
Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Sønningen, Fredrikstad kommune
(nasjonal plan-ID: 01061059)

Datert: 09.09.2015

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommune:
Sist revidert: 09.05.2016

§1. GENERELT

§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 1.2 Reguleringsformål:

§ 12-5 reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse frittliggende (BF1)
 - Fritidsbebyggelse frittliggende (FF1-2)
 - Renovasjonsanlegg (R)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg (KV1)
 - Vei (V1-3)
 - Parkering (P1-2)
3. Grøntstruktur:
 - Grønnstruktur (G1-3)

§ 12-6 Hensynssoner:

1. Faresone: Høyspenningsanlegg (H370)
2. Sikringsone: Frisiktsone (H140)
3. Bevaring naturmiljø (H560)

§ 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jfr PBL § 12-7 nr. 10)

a) Det skal opparbeides to møteplasser langs KV1 og felles parkeringsplass P1-2 langs V1 – begge deler som vist i planen – før øvrige byggearbeider igangsettes (pga anleggstrafikk i byggetiden). Deler av felles parkeringsplass P1-2 kan tillates nytt til riggplass og parkering for bygningsarbeidere i byggefasen.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER (jfr PBL § 12-7 nr. 3, 6, 7)

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) Ny bebyggelse innenfor planen skal ha sin adkomst via KV1 (Sønningveien) fra syd (dvs fra Lervikveien) med mindre det ved senere private avtaler eller kommunale vedtak sikres veiutløsning også mot nord (mot Saltnesveien). Jfr PBL § 12-7 nr. 7.

c) Behandling av takvann skal fremgå av byggesøknaden. Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen. Jfr PBL § 12-7 nr. 3.

d) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved ulike byggetiltak tillates det ikke fjernet mer av eksisterende vegetasjon enn byggetiltaket krever. Ved byggeomelding skal det på situasjonsplan/utomhusplan angis hvilken del av tomtas terrengoverflate og vegetasjon som berøres av tiltaket og hva som bevares. Forsiktig tynning tillates nærmest byggets oppholdsside aht solforhold på terrasser/uteplass. Ved tynning skal bevaring av furu-vegetasjonen prioriteres.

Det skal vedlegges snitt gjennom tomte og planlagt nybygg som i tillegg til omsøkt bebyggelse også viser skjæringer/fyllinger og overganger mot eksisterende terreng.

Jfr PBL § 12-7 nr. 6.

e) Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel til fots og på sykkel langs KV1. Jfr PBL § 12-7 nr. 7.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (jfr PBL § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 7)

§ 4.1 Boligbebyggelse frittliggende (BF1)

Område anvist med formålet skal benyttes som tilleggstomt til eksisterende boligtomt grensende inntil planens sydgrense. Formålet med tilleggstomten er å oppnå samsvar mellom tomtegrense og eksisterende bebyggelse som i dag ligger delvis utenfor egen tomtegrense. Innenfor området og innenfor viste byggegrenser tillates området nytt til uthus og/eller garasje. Maksimalt tillatt bebygd areal er 50 kvm. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv 3 og 5 m. Bebyggelsen skal tilpasses hovedhus mht form, materialvalg og fargebruk slik at det dannes en god helhetsløsning. Jfr PBL § 12-7 nr. 1.

§ 4.2 Fritidsbebyggelse frittliggende (FF1-2)

a) Innenfor formålet og innenfor viste byggegrenser tillates oppført frittliggende fritidsbebyggelse.

Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig mht høyde, materialvalg og fargesetting. Det tillates ikke bruk av reflekterende takmaterialer (f eks glasert taksten). Det tillates kun bruk av dempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som f.eks. sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke mer enn 1 meter utenfor bebyggelsens fotavtrykk. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det unngås markerte fyllinger og skjæringer. Jfr PBL § 12-7 nr. 1 og 4.

b) Maksimalt tillatte møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5,5 og 4,5 meter målt over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maksimalt tillatt høyde for flatt tak og pulttak er henholdsvis 4,5 og 5,5 meter målt over ferdig terrengs gjennomsnittsnivå. Jfr PBL § 12-7 nr. 1.

c) Bebyggelsens skal ha saltak. Der hvor bebyggelsen er oppdelt i flere volumer, skal hovedvolumet ha saltak, mens sidefløyer/tilleggsvolumer kan tillates med andre takformer (for eksempel pulttak og flatt tak). Jfr PBL § 12-7 nr. 1.

d) Maksimalt tillatt BRA for hver tomt er 90 m². Jfr PBL § 12-7 nr. 1.

e) Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass på egen tomt pr fritidsbolig og minimum 0,5 parkeringsplass til gjesteparkering i fellesanlegg (P1-2). Jfr PBL § 12-7 nr. 7.

f) Eksisterende bebyggelse i søndre del av FF2 tillates opprettholdt. Bebyggelsens festetomt tillates opphevd og erstattet av ny tomt med grenser som vist i planen . Jfr PBL § 12-7 nr. 1.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg (R)

a) Innenfor areal avsatt til formålet tillates oppsatt utstyr for oppsamling av søppel i hht kommunens krav til slikt utstyr. Anlegget skal skjermes mot innsyn fra vei V1. Jfr PBL § 12-7 nr. 1 og 2.

b) Renovasjonsanlegget skal til enhver tid være tilgjengelig for kommunens renovasjonsbil. Jfr PBL § 12-7 nr. 2.

b) En renovasjonsplan skal være godkjent av kommunens renovasjonsavdeling før byggetillatelse gis. Jfr PBL § 12-7 nr. 2.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jfr PBL § 12-7 nr. 7)

§ 5.1 Kjøreveier (KV1)

a) KV1 er kjørevei, men benyttes også som turvei.

b) Ved opparbeidelse skal det legges vekt på god terrengtilpasning.

c) Langs KV1 tillates det opparbeidet to møteplasser i hht planen.

§ 5.2 Veier (V1-3)

a) V1-3 er kjøreveier.

Vei 1 er adkomstvei til eksisterende fritidseiendommer vest for planområdet.

V2-3 er felles for eiendommer i FF1 og FF2 som adkomst via disse veiene.

b) Ved opparbeidelse av nye veier skal det legges vekt på god terrengtilpasning.

§ 5.3 Parkeringsplass (P1-2)

Innenfor areal avsatt til formålet tillates det opparbeidet parkeringsplasser til bruk som gjesteparkering for planens hyttetomter.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (jfr PBL § 12-7 nr. 1, 6 og 9)

§ 6.1 Grønnstruktur (G1-2)

Innenfor areal avsatt til formålet skal all vegetasjon og terrengoverflate bevares. Fjerning av vegetasjon er tillatt innenfor frisiktsoner og der det er fare for trefall over vei eller over kraftlinje. Vegetasjonen skal skjøttes ut fra et mål om størst mulig biologisk mangfold.

7. HENSYNSSONER (jfr PBL § 12-7 nr. 4 og 6)

§ 7.1 Frisikt

I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Jfr PBL § 12-7 nr. 4.

§ 7.2 Høyspenningsanlegg

Ny bebyggelse tillates ikke etablert innenfor hensynssone høyspenning H370. Planen viser slik hensynssone for luftstrekk.

Dersom høyspenningsanlegget opprettholdes som luftstrekk, gjelder plankartet som vist og bestemmelsen om minst 6 m avstand mellom bygningsdel og nærmeste fas, se særskilte regler for slike anlegg.

Dersom luftstrekket erstattes av jordkabelanlegg, erstattes viste hensynssone i plankartet av en mer begrenset hensynssone i hht reglene for jordkabelanlegg, se særskilte regler for slike anlegg. Jfr PBL § 12-7 nr. 4.

§ 7.3 Bevaring naturmiljø

Innenfor areal omfattet av hensynssone H560 skal all vegetasjon og terrengoverflate bevares. Det skal suppleres med ny stedegen vegetasjon der det er nødvendig for å dempe eksponering av ny bebyggelse mot åpent landskap i øst. Jfr PBL § 12-7 nr. 6.