

Detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B01

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 18.06.2020, sak 52/20.

Datert: 05.07.2019

Revidert: 18.09.2019, 04.05.2020

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 – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-4 (Rp 1111)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1- 4(Rp 1112)

Energianlegg, E1-2 (Rp 1510)

Lekeplass, L1-2 (Rp1610)

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

Vei, V1-2 (Rp 2010)

Annen veigrunn – grøntareal, AV1-5 (Rp 2019)

Parkeringsplasser, SPP (Rp 2082)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde, N (Rp 3020)

Turdrag, GTD1-3 (Rp 3030)

Turveg, GT1-4 (Rp 3031)

§ 12-6. - Hensynssone

Frisikt (H140)

Gul støysone ihht, T1442 (H220)

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

- a) Hovedatkomst, fortau og en beredskapsadkomst mot Tyrilia skal opparbeides før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.
- b) Opparbeidelse av rundkjøring ved mer enn 290 boenheter, teknisk infrastruktur, gangveiforbindelser og lekearealer skal opparbeides ihht. rekkefølgebestemmelser for områderegeringsplan for Haugstenåsen (planID.: 01061003).
- c) Boligene skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (L1-2) før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet.
- d) Bepantning, tilsåing og evt. andre arbeider på lekeplassen (L1-2) som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk. Det tillates ikke skadelige fremmede arter ved planting og gjenplantning av uteoppholdsarealer og lekearealer.
- e) Turvegene (GT2-3) skal ferdigstilles parallelt med opparbeidelsen av hovedadkomsten.
- f) Turvegene (GT3-4) skal ferdigstilles parallelt med tilstøtende boligarealer.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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.

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

Takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres på egen grunn eller ledes bort i eget avløp. Overvann 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 Støy, (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:
- b) Utenfor fasader tillates støynivå opp til $L_{den} = 58$ dB. Minst 50 % av støyfølsomme rom i alle boenheter, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side med støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB) utenfor et vindu. Balkonger beregnet for uteopphold skal ha lokal støyskjerming i form av tett rekkverk, innglassing el. l. for å sikre en støybelastning under $L_{den} \leq 55$ dB i oppholdssonen. Alternativt kan det etableres en felles støyskjerm mot vegen.
- c) Støybelastning i gjennomføringsfasen (bygge- og anleggsperioden) skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2016.

4.4 Terrengebearbeiding (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Det tillates oppsatt støttmurer utenfor byggegrensene i forbindelse med opparbeidelse av vei- og tomteområder.

b) Kabler, vann og avløp tillates framført i hele planområdet.

4.5 Byggegrenser, (pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Det tillates oppført underordnede bygningselementer, levegger og støttemurer utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn en meter fra formålsgrensen mot annen veigrunn - grøntareal (AV1-5).
- b) Garasjer kan plasseres inntil nabogrense og inntil 1 m fra formålsgrense mot vegformål dersom innkjøring er parallelt med veien. Garasjeport skal ligge minimum 5 m fra formålsgrense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei.

4.6 Ubebygde arealer, (pbl § 12-7, nr. 2)

I de ubebygde delene av planområdet skal naturpreget svaberg, lyng og furu i størst mulig grad bevares. Tilrettelegging for uteopphold tillates.

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

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

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert delfelt eller eneboligtomt vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal minimum vise:

- a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer, framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Kjøre- og gangarealer, framkommelighet for utrykningskjøretøy, eventuelle gjesteparkeringer samt parkering for sykkel dersom disse ikke legges til carport.
- d) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i henhold til renovasjonsteknisk plan for Haugstenåsen B01 datert 04.04.2019
- e) Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer med møblering og materialbruk.

5.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes maksimum:
 - 1,5 p-plasser pr. boenhet med bruksareal under 80 m².
 - 2 p-plasser pr. boenhet over 80 m², uten sekundærleilighet
 - 3 p-plasser for boenheter med sekundærleilighet.
- b) Carport/garasje skal forberedes for tilkoplingsmulighet for lading av ladbare kjøretøy.
- c) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkeringen skal være under tak og gi mulighet for å låse fast syklene. Sykkelparkering kan inngå i carport eller sportsbod.

5.3 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) For hver bolig innenfor planområdet skal det opparbeides minst 80 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold og lek pr. boenhet (MUA). Balkonger og felles lekearealer (L1-2) inngår som uteoppholdsareal.
- b) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

5.4 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1–4), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor feltene BFS1-4 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates én boenhet og én sekundærleilighet på inntil 55 m² på hver tomt.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal høyde på møne/høyeste gesims er 9 m, og laveste gesims 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at tomtas terrengfall utnyttes på en naturlig måte.
- d) Det tillates etablert carporter/garasje innenfor formålet.
- c) Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge fremstå med et helhetlig preg.

5.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1–4), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor feltene BK1-4 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med carport og tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal høyde på møne/høyeste gesims er 9 m, og laveste gesims 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at tomtas terrengfall utnyttes på en naturlig måte.
- c) Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge fremstå med et helhetlig preg.

5.6 Energianlegg (E1-2) pbl § 12-7. nr. 1

Områdene E1-2 er avsatt til energianlegg og skal være tilgjengelige fra offentlig kjøreveg. Nye bygninger gis en tiltalende utforming.

5.7 Lekeplass (L1-2) pbl § 12-7. nr. 4 og 14

- a) Lekeplassene L1-2 skal møbleres med sandkasse, minst ett lekeapparat og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Lekeplassene skal være felles for beboere innenfor planområdet.
- c) Lekeplassene skal skjermes fra trafikkområder med f. eks. hekk eller gjerde.

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

6.1 Vei (V1-2)

- a) Kjøreveiene V1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Veibredde og regulert kjørebane er vist på plankartet

6.2 Annen veigrunn - grøntareal (AV1-5)

Sidearealene AV1-5 skal benyttes til snøopplag og nødvendige veianlegg som f. eks. skjæringer og fyllinger, belysning og annen infrastruktur. Ved behov kan skjæringer og fyllinger videreføres inn i byggeområdene. Området bør tilsåes med gress der dette er naturlig. Adkomst til boligene og renovasjonsanlegg vil skje over arealet AV. Arealet AV skal være offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.3 Parkeringsplasser (SPP)

Parkeringsplassene innenfor SPP er felles gjesteparkering for boliger innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

7.1 Naturområde (N) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Området N skal opprettholdes som naturområder der eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares. Opparbeidelse av stiforbindelser og skjøtsel i tråd med formålet tillates, jf. pbl § 12-7. nr. 9.
- b) N er felles for beboere innenfor områderegulering for Haugstenåsen B01 – B05, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7.2 Turdrag (GTD1-3) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Turdragene skal opparbeides med duk og grus, bark eller tilsvarende der det er behov for dette, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- c) GTD1-3 er felles for beboerne innenfor områderegulering for Haugstenåsen B01 – B05, jf. Pbl § 12-7 nr.4.

7.3 Turveg (GT1-4) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Turvegene skal opparbeides med duk og grus, bark eller tilsvarende der det er behov for dette, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) GT1-4 er felles for beboerne innenfor områderegulering for Haugstenåsen B01 – B05, jf. Pbl § 12-7 nr.4.

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- a) Innenfor frisiktzone H140_1-2 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Innenfor hensynssone H220 skal støyretningslinjen (T-1442/2016) legges til grunn for utformingen av boliger og utearealer. Se § 4.3 for presiseringer og unntak.