

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN for Ny rv 108 - parsell Kråkerøy - søndre del, Fredrikstad kommune.

Planbestemmelser datert: 15.10.04

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 23.02.05

Dato for kommunestyrets godkjenning:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Detaljplan for veianlegget inngår som en del av reguleringsplanen.

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

- Byggeområder: Bolig; frittliggende småhusbebyggelse
- Landbruksområder: Område for jordbruk
- Trafikkområder: Kjørevei, tunnel, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelvei i bro og kulvert, annen veigrunn, snuplass for buss
- Fareområder: Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)
- Spesialområder: Grav- og urnelund, område for drift av kommunalteknisk virksomhet, friluftsområde, privat vei, bevaring av anlegg
- Kombinerte formål: Midlertidig trafikkområde

Arealbruk for sidearealer merket med skravur på plankartet skal oppheves.

§ 2 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 1)

Bolig– Frittliggende småhus, FELT B 1.

- Grad av utnytting for felt B1 skal ikke overstige % BYA = 22 %.
- Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses eksisterende bolig på tomten m.h.t. takform, møneretning og arkitektonisk uttrykk.
- Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Mot kommunal vei kan garasjer plasseres utenfor byggegrense iht. kommunale retningslinjer.
- Gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overstige eksisterende høyder innenfor feltet.

Bolig– Frittliggende småhus, FELT B 2.

Eksisterende bolig reguleres for riving og tomtearealet forutsettes benyttet som tilleggstomt.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDE (PBL § 25. 1. ledd nr. 2)

Felt L: Feltet skal benyttes til landbruk.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 3)

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler. Det skal ved detaljutforming og gjennomføring av anlegget legges vekt på trafiksikkerhet, god fremkommelighet og god estetisk utforming.

ESTETIKK

Det skal legges vekt på god landskapsarkitektur med god tilpasning til terreng og omgivelser, høy estetisk kvalitet og funksjonell og bevist utforming.

Det skal benyttes materialer og planter som bidrar til harmoni med omgivelsene. Det skal sendes inn tegninger og beskrivelse som viser hvordan estetikken er ivaretatt med hensyn til blant annet beplantning, murer, kantstein, belegg, vegetasjon, støtte for trær, belysning, evt. skilt med mer. Nevnte tegninger og beskrivelser skal godkjennes av plan- og bygningsmyndigheten før anleggstart.

FRISIKT

Innen frisiktområdene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

§ 4.2 Kjørevei og annet veiareal

Veien skal anlegges med bredder som vist på plankartet og med standard og overflater som vist på detaljplan. Veiforbindelsen skal opparbeides med trær og belysning som vist på detaljplan.

§ 4.3 Gang og sykkeveier

Det skal ved opparbeidelse av gang- og sykkelveier legges vekt på trafiksikkerhet. Gang- og sykkelvei i bro skal ha en fri høyde over kjørearealene på minimum 4,75 m, og skal ha en god tilpasning til omkringliggende landskap og miljø. Kulverter over gang- og sykkelveier skal ha en lys og tiltalende overflatebehandling. Gang- og sykkelvei i kulvert ved Kråkerøy kirke, som skal fungere som prosesjonsvei fra kirken til gravplassen, skal gis en god utforming som er tilpasset kulvertens funksjon.

§ 4.4 Avkjørsler

Atkomster tillates i henhold til pilmarkeringer på plankartet. Avkjørsler skal dimensjoneres og utformes iht. vegnormalene.

Eksisterende avkjørsler til følgende gnr./bnr skal stenges:

gnr. 422 bnr. 1 fnr.160	-	Rødsveien 25
gnr. 422 bnr. 153	-	Rødsveien 27
gnr. 424 bnr. 6 fnr. 125	-	Rødsveien 30
gnr. 424 bnr. 181	-	Enhusveien 10
gnr. 425 bnr. 30	-	Enhusveien 12
gnr. 425 bnr. 117	-	Enhusveien 31
gnr. 425 bnr. 3	-	Enhusveien 35 A + B
gnr. 426 bnr. 8	-	Enhusveien 60

Følgende eiendommer skal ha atkomst fra tilgrensende gang- og sykkelvei:

gnr. 422 bnr. 1 fnr. 160	-	Rødsveien 25
gnr. 422 bnr. 153	-	Rødsveien 27
gnr. 424 bnr. 346	-	Enhusveien 19
gnr. 424 bnr. 8 fnr. 181/1-4	-	Enhusveien 21
gnr. 424 bnr. 8 fnr. 174/1-4	-	Enhusveien 23
gnr. 424 bnr. 8 fnr. 167/1-4	-	Enhusveien 25
gnr. 424 bnr. 8 fnr. 166	-	Enhusveien 27
gnr. 424 bnr. 8 fnr. 165/1-4	-	Enhusveien 29
gnr. 424 bnr. 364	-	Enhusveien 29 A
gnr. 425 bnr. 117	-	Enhusveien 31
gnr. 425 bnr. 3	-	Enhusveien 35 A+ B
gnr. 426 .bnr. 8	-	Enhusveien 60

§ 4.5 Støyskjermer

Støyskjermer skal ha en god estetisk utforming, og skal tilpasses omgivelsene m.h.t. farge- og materialbruk. Støyskjernene skal bygges med høyde som angitt på plankartet. (Høyde er angitt i forhold til veihøyde). Alle støyskjermer skal byggemeldes.

§ 4.6 Kjørevei i tunnel felt T 1 og felt T2 (regulering under bakken)

Felt T 1 skal benyttes som kjørevei i tunnel.

Felt T 2 omfatter nødvendig sikkerhetssone rundt tunnelen som skal sikre mot uønskede eller skadelige tiltak i volumet rundt tunnelen. (Tiltak som for eksempel sprengning, peleramming, boring, fundamentering for påføring av tilleggslaste på fjell). Sikkerhetssonen har i utgangspunktet en bredde på 12 meter i alle retninger rundt tunnelen. Sonen kan strekke seg inntil 5 meter under terrengoverflaten. Innenfor restriksjonsområdet har Statens Vegvesen full råderett, og inngrep i denne sonen krever tillatelse fra Statens Vegvesen.

§ 4.7 Restriksjonsområde over tunnel - (regulering på bakken)

Innenfor restriksjonsområdet over regulert tunnel og sikkerhetssone, og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter (felt T 2), er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaste mot fjell uten spesiell tillatelse fra Statens Vegvesen

(Reguleringsplanen tar kun stilling til restriksjonsformålet, annen regulering for boligfeltet over tunnel er ikke gitt av denne reguleringsplanen).

§ 5 FAREOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 5)

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)

Trafikkskilting og lignende må ikke komme i konflikt med gjeldende avstandskrav innenfor fareområde.

§ 6 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 6)

§ 6.1 Grav- og urnelund - felt S 1

Grav- og urnelunden skal være en utvidelsesmulighet for eksisterende grav- og urnelund

§ 6.2 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet - felt S 2

Området skal benyttes til kommunalteknisk virksomhet, pumpestasjon el.l

§ 6.3 Friluftsområder

Felt F 1: Innenfor friluftsområde F 1 skal det etableres turvei i nord-sydlig retning. Turveien skal etableres som en fortsettelse av foreslått gang- og sykkelvei nord for nordre tunnelmunning. Turveien skal ha enkel standard med gruset overflate.

§ 6.4 Privat vei

Arealet skal opparbeides som privat atkomstvei til gnr. 424 bnr. 181 (Enhuusveien 10) og gnr. 425 bnr. 30 (Enhuusveien 12).

§ 6.5 Friluftsområde felt F2 /bevaring av anlegg

Området omfatter isdammen. Området skal beskyttes spesielt under anleggsarbeidet.

§ 7 KOMBINERT FORMÅL (PBL § 25. 2.)

Midlertidig trafikkområde - felt MT 1 - MT 3

Områdene skal benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt. Når arbeidet er ferdigstilt, skal arealet opparbeides iht. opprinnelig stand.

§ 8 STØY

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføringen.

De laveste av de parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn som et minstekrav til utendørs oppholdsareal for eksisterende boliger. Grensen for innendørs ekvivalentnivå over døgnet skal ikke overstige 30 dBA og maksimalnivå i perioden 22:00 – 06:00 skal ikke overstige 45 dBA målt innendørs med lukket vindu. Hvis tiltakene forutsetter lukket vindu må tilfredsstillende innneklimaforhold sikres med hensyn til romlufttemperatur og ventilasjonskapasitet/luftkvalitet i henhold til "anbefalte normer for inneklima" av november 1998.

Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak.

§ 9 LUFTKVALITET ved tunnelmunningene

Luftforurensning i området skal ikke overskride grenseverdiene gitt i gjeldende retningslinjer (vedtatt oktober 2002).

§ 10 OPPRYDDING I FORURENSET GRUNN

Før anleggsarbeidene igangsettes, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurenset grunn innenfor reguleringsområdet.

Dersom det foreligger forurensning skal forurensningsmyndigheten og plan- og bygningsmyndighetene varsles, jfr. Forurensningslovens §7 om plikt til å unngå forurensning. I forbindelse med inngrep i forurensede masser kreves tillatelse etter forurensningsforskriftens kap. 2 "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid."

Før anleggsarbeidene igangsettes skal evt. forurensninger i grunnen være fjernet / behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten, jfr. plan- og bygningslovens § 68 og en redegjørelse for dette arbeidet må sendes inn før anleggstart.

Før anleggsarbeidene igangsettes skal det foreligge en beredskapsplan, godkjent av forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten, som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse blir oppdaget etter at anleggsarbeidene er påbegynt. Påtreffes det forurensninger i anleggsperioden skal arbeidene straks stanses og melding sendes forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten.

§ 11 PLAN FOR ANLEGGSFASEN

For anleggsvirksomheten skal grenseverdier tilsvarende Forskrifter om begrensning av støy vedtatt av Oslo Helseråd 28.08.73, av Oslo bystyre 24.01.74 og stadfestet av Sosialdepartementet som særskilt tillegg til helseforskriftene for Oslo by 09.10.74, gjelde.

Før anleggsstart skal det foreligge plan som viser plassering av riggområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med atkomst og parkering, kjøremønster for anleggstrafikken samt fremdriftsplan for gjennomføringen. Planen skal godkjennes av plan- og bygningsmyndigheten.

§ 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før veianlegget kan tas i bruk, må støyskjermingstiltak være utført for boliger både innenfor planområdet og boliger utenfor planområdet som blir berørt, jfr. § 9.

Følgende boligeiendommer skal vurderes for støyskjerming:

Adresse	G.nr/br.nr
Rødsveien 23	422/490
Rødveien 25	422/1/160
Rødsveien 27	422/153
Rødsveien 31	422/362
Rødsveien 33	422/253
Rødsveien 55	424/333
Enhusveien 4	424/244
Enhusveien 8	424/178
Rødsveien 30	424/6/125
Rødsveien 12	424/23
Glomboveien 35	424/8/123
Enhusveien 10	424/181
Enhusveien 23	424/8/174/1-4
Enhusveien 35	425/3
Enhusveien 43	426/23,37
Enhusveien 45	426/22
Enhusveien 47	426/25
Enhusveien 49	426/224
Enhusveien 51	426/221
Enhusveien 53	426/58
Enhusveien 60	426/8
Kråkerøyveien 150	426/48
Kråkerøyveien 152	426/2/14