

Detaljreguleringsplan for Ekelundveien

Forslag til reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre:

Datert: 09.02.2018

Revidert:

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Bolig/forretning/kontor (BFK)

Lekeplass (L1-2)

Uteoppholdsareal (U1-2)

Renovasjonsanlegg (BRE)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei (V1-2)

Gangvei/gangareal (GG1-2)

Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT)

Annen veigrunn - grøntareal (AVG1-2)

Parkeringsplasser (P)

§ 12-6. - Hensynssone

Rød støysone ihht. T1442 (H210)

Gul støysone ihht. T1442 (H220)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Hovedatkomst og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.
- b) Boligene innenfor BB skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (L1) før det gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor BB, jf. pkt. c. Lekeplassen bør av hensyn til sikkerhet ikke tas i bruk før anleggsperioden på tilstøtende område (BB) er over.
- c) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på felles uteoppholdsarealer som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.
- d) Før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet, skal tilstøtende deler av gangarealene GG1-2 være ferdig opparbeidet og samordnes med eksisterende gangarealer på naboeiendommer.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor hensynssonene H210 og H220, skal det dokumenteres at grenseverdier for støynivåer gitt i støyretningslinjen (T-1442/2016) ivaretas. Det er gitt unntaksbestemmelser for bygging i hensynssonen, jf. § 7, bokstav a og b.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

- a) 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, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.
- b) Det må ikke gjøres tiltak som berører regulert kulturminne i tilstøtende planområde for Veumveien 39-41 (plan-ID 0106519).

4.2 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann må ikke tilføres kommunens ledningsnett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

4.3 Miljø, (jf. pbl § 12-7, nr. 4)

- a) Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2016 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T-1442/2016. Støybelastning i gjennomføringsfasen (bygge- og anleggsperioden) skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2016.
- b) Støynivået i leke- og uteoppholdsarealer skal ligge under $L_{DEN} = 55$ dB.
- c) Det skal vurderes om det er behov for avbøtende tiltak mot støv i anleggsperioden, jf. T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), kap. 6.2 og 6.3.

- d) For å sikre best mulig luftkvalitet i boligene skal inntak til ventilasjonsanlegg for boligene vende mot øst.
- e) Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

- a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Adkomst og- og gangarealer, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, eventuelle gjesteparkeringer samt parkering for sykkel.
- d) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Ekelundveien datert 09.02.2018.

5.2 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) For hver boenhet skal det opparbeides uteoppholdsarealer tilsvarende minimum 50 m² pr. boenhet.
- b) Arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

5.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB), pbl § 12-7. nr. 1

- a) I felt BB kan det oppføres blokkbebyggelse med parkeringskjeller og takterrasse. Maksimal utnyttelsesgrad 85% BYA.
- b) Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote + 24. Øverste etasje skal være inntrukket minimum 1,5 meter mot eiendommen gnr. 209, bnr 434 i nord - nordvest. Tekniske anlegg og lignende kan overskride tillatt byggehøyde med 1,5 m når disse utformes som en integrert del av bygningskroppen / taklandskapet. Maksimal gesimshøyde som vender mot gnr. 209, bnr 434 skal ikke overstige kote + 19,5.
- c) Det tillates utkragede balkonger inntil 1 meter utover byggegrense. Bebyggelsen skal ha tilnærmet flate tak. Over trapperom tillates skråtak.
- d) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende minimum 1,25 plass pr. boenhet på parkering under terreng, deriblant en plass for bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for at minst 50% av boenhetene skal kunne installere ladeutstyr for ladbare kjøretøy, jf. pbl § 12-7. nr. 7.
- e) Parkeringskjelleren for beboerne innenfor felt BB vil få adkomst via eksisterende parkeringskjeller innenfor felt BFK/L2.
- f) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet i nærheten av inngangspartiet eller lett tilgjengelig i P-kjeller, jf. pbl § 12-7. nr. 7. Disse bør være overbygget og kunne låses fast, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

5.4 Boligbebyggelse kombinert– bolig/forretning/kontor (BFK), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor arealene tillates bolig, forretning og kontor med parkeringskjeller.
- b) Ubebygde deler på tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende trær og vegetasjon bevares i den utstrekning dette er hensiktsmessig.
- c) Atkomst til parkeringskjeller er angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering for avkjørsel fastlegges gjennom situasjonsplan ved byggemelding.
- d) Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote + 25. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote + 20.

5.5 Lekeplass (L1-2) pbl § 12-7. nr. 4

- a) Lekeplassen skal sikres med gjerde mot Ekelundveien.
- b) Lekeplassen L1 skal møbleres med sandkasse, lekeapparat og sittebenker.
- c) Lekeplassen L1 skal være felles for beboere innenfor BB, mens L2 skal være felles for beboere innenfor BFK, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- d) Det tillates parkeringskjeller under lekeplassene L1-2 fram til byggegrensen, jf. pbl § 12-7. nr. 2.

5.6 Uteoppholdsareal (U1-2)

Uteoppholdsareal U1 er felles for beboere innenfor BB. U2 er felles for beboere innenfor BFK, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

5.7 Renovasjonsanlegg (BRE)

Renovasjonsanlegget BRE skal opparbeides i henhold til renovasjonsteknisk plan datert 09.02.2018. Renovasjonsanlegget er felles for beboere innenfor BB, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

6.1 Veiformål (V1-2)

Vei V1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.2 Annen veigrunn (AVT og AVG1-2), jf. pbl § 12-7. nr. 1.

- a) Sidearealene AVT og AVG1-2 skal benyttes til snøopplag og nødvendige veianlegg som f. eks. skjæringer og fyllinger, belysning og annen infrastruktur.
- b) Det tillates parkering innenfor AVT.
- c) Arealene AVG1-2 er offentlige, mens AVT er felles for beboere BFK jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- d) Kjøreadkomst til parkeringskjeller for BB og BFK skjer over AVT.

6.3 Gangarealer (GG1-2)

Gangarealene GG1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.4 Parkering (P), jf. pbl § 12-7. nr. 1.

- a) Beboerparkering for BFK skal skje i parkeringskjeller innenfor BFK.
- b) Parkeringen P er felles for virksomheter BFK, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- a) Det tillates oppføring av bolig innenfor hensynssone H210 og H220 forutsatt at bygningsutforming og planløsninger sikrer at teknisk forskrifts krav til innendørs støy overholdes for hver boenhet, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Hver bolig skal ha minst ett soverom der ett vindu vender mot side med en støybelastning under $L_{den} = 55\text{dB}$, jf. pbl § 12-7. nr. 4.