.1.1 V1-4 skal opparbeides som vist på plankartet. Reguleringsplanen stiller ikke krav om opparbeidelse av V5. Kjørevei V1-5 er offentlig vei.
- 6.1.2 Trær (som inngår i alléen) som må fjernes ifm utvidelse av kjørevei V1 skal reetableres.

#### **§ 6.2 Gang-/sykkelvei (pbl § 12-7 nr. 1 og 14)**

- 6.2.1 Gang-/sykkelvei GS1-6 er offentlig trafikkareal.
- 6.2.2 GS1 tillates å være kjørbare, med innkjøring fra nord, frem til planlagt skianlegg sør for FO1 (forutsatt at skianlegget realiseres).
- 6.2.3 GS6 kan benyttes som kjørbare adkomst for tilgrensende boligeiendommer.

#### **§ 6.3 Fortau (pbl § 12-7 nr. 14)**

- 6.3.1 Fortau F1-3 er offentlig trafikkareal.

#### **§ 6.4 Annen veigrunn (pbl § 12-7 nr. 14)**

- 6.4.1 Annen veigrunn AV1-3 er offentlig trafikkareal.

## **§ 6.5 Parkeringsplass (pbl § 12-7 nr. 1 og 14)**

6.5.1 Parkeringsplass P er offentlig trafikkareal.

6.5.2 P skal fungere som p-plass, adkomst til B samt hente-/bringefunksjon for barnehage.

## **§ 7. GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 7.1 Friområde (pbl § 12-7 nr. 1 og 14)**

7.1.1 Innenfor området FO1 tillates tilrettelagt for lek, aktivitet og idrett. FO1 skal fungere som kvartalslekeplass innenfor planområdet samt innfallsport for Fredrikstadmarka. Det tillates oppført bebyggelse som fremmer bruk av området og Fredrikstadmarka innenfor FO1.

## **§ 8. HENSYNSSONER**

### **§ 8.1 Sikringsone – frisikt (pbl § 12-7 nr. 2)**

8.1.1 I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstolper (f.eks gatelys) tillates innenfor frisiktsonen.

### **§ 8.2 Hensynssone – støy, gul og rød sone (pbl § 12-7 nr. 3)**

8.2.1 Støybelastning for ny bebyggelse skal ikke overskride de grenseverdier som er angitt i Miljøverndepartementets veileder Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) eller nyere retningslinjer/vedtekter/forskrifter.

8.2.2 Før søknadspliktige tiltak kan godkjennes innenfor gul hensynssone H220 i delfeltene BK1, BK5, BK6, BK7 og BK9, BF9-10 og BF7 skal det fremlegges støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelse for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

### **§ 8.3 Faresone – ras- og skredfare (pbl § 12-7 nr. 4)**

8.3.1 Nødvendige undersøkelser og sikringstiltak, jfr. geoteknisk vurdering datert 07.04.14 og 19.12.14 eller senere, må være gjennomført før byggearbeider igangsettes.

### **§ 8.4 Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 12-7 nr. 4)**

8.4.1 Arealer i faresoneområdet tillates ikke benyttet til bebyggelse beregnet for varig opphold eller uteoppholdsarealer. Der faresone inngår i lekeareal (L1-4), forutsettes dette lagt om til jordkabel. Faresone bortfaller idet høyspent legges om i jordtrasé.

### **§ 8.5 Båndleggingsone – kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6)**

8.5.1 Innenfor planområdet er det register flere kulturminner. Reguleringsplanen stiller krav til håndtering av kulturminner i forbindelse med utbygging av boligområdet. Se § 4.1.