

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR VIUNO

PLAN-ID: 3107 1224, FREDRIKSTAD KOMMUNE

Forslagsstiller: Primær Eiendom AS

Plankonsulent: Griff Arkitektur AS

REVISJONSLISTE	INDEX	DATO
PLANFORSLAG	-	07.12.2023
REV. ETTER KOMMUNENS TILBAKEMELDING	A	24.05.2024
REV. ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	B	31.07.2025

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
OPPSTARTSMØTE	20.10.2022
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	08.11.2022 – 08.12.2022
1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	23.05.2024
HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	05.06.2024 – 15.08.2024
2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	28.08.2025
BYSTYRETS VEDTAK	11.09.2025, sak 123/25

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense (RpGrense) på plankartet.

1.2 Reguleringsformål og hensynssoner iht. pbl §§ 12-5 og 12-6

FORMÅL IHT. PBL 12-5	FELTKODE	SOSI	AREAL (daa)
Bebyggelse og anlegg iht. pbl § 12-5 nr. 1			
Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/ Næringsbebyggelse	KBA	1800	1,6
Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Bolig/Tjenesteyting	B/T	1803	3,2
Kombinert formål: Renovasjonsanlegg/Grønnstruktur	BAA	1900	0,2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur iht. pbl § 12-5 nr. 2			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	o_ST1-2	2001	0,2
Kjøreveg	o_KV	2011	1,0
Gang-/sykkelveg	o_GS1-2	2015	0,3
Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_AVT1-2	2018	0,6
Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG1-3	2019	0,6
Grønnstruktur iht. pbl § 12-5 nr. 3			
Blå/grønnstruktur	f_BG1-2	3002	0,9
Vegetasjonsskjerm	f_VS	3060	0,3
HENSYNSSONER IHT. PBL § 12-6	FELTKODE		
Sikringssone frisikt	H140_1-6	-	-
Støysone, gul sone iht. rundskriv T-1442	H220	-	-
Infrastruktursone	H410	-	-
		TOTALT	8,6

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1)

Bebyggelse og anlegg i planområdet skal gis et helhetlig form- og fasadeuttrykk.

Boligbebyggelsen skal ha saltak og trekledning og være organisert i tun. Svalgang henvendt mot bebyggelsen i nord tillates under forutsetning av at arkitektonisk kvalitet vektlegges i utforming og detaljering. Estetisk redegjørelse skal følge rammesøknad, hvor forholdet til hensynssone kulturmiljø og øvrig nabobebyggelse skal dokumenteres.

2.2 Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 2, 10)

- a) Bygning som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til fjernvarmen. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, hovedombygging, tilbygg, påbygg og bruksendring som er over 1000 m² oppvarmet BRA. Konsesjonsområdet omfatter også de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. pbl § 27-5 andre ledd.

Fjernvarmetilknytning for omsøkt bebyggelse skal være avklart med Fredrikstad Fjernvarme AS før søknad om rammetillatelse.

- b) Trafo/nettstasjon/energianlegg for bebyggelsen i planområdet tillates innenfor byggegrenser og kan være frittstående og/eller integrert i bebyggelsen. Omsøkt plassering skal være avklart med netteier før søknad om rammetillatelse.

2.3 Blågrønn struktur (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

- a) Planområdet som helhet skal opparbeides etter en samlet plan for blågrønn struktur, der terreng, vegetasjon og lokal overvannshåndtering ses i sammenheng, i henhold til prinsippene i *Redegjørelse for overvann - Viuno, Svendsen & co, rev. A datert 16.04.2024*. Omsøkt overvannsløsning skal være avklart med Fredrikstad kommune Teknisk drift før søknad om rammetillatelse.
- b) Innenfor planområdet skal grønnstruktur og beplantning som etableres være stedegen og tilrettelegge for god overvannshåndtering, styrket biologisk mangfold, inkl. gode livsvilkår for pollinerende insekter.

2.4 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

- a) Hver boenhet skal ha minst 80 m² uteplass/uteoppholdsareal, som skal bestå av både privat uteplass (balkong, terrasse eller forhage tilknyttet boligseksjonen), offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal inkl. nærmiljøpark og min. 30 m² felles uteoppholdsareal.
- b) Felles og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal kan etableres i B/T og f BG1-2. Felles og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal som inngår i minste uteoppholdsareal
 - skal ikke omfatte: arealer brattere enn 1:3, areal smalere enn 10 m, areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek eller areal med støynivå > 55 dB_{Lden}.
 - skal ha sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolverv.
 - skal opparbeides med felles sandlekeplass på min. 100 m² i kort gangavstand fra boliger.
- c) Boligenes nærmiljøpark skal være i Verksbyen.

2.5 Kjøreatkomst. Parkering for bil og sykkel (pbl § 12-7, nr. 7)

- a) Kjøreatkomst til planområdet skal være via Nedre Tomtegate (o_KV) sør i planområdet.
- b) Frisikt i avkjørsler skal ivaretas etter gjeldende krav og bestemmelse 6.1.
- c) Bilparkering:

All bilparkering til bebyggelsen i B/T og KBA skal løses innenfor KBA (jf. bestemmelse 3.1) etter følgende norm:

Boliger:

 - Min. 0,3 og maks. 1,2 bilplass per boenhet.
 - I tillegg skal det etableres min. 0,1 HC-plass per boenhet.

Forretning/Tjenesteyting/Næring:

 - Maks. 2 bilplasser per 100 m² BRA.
 - I tillegg skal det etableres min. 0,1 HC-plass per 100 m² BRA.
- d) Sykkelparkering:

Sykkelparkering tillates på hensiktsmessig sted i planområdet, og skal løses etter følgende norm:

Boliger:

 - Min 1 sykkelplass per boenhet < 50 m² BRA,
 - Min 2 sykkelplasser per boenhet > 50 m² BRA.

Forretning/Næring/Tjenesteyting:

 - Min. 3 plasser per 100 m² BRA.
 - BRA i trapp/heis, pause-/teknisk-/sanitær-/lagerrom og lignende som ikke er fast arbeids-/oppholdsareal kan utelates ved beregning av sykkelplasser.

Fellesbestemmelse for sykkelparkering:

 - Alle sykkelplasser skal ha mulighet til å låse fast syklene.
 - Min. 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg og ligge på terreng og/eller i 1.etasje.
 - Min. 5 % av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel / sykkel med vogn.

2.6 Renovasjonsteknisk plan (pbl § 12-7, nr. 2)

Renovasjonsteknisk plan for byggetrinnet skal framgå av rammesøknad, basert på renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsen kap. 6.17.

2.7 Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4)

Søknad om tiltak skal vedlegges utomhusplan med nødvendig snitt og redegjørelse som minst skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng, inkl. terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal og lekearealer.
- Kjøreatkomst, frisiktsoner, parkering for bil og sykkel, framkommelighet og oppstillingsplass for brann- og renovasjonsbil samt oppsamlingsutstyr for renovasjon.
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Lokal håndtering av overvann.

2.8 Anleggsstøy og -støv, trafikk og framkommelighet i anleggsperioden (pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Grenseverdier for anleggsstøy i T-1442/2021 kap. 6 gjelder for hele anleggsperioden. Det skal i prosjektet foreligge plan for håndtering av støy og støv i anleggsfasen. Planen skal vise støyprognoser, rutiner for varsling og vurdering av behov for avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442/2021 kap. 6 og T-1520/2012 kap. 6.
- b) Det skal foreligge plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut/inn av planområdet, framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden, samt vurdering av behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak.

2.9 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider 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 i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 KBA - Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/ /Næringsbebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) Innenfor byggegrense i KBA tillates etablering av:
 - Forretning, begrenset til utsalg av egenproduserte varer fra virksomhet i planområdet og lignende.
 - Offentlig eller privat tjenesteyting, begrenset til
 - Fysioterapi, frisør, hudpleie, lege, tannlege o.l.
 - Treningssenter/treningsrom
 - Forsamlings-/møte-/kurs- og konferanselokale tilknyttet eller beslektet med virksomhet i planområdet.
 - Næringsbebyggelse, begrenset til lett industri-, produksjons-, håndverks- og lagervirksomhet. Det tillates kun virksomhet uten vesentlig støy og utslipp, av hensyn til nærliggende boliger.
- b) Sykkelparkering uten takoverbygg, møblering og lignende mindre elementer kan tillates utenfor byggegrense, unntatt mot fylkesvei.
- c) Bilkparkerings til bebyggelse i B/T og KBA skal etableres i KBA; i bebyggelsen innenfor byggegrense og/eller som bakkeparkering innenfor formålsgrense. Bakkeparkering tillates innenfor bestemmelsesområde # 1 under forutsetning av at bruken opphører dersom det blir behov for arealet til utvidelse av fylkesveganlegget.
- d) Varelevering kan skje fra o_KV (Nedre Tomtegate) og/eller parkeringsareal i KBA.
- e) Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 1000 m²-BYA. Bilkparkerings skal medregnes som 12,5 m² BYA per plass.
- f) Bebyggelsen i KBA skal ha saltak, pulttak og/eller flatt tak.
- g) Bebyggelsen kan ha maks. 8 m gesimshøyde og maks. 11 m mønehøyde, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal være maks. 0,5 m høyere enn tiliggende strekning av Nedre Tomtegate (sør). Elementer som mindre takopplett, tekniske føringer o.l. tillates over maks. gesimshøyde på inntil 30 % av takflaten.

3.2 B/T - Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Bolig / Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) Innenfor byggegrense i B/T tillates etablering av konsentrert småhusbebyggelse. Med konsentrert småhusbebyggelse menes her rekkehus og flermannsboliger med inntil tre målbare plan, maks. gesimshøyde 7,5 meter og maks. mønehøyde 9,5 meter. Tilknyttet boligene tillates funksjoner innenfor offentlig eller privat tjenesteyting, som boliger med bemanning og omsorgs-/servicetjenester for beboerne.
- b) Bebyggelsen skal organiseres i rekker som omkranser felles tun/uteoppholdsareal. En av rekkene skal plasseres langs byggegrense mot vest slik at den bidrar til å skjerme felles uteoppholdsareal mot Galtungveien.
- c) Det skal sikres minst én allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom B/T, som snarvei mellom o_GS1 og Nedre Tomtegate nord for planområdet.
- d) Sykkelparkering uten takoverbygg, leke-/aktivitetsutstyr, møblering og lignende mindre elementer kan tillates utenfor byggegrense, unntatt mot fylkesvei.
- e) Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 1300 m² BYA.
- f) Bebyggelsen i B/T skal ha saltak. Pulttak/flate tak kan tillates på mindre bygningsdeler og på mindre, frittliggende bygg.
- g) Bebyggelse til bolig/tjenesteyting kan ha maks. 7,5 m gesimshøyde og 9,5 m mønehøyde, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal være maks. 0,5 m høyere enn tiliggende strekning av Nedre Tomtegate (nord). Elementer som mindre takopplett, tekniske føringer o.l. tillates over maks. gesimshøyde på inntil 30 % av takflaten. Frittliggende boder/uthus kan ha maks. 3,5 m gesimshøyde og maks. 5 m mønehøyde, målt fra terrengnivå ved inngang.
- h) Eksisterende sti mellom Øvre Tomtegate øst for planområdet og Nedre Tomtegate nord for planområdet skal opprettholdes gjennom B/T som allment tilgjengelig snarvei, innenfor bestemmelsesområde #2.

3.3 BAA – Kombinert formål; Renovasjonsanlegg/Grønnstruktur (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) Innenfor BAA skal det etableres nedgravde eller seminedgravde avfallscontainere for boligbebyggelsen i planområdet, samt areal for oppstilling av renovasjonsbil langs vei. Her tillates også oppføring av mindre bod/skap til framsetting av EE-/farlig avfall o.l., med maks. gesimshøyde 3 m og maks. mønehøyde 3,5 m målt fra terreng ved bodens inngang.
- b) Formålsgrense er byggegrense for renovasjonsanlegg i BAA.
- c) Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 40 m² BYA.
- d) Areal i BAA som ikke opptas av renovasjonsanlegg skal opparbeides med grønnstruktur tilpasset landskapsopparbeidingen i f_BG1-2.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 o_ST1-2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) o_ST1 er areal for offentlig veg med sideareal (fylkesveg 1110 Galtungveien). Reguleringsbredde er tilsvarende fylkets veigrunn. I o_ST1 skal det etableres tilrettelagt kryssing i plan, som gangforbindelse mellom o_ST2 (Glommastien) og o_GS1.
- b) o_ST2 er areal for offentlig gang-/sykkelveg med sideareal (Glommastien). Reguleringsbredde er tilsvarende kommunal veigrunn. I o_ST2 skal det etableres tilslutning for gående mellom Glommastien og o_ST1 (tilrettelagt kryssing over fylkesvegen).

4.2 o_KV – Kjøreveg (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) o_KV er areal for offentlig veg med sideareal (kommunal veg Nedre Tomtegate).

4.3 o_GS1-2 – Gang-/sykkelveg (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

- a) o_GS1 skal opparbeides som offentlig gang-/sykkelveg med 2,5 m bredde. Trasé for gang-/sykkelveien i plankartet er veiledende og tillates justert innenfor f_BG1-2 i forbindelse med detaljprosjektering av landskap og overvannshåndtering. Toleranse for traséjustering innenfor f_BG1-2 er maks. 1 m for startpunktet i sørøst, og ellers maks. 8,5 m.

- b) o_GS2 er eksisterende offentlig gang-/sykkelveg som skal omlegges med endret trasé/retning for å oppnå bedre sammenheng med o_GS1. Toleranse for traséjustering innenfor o_AVG1 og o_AVG2 er maks. 1 m.

4.4 o_AVT1-2 – Annen veggrunn - tekniske anlegg (pbl § 12-7 nr. 1,2)

o_AVT1-2 er grøft/sideareal og areal for avkjørsler og frisiktsoner langs offentlig veg.

4.5 o_AVG1-3 – Annen veggrunn - grøntareal (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

o_AVG1-3 er grøft/sideareal med grønt preg og areal til avkjørsler og frisiktsoner langs offentlig veg.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 f_BG1-2 – Blågrønn struktur (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) f_BG1-2 skal opparbeides som grøntdrag med åpen løsning for overvannshåndtering, i henhold til prinsippene i *Redegjørelse for overvann - Viuno, Svendsen & co, rev. A datert 16.04.2024*.
- b) Beplantning i f_BG1-2; se bestemmelse 2.3.
- c) f_BG1-2 er felles for KBA og B/T.

5.2 f_VS – Vegetasjonsskjerm (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) I f_VS skal opparbeiding med beplantning og grønt preg opprettholdes.
- b) Eksisterende sti mellom Øvre Tomtegate øst for planområdet og Nedre Tomtegate nord for planområdet skal opprettholdes gjennom f_VS som allment tilgjengelig snarvei, innenfor bestemmelsesområde #2.
- c) f_VS er felles for KBA og B/T.

6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssoner – Frisikt H140_1-6 (pbl § 12-7, nr. 4)

I frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. med diameter inntil 15 cm kan tillates.

6.2 Gul støysone – H220 (pbl § 12-7 nr. 3)

- a) Boliger:
Alle boenheter som berøres av gul støysone H220 skal være gjennomgående med fasade mot stille side. Minimum 50 % av oppholdsrom per boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha åpningsbart vindu/dør (luftemulighet) mot stille side eller mot dempet fasade. Maks. 2 boenheter tillates med soverom som ikke vender mot stille side, men kun har dempet fasade. Alle boenheter hvor soverom, stue eller arbeidsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, skal ha balansert mekanisk ventilasjon.
Hver boenhet skal ha tilgang til min. 5 m² privat uteplass på balkong / terrasse / forhage med støy nivå ≤ 55 dB.
Lokal fasadeskjerming, innglassing og/eller støydempet, åpningsbart vindu/dør tillates for å oppnå kravene.
- b) Det skal ved søknad om rammetillatelse framlegges en oppdatert støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan krav til innendørs støy nivå i boliger og på uteplass/uteoppholdsareal kan overholdes. Avbøtende tiltak skal framgå av støyvurderingen.

6.3 Hensynssone infrastruktur - H410 (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

Hensynssonen markerer eksisterende VA-infrastruktur i planområdet. Inngrep i sonen må være avklart med anleggseier. Eksisterende VA tillates omlagt. VA-plan og avstand fra VA-trasé til omsøkt bebyggelse og anlegg skal være avklart med Fredrikstad kommune Teknisk drift før søknad om rammetillatelse.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Igangsettingstillatelse (IG) (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet skal behov for utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune, gjennomføringsavtale med Østfold fylkeskommune, avklaring om fjernvarme med Fredrikstad Fjernvarme AS og samtykke fra Arbeidstilsynet være dokumentert. Kravet gjelder tiltak som påvirker disse myndighetenes anlegg/interesseområde.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse og anlegg i planområdet skal plan for håndtering av anleggsstøy, -støv og trafikk foreligge i prosjektet, jf. bestemmelse 2.8.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører fylkesvei skal byggeplan være godkjent av Østfold fylkeskommune.

7.2 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse i planområdet skal følgende være opparbeidet og ferdigstilt:
 - Kjøre- og gangatkomst, teknisk infrastruktur, renovasjon, parkering og leke-/uteoppholdsareal som er nødvendig for aktuelle byggetrinn.
 - Blågrønn struktur f_BG1-2 og gang-/sykkelveg o_GS1.
 - Tilrettelagt kryssing for gående over fv 1110 Galtungveien i o_ST1-2.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i planområdet skal boligenes andel av offentlig uteoppholdsareal i nærmiljøpark (Verksbyen) være gjennomført eller sikret gjennomført.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse til fler enn 12 boenheter i planområdet skal o_GS2 være omlagt som angitt i plankart og bestemmelse 4.3 b).
- d) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret kan ferdigstillelse av årstidsavhengige arbeider utsettes til førstkommende vår.