

Reguleringsplan for Krydderveien 11

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1162

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en videreutvikling og fortetting av eiendommen Krydderveien 11, gnr/bnr 53/34. Planarbeidet er i tråd med- og bidrar til å realisere deler av kommuneplanens arealdel da planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

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 etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- b) I forbindelse med søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for bebyggelsens plassering, farge og materialbruk, overvannshåndtering, tidligere- og prosjekterte koter, renovasjonshåndtering og parkering (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4).
- c) Gjeldende prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer, i samsvar med gjeldende byggteknisk forskrift (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- d) Det tillates ikke tilført fremmedlistede arter til planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 4 og 6).
- e) Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Løsninger for dette skal fremkomme ved søknad om rammetillatelse. Løsninger for håndtering av overvann skal prosjekteres i tråd med Fredrikstad kommunes VA-norm og anbefalinger i dokumentet «overvannsredegjørelse Krydderveien 11» datert 10.01.22 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- f) Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) – tabell 2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- g) Det må til enhver tid påses at forurensingsnivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012) – tabell 1, eller senere versjon (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- h) Innenfor hele planområdet tillates det etablert anlegg for fremføring av VA-ledninger, håndtering av overvann og elektrisk forsyning (jfr. pbl. §12-7 nr. 2 og 4).
- i) Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over bakken samt kollede/formskårne trær ved vei kan ikke felles uten samtykke fra kommunen. I anleggsfasen må alle trær, inkludert rotsonene sikres (jfr. pbl. 12-7 nr. 9).

- j) Som en del av fremtidig prosjektering, skal anbefalinger gitt i dokumentet «overvannsredegjørelse Krydderveien 11» datert 10.01.22 legges til grunn (jfr. pbl. 12-7 nr. 3).
- k) Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse sammen med søknad om rammetillatelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) BF2: for området BF2 gjelder bestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan for Oksviken II (planID155). De påfølgende bestemmelsene gjelder derfor kun for BKS og BF1.
- b) Parkering: antall parkeringsplasser skal sikres i tråd med følgende krav (jfr. pbl. 12-7 nr. 7):

Boligtype	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Konsentrert småhusbebyggelse	Minimum 0,5 og maks 1,2	Minimum 1 ved boliger mindre enn 50 m ² . Minimum 2 for boliger større enn 50 m ²
Enebolig	Minimum 1 og maks 2	Minimum 2

- c) Alle sykkelparkeringsplasser skal sikres god tilgjengelighet og nærhet til den enkelte boenhet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- d) For parkeringsplasser skal det sikres framlagt felles infrastruktur for lading (jfr. pbl. 12-7 nr. 4 og 7).
- e) Høydebestemmelser for carport/garasje/bod - maksimalt tillatte høyder (jfr. pbl. §12-7 nr. 1 og 2):
- Saltak/valmet tak: Maksimal gesimshøyde 3 m og mønehøyde 5 m.
 - Flatt tak: Maksimalt 3,5 meter gesims.
 - Pulttak: Laveste gesims maksimalt 3 meter og høyeste gesims 3,5 meter.
- f) Høydebestemmelser for boliger - maksimalt tillatte høyder (jfr. pbl. §12-7 nr. 1 og 2):
- Saltak/valmet tak: møne 9 meter og gesims 7 meter.
 - Pulttak: høyeste gesims 8 meter og laveste gesims 7 meter.
- g) Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- h) Boder, carport/garasje, levegg, sykkelparkering o.l. tillates etablert inntil 1 meter fra nabogrenser og formålsgrenser. Ellers gjøres byggegrensene i plankartet gjeldende for fremtidig plassering av ny bebyggelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- i) Innenfor planområdet tillates etablert ny trafostasjon ved behov. Plasseringen av dette skal godkjennes av Fredrikstad kommune og netteier (jfr. pbl. 12-7 nr.1 og 2).
- j) Reguleringsplanen stiller følgende krav til uteoppholdsareal, beregnet per boenhet (jfr. pbl. 12-7 nr. 4):
- Privat: minst 10 m²
 - Felles: minst 30 m²
 - Offentlig tilgjengelig: minst 40 m²
- Felles og offentlig uteoppholdsareal må være minst 10*10 meter for at det kan medregnes. Areal i terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes. Totalt skal det sikres minst 80 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Felles uteoppholdsareal skal være på terreng eller dekke med jordlag.

Offentlig uteoppholdsareal skal ligge på terreng.

Privat uteoppholdsareal kan løses på terreng i tilknytning til den enkelte boenhet eller på balkong/veranda.

- k) Ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk. Ny bebyggelse skal oppføres med tre, sokkel/underetasje kan også oppføres med betong (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).
- l) Ny bebyggelse skal ha småhuskarakter og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og omgivelser (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).
- m) Bebyggelse skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende og fremtidig bebyggelse i nærområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 6).
- n) Maksimalt tillatt BYA er 28% innenfor BKS og 25 % innenfor BF1-2. Dette fremkommer også av plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- o) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).
- p) Illustrasjonene i planbeskrivelsen er retningsgivende, men ikke bindende, for hvordan området kan utbygges (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2)

3.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- a) Innenfor byggeområde BKS tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates etablert inntil 9 boenheter i form av rekkehus, eneboliger i kjede og flermannsboliger (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 5).
- b) Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal minimum vise (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4).
 - Bebyggelsens plassering og tak-/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, hekker og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
 - Trafikkforhold med snuareal og parkering for både bil og sykkel.
 - Utforming av lekeplass/oppholdsarealer og renovasjonsanlegg.
 - Håndtering av overvann.
 - Blå/grønnstruktur.
 - Eventuell trafostasjon og/eller pumpestasjon.Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)

- a) Innenfor BF1 tillates oppført enebolig med tilhørende anlegg og hybel. Se supplerende bestemmelser i § 3.1 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).
- b) For bebyggelse og anlegg innenfor BF2 skal føringene av reguleringsplan for Oksviken II (planID 155) gjøres gjeldende (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).

3.1.3 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a) BRE skal benyttes som renovasjonsanlegg for husholdningsavfall. Arealet skal til enhver tid være tilgjengelig for renovasjonsbil. Dette skal være til felles bruk for alle boligene innenfor planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 1,2, 4 og 14).
- b) Anlegget skal etableres i samsvar med renovasjonsplanen som fremkommer av kap. 6.18 i planbeskrivelsen (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- c) Anlegget tillates å være et overbygget eller åpent/inngjerdet anlegg (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

3.1.4 Lekeplass (BLK)

- a) BLK skal fungere som en nærlekeplass for de nye boligene. Den skal være offentlig tilgjengelig med god tilgjengelighet fra SKV (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).
- b) BLK skal etableres med jorddekke og vegetasjon, slik at det fremstår med en mest mulig naturlig overflate (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 4).
- c) BLK skal etableres i tråd med anbefalingene iht. kommunens normal for utomhusanlegg (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 4).
- d) BLK skal utstyres med lekeapparater for bruk av spesielt små barn (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- e) Ved søknad om rammetillatelse skal solforholdene på BLK dokumenteres. Om nødvendig kan nærlekeplassen utvides til å omfatte deler av BKS, dersom det gir bedre løsninger for blant annet optimalisering av solforholdene. Lekeplassen skal være sammenhengende, og tilgangen fra SKV skal ikke forringes som en konsekvens av endret plassering til lekeplassen ift. plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

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

3.2.1 Kjørevei, (SKV)

- a) SKV og frisiktsone H140 skal etableres slik det er vist i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
- b) Den delen av SKV som utgjør vendehammer skal til enhver tid være tilgjengelig for manøvrerende biler. Arealet tillates ikke benyttet til parkeringsplass (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

3.2.2 Gang- og sykkelvei (SGS1-2)

- a) SGS1-2 skal etableres som vist i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

3.2.3 Annen veggrunn grøntareal (AVG)

- a) SVG1-4 skal være grøft- og sideareal langs SKV og SGS1-2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 7).

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (GT)

- a) GT skal fungere som en sti/adkomstvei til regulerte friområder syd for planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).
- b) GT skal opparbeides som en gruset trasé slik at dette ikke betinger terrenginngrep i form av sprenging. Mindre tiltak (oppfylling av stein, trappetrinn o.l.) tillates for å bedre fremkommeligheten (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).
- c) Unntak fra bestemmelser om sprenging er ved fremlegging av VA-anlegg i GT-traséen (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

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

4.1 Sikringszone frisikt (H140)

- a) I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Enkeltstolper (diameter <15 cm) tillates innenfor frisiktsonen (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

4.2 Støy – gul sone (H220)

- a) Det tillates tiltak for støyfølsom bebyggelse og uteoppholdsareal innenfor H220. Dette forutsetter at fagkyndige kan dokumentere at aktuelle krav til støy ivaretas på en tilfredsstillende måte (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- b) Eventuelle avbøtende tiltak må sikres og ivaretas før det gis brukstillatelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).

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

5.1 Før rammetillatelse:

Før rammetillatelse gis skal:

- 1) Det fremlegges en helhetlig situasjonsplan for hele delfeltet den omsøkte bebyggelsen inngår i (gjelder ikke for BF2)
- 2) Det dokumenteres hvordan nødvendige støykrav ivaretas i prosjektet iht § 4.2. Dette skal utføres av fagkyndige.

5.2 Før ny bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse tillates tatt i bruk skal:

- 1) Nødvendig krav til parkering for bil og sykkel være etablert.
- 2) Frisiktsoner (H140), renovasjonsanlegg (BRE), gang- og sykkelveier SGS1-2, annen veggrunn grøntareal SVG1-4, lekeplass (BLK), kjørevei (SKV) og turvei (GT) være etablert.
- 3) Eventuelle avbøtende støyskjermingstiltak må være sikret/ivaretatt.
- 4) Det være etablert et sikringsgjerde langs GT, i tråd med plankartet.
- 5) Eksisterende avkjørsel i nord skal være stengt.
- 6) Nærmiljøpark ved Oksviken barnehage skal sikres opparbeidet før det gis brukstillatelse til noen bolig innenfor planområdet. Det skal utarbeides en utbyggingsavtale ifm dette ved behov.

6. EIEFORM (jfr. pbl. 12-7 nr.14)

6.1 Felles og offentlig eiet

- a) SVG1-4 og SGS1-2 skal være offentlig eiet.
- b) BRE, BLK, GT og SKV er felles eiet.