

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Stensvikfjellet hytteområde, Fredrikstad kommune (nasjonal plan-ID: 30041195)

Datert: 11.03.2021

Sist revidert: 09.03.2022

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommune: *dd.mm.åååå*.

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av 18 nye fritidsboliger med tilhørende anlegg innenfor planområdet. Det skal også sikres gjennomføring av tiltak for å stimulere til økt biologisk mangfold innenfor planområdet.

2. GENERELT

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

2.2 Reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg (jfr. pbl. 12.5 nr. 1):
 - Fritidsbebyggelse frittliggende (BFF 1-8)
 - Energianlegg (BE)
 - Renovasjonsanlegg (BRE)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl. 12.5 nr. 2):
 - Kjøreveg (SKV)
 - Parkeringsplasser (SPP)
 - Annen veggrunn grøntareal (SVG)

3. Grønnstruktur (jfr. pbl. 12.5 nr. 3):
 - Naturområde (GN)
 - Vegetasjonsskjerm (GV)

4. Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reindrift (jfr. pbl. 12.5 nr. 5):
 - Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reindrift (LNF)

2.3 Hensynssoner (jfr. pbl 12-6)

1. Sikringssone frisikt H140
2. Faresone – flomfare H320
3. Høyspenningsanlegg (inkl. kabler) H370
4. Bevaring naturmiljø H560

3. FELLESBESTEMMELSER

- 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, eksisterende- og nytt terreng, renovasjonshåndtering og parkering (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2, 4 og 5).
- c) Gjeldende prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer, i samsvar med gjeldende byggt teknisk forskrift (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- d) Ved omlegging av høyspentlinje til jordkabel, bortfaller hensynssonen H370 for de arealene den berører (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
- e) Behandling av overvann skal skje på egen tomt (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- f) Ved byggetiltak tillates det ikke fjernet mer av eksisterende terreng enn hva byggetiltaket krever (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- g) Innenfor hele planområdet (unntatt GN og LNF) tillates det etablert anlegg for vann- og avløp og elektrisk forsyning (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
- h) 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 rotsone sikres. Dette gjelder både for trær innenfor planområdet og ved adkomstvei (jfr. pbl. 12-7 nr. 9).
- i) Fremtidige støyende bygge- og anleggsarbeider skal ikke skje i ukene 27-30 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- j) 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 og 4, eller senere versjon (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- k) 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).
- l) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utsprenging/utgraving skal unngås. (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fritidsbebyggelse frittliggende (BFF1-9)

- a) Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig mht. høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Bebyggelsen skal fargesettes i stedstilpasset naturfarge. Det tillates ikke bruk av reflekterende takmaterialer (glasert taksten). Unntak fra dette er takvinduer (maks 5 % av takflaten) og solcellepanel (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).

- b) Irreversible terrenginngrep som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Naturlig terreng, samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).
- c) Innhegning (gjerder, hekk, rekkverk o.l.) av eiendommer er ikke tillatt (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- d) Felles for nye fritidsboliger innenfor BFF1-8 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2):
 - Samlet bruksareal på hver eiendom tillates å utgjøre maksimalt 90 m² BRA per tomt. Biloppstillingsplass og utvendig overbygget (samt ikke-overbygget) areal er ikke medregnet i dette.
 - Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15 m².
 - Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 m².
 - Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda skal tilknyttes fritidsboligens bygningskropp, og kan tillates oppført/utvidet med samlet areal inntil 40 m², hvorav 10 m² av disse kan overbygges.
- e) Bestemmelser for ny fritidsbebyggelse innenfor BFF7 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2):
 - Samlet bruksareal på eiendommen tillates å utgjøre maksimalt 70 m² BRA.
 - Biloppstillingsplass og utvendig overbygget (samt ikke-overbygget) areal er ikke medregnet i dette.
 - Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 m².
 - Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda skal tilknyttes fritidsboligens bygningskropp, og kan tillates oppført/utvidet med samlet areal inntil 20 m², hvorav 10 m² av disse kan overbygges.
 - Takdekket skal bestå av matte materialer for å unngå refleksjoner mot sjøen.
- f) For nye fritidsboliger tillates kun parkering på egen grunn, unntak fra dette er tomtene # 7 og 11, som skal parkere innenfor SPP (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- g) Adkomst skal skje via SKV, og plassering av avkjørsel skal fremgå av søknad om rammetillatelse. For de tomtene som har adkomstpil, skal ankomst skje via denne. Adkomstpilen har veiledende plassering, men for tomt #8 skal adkomsten være fra vest (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- h) Maksimalt tillat høyde for ny bebyggelse innenfor BFF1-8 er 4,0 meter gesims og 5,5 meter mønehøyde. Selve fritidsboligen/hovedbruksenheten skal ha saltak. Annen bebyggelse slik som boder/anneks/pergola o.l. tillates også oppført med pulttak og flate tak. For annen bebyggelse tillates maksimalt 3,0 meter gesims og 4,0 meter mønehøyde. Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig naturlig/eksisterende terreng (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).
- i) Bygningens laveste gesims må plasseres på den siden som vender mot eksponerte områder mot sjø, ferdsselsveier og åpne landskap (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 6).
- j) Det skal avsettes/etableres maksimum to parkeringsplasser (inkludert gjesteparkering) for hver fritidsbolig innenfor planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- k) Det skal sikres minimum 2 sykkelparkingsplasser per fritidsbolig (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- l) Parkeringsplasser tillates etablert utenfor viste byggegrenser, men innenfor formålsgrenser (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- m) Innenfor den delen av BFF4 som berøres av faresonen H370 tillates det ikke etablering av strukturer som representerer forflytningshindre for amfibier i trekkveien mellom dammene (hus, veier med grov grus, kantstein, etc.) (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- n) Innenfor tomt #7, #8, eller #9 (del som grenser inntil veg i syd-sydøst) må det avsettes areal til etablering av amfibietunell. Dette tillates etablert utenfor viste byggegrense og delvis innenfor tomtene som berøres (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).

4.2 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a) BRE skal benyttes som renovasjonsanlegg for eksisterende og fremtidige brukere. Arealet skal til enhver tid være tilgjengelig for renovasjonsbil (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).
- b) Anlegget skal etableres i samsvar med renovasjonsplanen som fremkommer av kap. 6.23 i planbeskrivelsen (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).

4.3 Energianlegg (BE)

- a) Innenfor BE tillates etablert energianlegg/trafostasjon ved behov (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- b) Utforming og plassering av BE skal skje i samråd med Fredrikstad kommunes byggesaksavdeling og netteier (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (SKV)

- a) SKV og frisisiktzone H140 skal etableres slik det er vist i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
- b) SKV skal benyttes som adkomstvei frem til eksisterende og fremtidige fritidsboliger, samt være tilgjengelig for turgåere (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

5.2 Parkeringsplasser (SPP)

- a) Parkeringsplass (SPP) skal benyttes til parkeringsplasser for fritidsboliger/tomter #7 og #11 (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

5.3 Annen veggrunn grøntareal (SVg)

- a) SVg skal fungere som grøft/sideareal til SKV. Arealet skal fortrinnsvis benyttes for å sikre frisisiktzone, som inntegnet i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Naturområde (GN)

- a) Det tillates ikke utført tiltak som minner om menneskelig aktivitet innenfor GN. Unntak fra dette er skjøtsel av vegetasjon og tiltak basert på anbefalingene i rapporten fra kartleggingen av biologisk mangfold, datert 23.02.2021 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- b) Det må sikres at dammen ikke tildekkes av vegetasjon eller fylles igjen med masser (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- c) Det tillattes ikke å deponere hageavfall eller lignende innenfor GN (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- d) Det må bevares en intakt kantsone rundt dammen (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- e) Det tillates ikke tiltak i grunnen innenfor området GN (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- f) Det må sikres at området GN får sollys, det innebærer at området ikke må gjengros (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- g) Innenfor området må innslag løse steiner, trestokker og jordhauger ivaretas (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- h) Snauhogst tillates ikke, unntak fra dette er innenfor regulerte frisisiktsoner (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- i) Del av GN skal fungere som trekkvei for salamandere (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- j) Bruk og skjøtsel av dette området samt etablering av amfibietunell skal sikres i tråd med anbefalinger fra notat datert 23.02.2021 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).

6.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

- a) GV skal fungere som vegetasjonsskjerm for å skjerme bebyggelsen innenfor BFF7 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).
- b) Vegetasjonsskjermen skal ha naturlig stedefen og flersjiktet vegetasjon som gir skjermingseffekt (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSLIV (LNF)

- a) Innenfor LNF tillates ikke etablert ny bebyggelse. Dette inkluderer også gapahuk og lavvo (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- b) Irreversible inngrep tillates ikke (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- c) Det tillates ikke snauhogst, unntak er innenfor frisiktsonen H140 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- d) Motorisert ferdsel innenfor LNF tillates ikke (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).

8. HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone 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 (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- b) Enkeltstolper, skilt o.l. eller trær med høy oppkvisting med en diameter mindre enn 15 cm tillates innenfor frisiktsonene (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

8.2 Faresonehøyspenningsanlegg frisikt H370

- a) Ny bebyggelse tillates ikke etablert innenfor H370. Denne restriksjonen opphører ved eventuell omlegging til jordkabel (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).
- b) Faresonens restriksjoner bortfaller dersom dersom ledningene er isolerte og den vertikale avstanden til planlagte bebyggelse er minst 2,5 meter. I så tilfelle er inntegnet byggegrense gjeldende (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

8.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

- a) Det tillates ikke tiltak eller inngrep som kommer i konflikt med naturmangfoldet innenfor H560 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).

8.4 Faresone flomfare H320

- a) Det skal sikres at bekkens funksjon ivaretas ved fremtidig bruk av området til fritidsbebyggelse, dette gjelder for tomtene #1 og #4-7 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- b) Bekken må flyttes og legges i rør. Ny plassering må ikke komme i konflikt med byggegrensene til tilstøtende tomter (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- c) Det må påses at den delen av bekken som legges om, får en god tilkobling til den delen av bekken som ikke blir flyttet, men som kan være utenfor planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- d) Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en grundig beskrivelse hvordan dette tiltaket skal gjennomføres og hvordan bekkens funksjon ivaretas. Redegjørelsen i planbeskrivelsen kapittel 6.24 skal være retningsgivende (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- e) Faresonen bortfaller når bekk er flyttet/lagt om (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jfr. pbl. 12-7 nr. 10)

9.1 Før nye fritidsboliger tillates tatt i bruk:

- a) Skal parkeringsplasser (for både sykkel og personbil) for nye fritidsboliger være etablert iht. § 4.1 j, k og l og § 5.2 a.
- b) Før ny fritidsbolig innenfor BFF7 tillates tatt i bruk skal GV være etablert iht. § 6.2 a og b.

9.2 Før opprettelse av ny eiendom

- a) Før tomtene # 2 og 3 tillates fradelt skal regulert adkomstvei frem til gnr/bnr/fnr 59/3/84 være etablert.
- b) Før tomtene #14 og 13 tillates fradelt skal regulert adkomstvei frem til gnr/bnr 59/158 være etablert.
- c) Skal regulert kjørevei f_SKV (frem til de fritidsboligene strekningene betjener) være etablert i samsvar med plankartet.
- d) Renovasjonsanlegget (BRE) være oppgradert i samsvar med renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsen kapittel 6.23.
- e) Innenfor BFF4-5 skal det være sikret tiltak som tilfører området GN sollys iht. § 6.1 f.
- f) Innenfor BFF4-5 skal det være etablert amfibietunell iht. § 6.1 j.
- g) Innenfor tomtene #1 og #4-7 skal eksisterende bekk enten ha blitt lagt i ny trasè/rør, i tråd med illustrasjon og redegjørelsen i planbeskrivelsen kapittel 6.24 og bestemmelsene § 8.4.
- h) Skal det avsettes areal til etablering av amfibietunnel iht. § 4.1 n.

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

- a) SKV skal være felles eiet.
- b) BFF1-8, BE, SVG, BRE, GN, LNF og GV er privat eiet.
- c) SPP er felles eiet av fritidsboliger/tomtene #7 og 12.