

Detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 1172

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye skolebygg for videregående skole med tilhørende idrettshall og Arena Fredrikstad som erstatning for Stjernehallen.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet på materialer og arkitektonisk utforming.

2. Arealformål og hensynssoner

2.1 Formål i planområdet jf. pbl § 12-5

2.1.1 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5 nr. 1

o_BKB1- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg) (SOSI 1800)

BKB2 – Kontor/tjenesteyting (SOSI 1831)

2.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2

o_SKV - Kjørveg (SOSI 2011)

o_SF - Fortau (SOSI 2012)

o_SGG - Gangveg/gangareal/gågate (SOSI 2016)

o_SVG – Annen veggrunn - grøntareal (SOSI 2019)

o_SK - Kai (SOSI 2041)

o_SHS - Hovednett for sykkel (SOSI 2050)

o_SKF - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SOSI 2800)

2.1.3 Grøntstruktur jf. pbl § 12-5 nr. 3

o_GP - Park (SOSI 3050)

2.1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jf. pbl §12-5 nr. 6

VF – Farled (SOSI 6200)

VS - Småbåthavn (SOSI 6230)

2.1.5 Hensynssoner jf. § 12-6

H210 Hensynssone støy – rød sone (SOSI 210)

H220 Hensynssone støy – gul sone (SOSI 220)

H320 Hensynssone flomfare (SOSI 320)

2.1.6 Bestemmelsesområder jf. §12-7

#1 -6 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

3. Fellesbestemmelser for planområdet

3.1 Utomhusplan, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 4

Krav til utarbeidelse av ny utomhusplan knyttet til byggesøknaden gjelder for alle utomhusarealer inkludert samferdselsanlegg innenfor hele planen, men med unntak for småbåthavn og kontor/tjenesteyting (kulturskole) BKB2. Utomhusplan skal leveres sammen med rammesøknad og skal innsendes i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal vise:

- Gangarealer med eventuelle ramper og støttemurer, kjøreareal, parkering for bil og sykkel, avkjørsel for publikum/varelevering/servicetrafikk, samt oppstillingsplasser for busser og servicekjøretøy.
- Redegjørelse for trafikkavvikling og kjøremønster i områder med blandet bruk.
- Plassering av bebyggelse og anlegg i forhold til regulerte formål, hensynssoner og bestemmelsesgrenser.
- Park- og lekearealer med lekeapparater, møblering inklusive sitteplasser, beplantning og underlag, slik at ulike brukergrupper ivaretas.
- Håndtering av snøopplag.
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Nødvendige kotehøyder, og snitt.
- Adkomst og inngangsforhold.
- Faste parkeringsplasser for sykkel, HC plasser og arealer for temporær bruk ved spesiell høy aktivitet og andre spesielle forhold knyttet til aktiviteter innenfor planområdet (tv-busser, transport av utstyr ol.).
- Lokal håndtering av overvann.
- En helhetlig plan for o_GP. Planen må videre angi lokalisering av hvor det kan etableres aktiviteter som medfører støy.

3.2 Utforming og estetiske krav, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 4

Estetisk redegjørelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en estetisk redegjørelse. Estetisk redegjørelse skal blant annet vise materialvalg, form og farge i bygninger, uterom, dekker og møblering, samt belyningskonsept på dagtid og på kveldstid. Likeledes skal etablering av vegetasjon belyses.

Redegjørelsen skal være tilstrekkelig illustrert og på en måte som får fram planens intensjoner og synliggjør samspillet med omgivelsene. Det skal framkomme snitt-tegninger som viser opparbeidelse av et tilfredsstillende vekstgrunnlag for vegetasjon innenfor planområdet.

Krav til estetikk

Byggenes fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet. Det skal legges spesiell vekt på høy arkitektonisk kvalitet og bygg skal med sine materialvalg tydelig knyttes til området's industrihistorie med verftsvirksomhet og skipsbygging.

Det skal legges spesielt vekt på høy kvalitet i utformingen av uteanlegg. Det forutsettes at utearealene beplantes med store trær (stammeomkrets på minimum 12-14 cm. ved utplanting).

Takflater som er tilnærmet flate skal vurderes dekket av vegetasjon der dette ikke benyttes til takterrasser og energiltak, og begrunnelse for valg med eller uten vegetasjon på tak skal foreligge i estetisk redegjørelse.

3.3 Elvepromenade, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

Det skal opprettes elvepromenade langs Glomma på minimum 10 meter innenfor o_SK, o_SGG, o_BKB1 og o_GP.

Som del av elvepromenade skal det etableres minimum 6 meter bred sammenhengende og uhindret gang- og sykkelveg.

3.4 Avkjørsler, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Det skal opparbeides avkjørsler som anvist med piler på plankartet. Mindre justeringer kan tillates dersom trafiksikkerheten ivaretas.

3.5 Parkering, jf. pbl § 12-7 nr. 7

3.5.1 Bilparkering

Det kan tilrettelegges for følgende biloppstillingsplasser innenfor planområdet:

- Carport med plass til minibusser, driftsbiler knyttet til virksomhetene innenfor planområdet og hengere med tilhørende aktivitetsutstyr, totalt inntil 6 plasser.
- Parkeringsplasser for totalt inntil 10 driftsbiler for skole og Arena.
- Nødvendige parkeringsplasser for ambulanse.
- Parkeringsplasser for produksjonsbiler som benyttes ved TV sendinger ol. for avgrenset tidsperiode tilknyttet store idrettsarrangementer.
- 32 parkeringsplasser skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse (HC-parkering).

3.5.2 Sykkelparkering

- Det skal etableres minimum 604 sykkelparkeringsplasser innenfor BKB1 og Parkgata (#5). Sykkelparkering i Parkgata skal ikke hindre sammenhengende langsgående gangforbindelser og attraktive oppholdsarealer. Av disse sykkelparkeringsplassene skal minst 151 være overbygd. Det skal etableres minst 10 plasser for sykler med vogn.
- Ved utbygging av kun deler av området skal det foreligge en vurdering av behovet for sykkelparkering for den bebygde delen.
- Sykkel og HC parkering innenfor formålet er basert på 1450 elever og 241 ansatte. Dersom anleggene utvides for et større antall brukere, skal det til rammesøknad dokumenteres at økt behov for sykkel- og HC parkeringsplasser kan tilfredsstilles i henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Utomhusplan må vise at tiltaket kan opprettholde et attraktivt torg- og parkmiljø.
- Det skal være mulighet for lading av elektriske sykler ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg.

3.6 Renovasjonsteknisk plan, jf. pbl § 12-7 nr. 2, 12

Endelig renovasjonsteknisk plan til rammesøknad skal godkjennes av Fredrikstad kommune samtidig med utomhusplanen.

3.7 Universell utforming, jf. pbl § 12-7 nr. 4

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon, jf. pbl §§ 12-7, nr. 4 og 29-3.

3.8 Automatisk fredet kulturminner, jf. pbl § 12-7 nr. 6

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, kulturhistorisk materiale under vann etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8. Jf. pbl § 12-7, nr. 6.

3.9 Verneverdig i naturmangfold, jf. pbl § 12-7 nr. 6

Området skal beplantes med vertsplante for karminspinner slik at karminspinneren kan reetableres etter utbygging. Samtidig må det likevel unngås å benytte fremmede arter. Før det kan gis brukstillatelse, skal det foreligge en plan for tiltak knyttet til bevaring av karminsspinneren.

3.10 Miljøkvalitet jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3

3.10.1 Støy

Normer for støygrenser skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i T-1442/2021 eller senere utgaver skal gjelde. Innenfor hensynsone for støy områder skal støyfaglig utredning dokumentere at støybestemmelsene kan overholdes, og det skal redegjøres for de eventuelle avbøtende tiltak som forutsettes etablert.

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støy nivå.

Ved bygge- og anleggsarbeid legges grenseverdier i kap. 4.2 i T-1442/2021, eller senere utgaver, til grunn. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

3.10.2 Klima og forurensing

For å legge til rette for redusert klimagassutslipp skal det vektlegges robuste løsninger bygget med materialer som har lang levetid, lavt vedlikeholdsbehov og god LCC (livssyklus kostnader). Energi og klimatiltak skal dokumenteres i rammesøknader. Nødvendige avbøtende tiltak mot forringelse av Vesterelva som resipient skal dokumenteres ved rammesøknad.

3.10.3 Luftforurensing

Retningslinje i T-1520 skal legges til grunn for videre prosjektering.

Friskluftinntak skal plasseres på taket dersom det ikke foreligger spesielle grunner til annen løsning, og disse skal orienteres vekk fra hovedkildene for luftforurensing.

Ved bygge- og anleggsarbeid skal det gjøres tiltak for å redusere helseskadelig luftforurensing. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak i form av hylvask, rengjøring av veg og tildekking av masser.

3.10.4 Snøopplag

Snø og is fra drift av ishall skal deponeres innendørs.

3.10.5 Fremmede arter

Det skal gjøres nødvendige tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Tiltak mot spredning av fremmede arter skal dokumenteres i rammesøknader.

3.11 Anleggsperiode, jf. pbl § 12-7 nr. 3, 12

3.11.1 Energi og klimamål

Det skal utarbeides plan til rammesøknad som viser hvordan tiltaket skal tilpasses en mest mulig fossilfri byggeplass inkl. plan for gjenbruk og reduksjon av avfall.

3.11.2 Forurensing av Vesterelva

Det skal utarbeides plan til rammesøknad for reduksjon av avrenning til Vesterelva for anleggsperioden. Planen skal beskrive de nødvendige avbøtende tiltak.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

4.1.1 o_BKB1 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg)

Innenfor formålet tillates det opparbeidet ishall (#2), idrettshall og videregående skole (#3 og #4), samt tilhørende anlegg. I begrepet tilhørende anlegg inngår blant annet behandlings- og servicetilbud og overnatting som er tilknyttet idrettsanlegg, samt dagsenter for eldre og funksjonshemmede tilknyttet skolen.

De tilhørende anleggene inklusivt dagsenter kan ikke etableres uten at hovedformålet er etablert. Hver enkelt av de tilhørende anleggene skal kun ha en størrelse og utforming som retter seg inn mot funksjonene i hovedformålet.

Dagsenter for eldre og funksjonshemmede kan maksimalt utgjøre 3% av BTA. De tilhørende anleggene kan til sammen utgjøre maksimalt 10% BTA for område o_BKB1.

Gang- og sykkelveg på elvepromenade kan alternativt delvis legges innenfor formålet o_BKB1, forutsatt at den opprettholder en sammenhengende bredde på 6 meter for uhindret ferdsel, og at kontakten mot kaifronten opprettholdes.

4.1.1.1 Bygningshøyde og utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA=80 %

Maksimal gjennomsnittlige nedre gesimshøyde = 23 meter, dette gjelder for hvert enkelt bygg.

Maksimal tillatt byggehøyde = 28 meter.

Høyder skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Det tillates oppføring av konstruksjoner som muliggjør atkomst til tak gjennom trapp/heis, og etablering av solcelleanlegg. Tillatt høyde på disse konstruksjoner er 2,8 meter. Det forutsettes at konstruksjonene gis et minst mulig dominerende uttrykk, opptar maksimum 15% av den samlede takflate og at de legges minst 1,5 meter tilbaketrukket fra vegglivet.

For bestemmelsesområde #2-4 ligger byggegrense i bestemmelsesområdegrensen. Utenfor byggegrenser, men innenfor formål BKB1 tillates det etablert boder, sykkelkur og lignende konstruksjoner som betjener det offentlige torgarealet.

4.1.1.2 Interne gangforbindelser

Det skal opparbeides en forbindelse med allmenn tilgjengelighet mellom Parkgata (#5) og o_SGG. Forbindelsen skal ligge i Elveparken (#6). Denne forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 3 meter, fast dekke og universell utforming.

Gangaksen skal fremstå som en visuell forbindelse mellom Parkgata (#5) og o_SGG. Dette skal hensyntas i forbindelse med lokalisering av installasjoner, terrengutforming og beplantning.

Det skal opparbeides en forbindelse med allmenn tilgjengelighet mellom bebyggelse i #2 og #4, fra o_SKF1 til #1. Denne forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 12 meter, fast dekke og universell utforming.

4.1.1.3 Torv og parkarealer innenfor formålet

Innenfor Campustorvet (#1) skal det etableres torg med grønt preg med tilknytning til Parkgata (#5) på minimum 2 000 m², og innenfor Elveparken (#6) skal det i tillegg etableres et parkareal. Parkarealet i Elveparken (#6) skal ha en minimumsbredde på 12 meter. Torgarealene skal utformes med de kvaliteter som framkommer i "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021".

4.1.2 BKB2 - Kontor/tjenesteyting

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA=95 %.

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde = 14 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Det tillates oppføring av konstruksjoner som muliggjør atkomst til tak gjennom trapp/heis, og etablering av solcelleanlegg. Tillatt høyde på disse konstruksjoner er 2,8 meter. Det forutsettes at konstruksjonene gis et minst mulig dominerende uttrykk, opptar maksimum 15% av den samlede takflate og at de legges minst 1,5 meter tilbaketrukket fra vegglivet.

Der byggegrenser ikke er angitt i plankartet ligger byggegrenser i formålsgrensen.

I tillegg til kontor og tjenesteyting tillates det etablert storkiosk på inntil 100 m², og inntil 500 m² med forretning som knyttes direkte til de nærliggende havne- og turist funksjoner innenfor formålet.

Følgende tjenesteytingsformål skal ikke inngå i BKB2: bibliotek, kino, konsertlokale, museum, ambassade, fengsel, restaurant og pub.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

4.2.1 Fellesbestemmelser

Det kan gjøres mindre innbyrdes justeringer av plassering av underformål innenfor hovedformålet. Dette forutsetter at det kan dokumenteres at endringene tilfredsstillende krav til framkommelighet for alle trafikanter, trafiksikkerhet, overvannsløsning og grøntstruktur. Endringene skal oversendes for godkjenning av vegmyndighet og kommunens etat for forvaltning av overvann og park. Trafiksikkerhet for myke trafikanter skal spesielt vektlegges.

Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av vegmyndighet.

Frisikt skal sikres ved alle kryss og avkjørsler i henhold til gjeldende vegnormal. Innenfor frisktlinje tillates ikke sikthinder mellom 0,5 meter og 3 meters høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates.

4.2.2 o_SKV1-4 - Kjøreveg

o_SKV1-4 skal utformes i henhold til "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021". o_SKV1-4 skal etableres med laveste punkt over kote +2,5 meter med unntak av området ved eksisterende rundkjøring og for mindre lavbrekk.

4.2.3 o_SF - Fortau

Fortau o_SF skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell eller endret materialbruk. Fortau o_SF skal ha minimumsbredde på 2,5 meter inkl. kantstein. Kantstein skal senkes til to cm ved overganger og kryss. Vegetasjon kan etableres på fortau, forutsatt at det er fri passasje på minimum 2,5 meter.

4.2.4 o_SGG - Gangveg/gangareal/gågate

Gang- sykkelveg innenfor o_SGG tillates benyttet som driftsatkomst til ishall (#2) og BKB2.

o_SGG skal utformes med kant mot elva, og med fast dekke av steinmateriale.

4.2.5 o_SK1-5 - Kai

o_SK 3 skal benyttes av fergetrafikken langs Glomma.

o_SK 4 kan benyttes til servicefunksjoner knyttet til VS. Innenfor formålet skal det legges til rette for etablering av tømmestasjon for båtseptik.

4.2.6 o_SHS1-2 - Hovednett for sykkel

Innenfor o_SHS skal det anlegges hovednett for sykkel som skal utformes i tråd med kvalitetskrav som framkommer i "FMV Vest- mobilitetsveileder – 10.03.2021".

4.2.7 o_SKF 1-10 - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor o_SKF1 skal det legges til rette for en sykkelveg (minimum 3 meter bred), gangarealer, kjøreatkomst til bygninger og grøntarealer.

Innenfor o_SKF 2-13 skal det legges til rette for et variert bruksområde, slik som grøntarealer, fortau, møbleringssone, nødvendige driftsatkomster og teknisk infrastruktur. Det kan etableres konstruksjoner, slik som sykkelkur og parkfunksjoner. Område skal gis et grønt preg, og beplantes med oppstammede trær. Det skal være tilstrekkelig jorddybde og volum iht. faglig standarder for trær, busker, gress mm. Minimum jorddybde for trær skal være 1,2 m.

Det tillates etablert HC parkeringsplasser innenfor o_SKF3.

Innenfor felt o_SKF6 kan det etableres kiss and ride og vegetasjon.

4.2.8 o_SVG – Annen veggrunn- grøntareal (SOSI 2019)

Innenfor disse arealene skal det ikke etableres vegetasjon, skilt eller andre innretninger som kan redusere sikt i området.

4.3 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3, 12

4.3.1 o_GP - Park

Alle arealene i parken forutsettes å være allment tilgjengelige, men inntil 5 daa. av Sagparken (o_GP) skal kunne benyttes eksklusivt av skole i perioden kl. 0800 til 1600 mandag til fredag. Utover dette tidspunkt skal anleggene være tilgjengelige for allmenheten, og dette arealet skal i hovedsak tilrettelegges for idrettsaktiviteter.

Ved etablering av skateanlegg og lignende anlegg med stort støypotensiale skal det gjøres støyvurderinger, og det skal redegjøres for eventuelt avbøtende tiltak som ivaretar anleggets nærmiljø.

Sagparken (o_GP) tillates utbygd i to trinn slik at andel knyttet til fremtidig boligprosjekt på FMV 4 i vest realiseres på et senere tidspunkt.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2

4.4.1 VF - Farled

I vannareal nord for Sagparken (o_GP) kan det etableres badstue og lignende på maksimalt 150 kvm. Tiltak som hindrer fergetrafikken kan ikke etableres, og tiltak skal først godkjennes av kommunal havnemyndighet.

Ved Sagparken (o_GP) tillates konstruksjoner for offentlig uteoppholdsareal og ferdsel plassert maksimalt 10 meter ut i vannarealet. Konstruksjonen skal være flytende, på påler eller lignende.

4.4.2 VS – Småbåthavn

Området skal benyttes som gjestehavn (sjødelen). Båthavna skal utformes i tråd med Miljødirektoratets fagrapport om miljøvennlig småbåthavner (jf M-1048/2018).

5. Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. pbl § 12-7 nr. 3, 4

5.1.1 H320 Hensynssone flomfare

I området skal inngangsdører og gulvnivå i første etasje ligge over kote +2,5 meter eller kotekravet i enhver tids gjeldende kommuneplan for Fredrikstad kommune.

5.1.2 H210 Hensynssone støy – rød sone

Innenfor rød støysone skal det tas hensyn i henhold til krav i § 3.10.1.

5.1.3 H220 Hensynssone støy – gul sone

Innenfor gul støysone skal det tas hensyn i henhold til krav i § 3.10.1.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde #1 Campustorvet, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Campustorvet #1 skal utformes som et bydelstorv. Det skal opparbeides bypark på deler av arealet og utendørs vestibyle for skole og idrettsanlegg med hovedinngang og vrimleareal i tilknytning til alle bygg. Campustorvet skal utformes med krav til høy kvalitet, og med hovedsakelig robuste steinmaterialer iht. "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021". Dekket skal være permeabelt.
- Campustorvet (#1) skal ha urban karakter som skiller seg klart fra o_GP.

Minimumsarealer og avstander er:

- 3 meters bredde for gangakser
- 2000 m² for torgareal

Det skal kunne etableres sykkelhotell innenfor bestemmelsesområdet.

6.2 Bestemmelsesområde #2 ishall (Arena Fredrikstad), jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Bygningen skal utformes som et inviterende bygg. Bygningens vrimlearealer skal åpnes mot byen for å etablere visuell kontakt mellom byrom og aktiviteten i bygget gjennom fasader som har publikumsrettede funksjoner.
- Det skal legges spesiell vekt på høy arkitektonisk kvalitet og bygget skal med sine materialvalg tydelig knytte bygget til områdets industrihistorie med verftsvirksomhet og skipsbygging.
- Det skal være publikumsfunksjoner langs fasadene slik at den ikke fremstår med en lukket veggflate. Arealet inn mot fasadene skal aktiviseres med benker, vegetasjon og lignende, og dette skal vektlegges i utforming av utomhusplanen (jf. § 3.1).
- Det skal tilrettelegges for parkering av TV-busser og andre busser med begrenset bruksfrekvens nord for ishallen.

6.3 Bestemmelsesområde #3 idrettshall og videregående skole, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Nye bygg skal utformes som fondmotiv mot Jens Wilhelmsens gate og på en måte som tydeliggjør byggets funksjon.
- Bygget skal åpne seg både mot torv og by, med åpne, transparente fasader mot rundkjøringen, Parkgata (#5) og Campustorvet (#1).
- Det skal benyttes materialer av høy kvalitet.

6.4 Bestemmelsesområde #4 idrettshall og videregående skole, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Nye bygg skal knytte sammen Campustorvet (#1) i øst, Parkgata (#5) i sør, Sagparken (o_GP) i vest og elvepromenade (o_SGG) i nord.
- Bygget skal åpne seg både mot torv, park og by, med åpne, transparente fasader mot spesielt Parkgata (#5) og Campustorvet (#1). Første etasje skal trekkes noe inn for å skape en god overgang til det offentlige rom. Det skal etableres terrasser for å supplere utearealene på bakken.

6.5 Bestemmelsesområde #5 Parkgata, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Parkgata (#5) skal utformes som en allé bestående av sammenhengende doble trerekker og skal være en grønn bygate.
- Det skal være minimum 3 meter bred gangakse i Parkgata (#5) på begge sider av o_SKV2, og lokaliseringen skal framkomme av utomhusplan jf. §3.1.
- Parkgata (#5) kan benyttes til sykkelparkering for BKB1.

6.6 Bestemmelsesområde #6 Elveparken, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Området skal sikre siktlinje mellom Parkgata (#5) og Vesterelva. I dette området skal det være fleksibel møblering, og treningsapparater som sikrer aktivitetsmuligheter.
- Det skal være en minimumsbredde på 12 meter på parkarealet øst for ishallen (#2)

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

7.1.1 Felles infrastruktur

Det skal foreligge byggeplaner for opparbeidelse av Dokka (o_SKV1), Parkgata (#5), elvepromenade (o_SGG og SK1-4) og o_SKF 1. Byggeplanene må inneholde reviderte trafikkberegninger i forbindelse med rammesøknad. Disse byggeplanene skal inkludere vann- og avløpsløsninger som er dimensjonert

for framtidige utbygginger som tilknyttes denne infrastruktur vest- og sydover på FMV-området. Byggeplanene skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

7.1.2 Infrastruktur, trinnvis utbygging

Ved midlertidig eller begrenset utbygging skal overvannshåndtering sikres iht. § 3.1. Ferdigstilling av første byggetrinn må inkludere flomvei med lavbrekk iht. plan for overvann.

Planlagt utfylling i elva ved Sagparken (o_GP) kan først utføres etter en konsekvensutredning sammen med tilgrensende utbyggingsområde i vest (FMV4 i kommuneplanens arealdel). Utfyllingen må utføres samtidig med eventuell utfylling for FMV4.

Dersom området bygges ut i flere etapper kan det tillates midlertidige løsninger for vegsystemet. De midlertidige løsningene må framkomme i utomhusplan og godkjennes før det gis rammetillatelse.

7.1.3 Geotekniske tiltak

Det skal foreligge geoteknisk vurdering ved rammesøknad.

7.2 Før igangsettingstillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

Plan for tiltak innenfor eksisterende veinett, tilhørende Viken fylkeskommune, må godkjennes av vegeier. Før igangsettingstillatelse for anleggsarbeider som berører fylkesveg kan gis, skal det være utarbeidet en plan for trafikkavvikling i anleggsperioden. Planen skal legges fram og godkjennes av Fredrikstad kommune og Viken fylkeskommune.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn tiltaksplan for håndtering av forurensede masser og fremmede skadelige arter innenfor byggeområdet. Massene skal leveres til godkjent deponi. Tiltaksplanen skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

7.3 Før brukstillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

7.3.1 Infrastruktur

Dokka (o_SKV1), Parkgata (#5), elvepromenade (o_SGG) og o_SK2-4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor BKB1.

Gang- og sykkelforbindelse innenfor #6 skal opparbeides i forbindelse med ishall (#2), mens gang – sykkelforbindelse i o_SKF1 skal opparbeides i forbindelse med etablering av skole (#4).

I alle byggetrinn skal det sikres gode forbindelser med fast dekke for rullestolbrukere mellom HC-parkering og alle inngangsdører.

7.3.2 Utomhusområdene

Arealene i Sagparken (o_GP) som forutsettes disponert av skolen skal ferdigstilles før bebyggelse innenfor bestemmelsesområde (#3) og (#4) tas i bruk.

Beplanting innenfor o_GP, BKB1 og o_SKF4 skal utføres innen 6 måneder etter at anleggene er tatt i bruk.

Ved etappevis utbygging skal følgende gjelde for opparbeidelse av utomhusområdene:

- Utearealer innenfor bestemmelsesområder #2-4 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for det tilhørende bygget. Før brukstillatelse kan gis for #2 skal #6 ferdigstilles. Før brukstillatelse kan gis for #4 skal #1 ferdigstilles.
- Utearealer i Campustorvet (#1) og Elveparken (#6) skal gis en tiltalende utforming og tilrettelegges med de funksjoner som tilhører anlegget. Denne tilretteleggingen gjelder tiltak slik som sykkelparkering, benker, søppelbeholdere ol.

- Etablering av sykkelhotell skal knyttes til brukstillatelse for idrettshall og videregående skole (#3) og (#4). Tilstrekkelig sykkelparkering skal ivaretas for hvert byggetrinn, og 25 prosent skal være under tak. Det skal også legges til rette for lading av el-sykler innenfor området.
- Ved siste utbyggingstrinn skal alle utomhusområder innenfor o_BKB1 ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan.