

Vedtatt dato:

Reguleringsplan for Gressvik havn

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Nasjonal arealplanID: 3107 1072

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er et ønske om å transformere et område langs Gressvikfloa, fra et avstengt og lite brukt næringsområde, til et attraktivt boligområde med gode utearealer til glede for alle. Det skal også etableres barnehage, og en innbydende og tilgjengelig elvepromenade.

2. FORMÅL OG HENSYNSSONER (pbl § 12-5)

Området reguleres til:

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12.5 nr. 1)

- Boligbebyggelse B1-7 (Rp 1110)
- Barnehage BH (Rp 1161)
- Avløpsanlegg AV (Rp 1542)

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg KV1-4 (Rp 2011)
- Fortau FO1-2 (Rp 2012)
- Gang-/sykkelvei GS1-4 (Rp 2015)
- Gatetun GT1-6 (Rp 2014)
- Annen veigrunn grøntareal AVG1-6 (Rp 2019)
- Annen veigrunn teknisk anlegg AVT (Rp 2018)
- Parkeringshus/anlegg PH (Rp 2083)

2.3 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5 nr. 3)

- Turveg TV (Rp 3031)
- Park PA1-2 (Rp 3050)

2.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl §12-5 nr. 6)

- Farled FA (Rp 6200)
- Småbåthavn SH (Rp 6230)

2.5 HENSYNSSONER (pbl §12-6)

- Gul støysone (H220)
- Flomfare (H320)

2.6 BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl §12-7)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #1-5

3. FELLESBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

3.1 KULTURMINNER, JF. 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 og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

3.2 ESTETIKK, JF. PBL § 12-7 NR. 1

Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med god kvalitet. Det skal benyttes holdbare materialer og farger tilpasset områdets naturgitte omgivelser. Innenfor maks. tillatte byggehøyder kan bebyggelsen utformes med flate tak eller saltak/skråtak ihht. tabell i bestemmelse 4.1.3. Bebyggelsen skal utformes slik at hvert hus har en individuell karakter, samtidig som husene danner en samlet helhet. Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om tiltak.

3.3 UTOMHUSPLAN, JF. PBL § 12-7 NR. 1,2 og 4

Rammetillatelse for arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, kan ikke godkjennes før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan.

Utomhusplanen skal vise utforming av ubebygd areal og fellesarealer. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, behandling eller beplantning av fyllinger og skjæringer, forstøtningsmurer med kotehøydeangivelser, andre arealavgrensende tiltak (gjerder etc.) og støyskjermingstiltak, beplantning, interne stier, materialbruk på flater i fellesarealer og på private uteplasser, utforming av / utstyr på lekeplasser, utomhusbelysning, sykkelparkering, avkjørsler med friskt samt renovasjonsløsning, frittliggende trafostasjoner, atkomstveier og oppstillingsplasser for brannvesenet, varelevering og overvannshåndtering.

Løsningene skal baseres på overordnet utomhusplan datert 22.03.2024.

3.4 LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL, JF. PBL § 12-7 NR. 1,2 og 4

a) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 50 m² per boenhet, hvorav:

- Minimum 15 m² felles uteoppholdsareal.
- Minimum 30 m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal.

- Alle boenheter skal ha privat uteplass.
- Ved etablering av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/kjedede eneboliger) innenfor felt B5-7 kan kravet til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal (30 m²) omdisponeres til privat uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal etableres på terreng eller dekke med jordlag, og ligge innenfor feltene B1-7 og GT1-6.

Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal etableres på terreng, og ligge innenfor feltene PA1-2, B1-7, GS1-3 og GT1-6. Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet.

b) Ovennevnte uteoppholdsareal skal inneholde:

- Min. 100 m² sandlekeplass per 100 boenheter, på bakkeplan som felles og/eller offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal i kort gangavstand til bolig. Plass skal utformes og utstyres som et hyggelig møtested for både voksne og barn, med aktivitetsmuligheter for de minste barna, fra ett til seks år. Området og lekeinnretningene skal utfordre minst fem av følgende bevegelseskategorier: krype, gå, løpe, balansere, klatre, hoppe, slenge, rulle og grave. Plassen skal ha minimum tre ulike typer utstyr eller løsninger pluss sittemuligheter.
- Min. 1000 m² kvartalslekeplass, på bakkeplan som felles og/eller offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal. Plass og utstyr skal være tilpasset barn i aldersgruppa fra seks år og oppover. Kvartalslekeplassen skal ha område for lek og aktivitet, og den skal ha sitteplasser. Området og lekeinnretningene skal utfordre minst sju av følgende bevegelseskategorier: klatre, henge, krype, løpe, skli, sykle, slenge, balansere, hoppe, huske/ gyng. Kvartalslekeplass skal ha minimum fem elementer for hele aldersspekteret. Minimum to av elementene skal være utformet på en måte som utfordrer flere bevegelseskategorier i samme anlegg.
- Min. 2500 m² nærmiljøpark, på bakkeplan som offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal. Nærmiljøparken skal stimulere til motorisk og fysisk utfoldelse og skal gi muligheter for allsidige aktiviteter. Det skal være muligheter for å klatre, henge, krype, løpe, sykle, balansere, leke, ake/ bruke skøyter/ ski, og leke med ball. Nærmiljøparken skal inneholde beplantning, sittegrupper, kvartalslekeplass (jf. krav til funksjoner for kvartalslekeplass), mulighet for ballspill/ lek med ball, hinderløype/treningsanlegg/aktivitetsanlegg og sykkelparkering. Sandlekeplass kan inngå i nærmiljøparken.
- Det skal være sol på minst halvparten av felles og offentlig uteoppholdsareal kl. 15 ved sommersolverv.

c) Følgende skal ikke medregnes i MUA:

- Areal brattere enn 1:3
- Areal avsatt til kjørevei, parkering for bil og sykkel, og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek.
- Areal smalere enn 10 m,

- unntatt felles takterrasser der uteoppholdsarealet får tilstrekkelige kvaliteter for opphold.
- Areal med støynivå > 55 dB Lden.

- d) Innenfor felt BH skal det opparbeides minimum 15 m² uteoppholdsareal per barnehageplass. Utearealene skal oppfylle krav i kapittel 3.4 i «Normaler for utomhusanlegg i Fredrikstad» (vedtatt i Bystyret 24.03.2022). Barnehagens uteareal kan ikke telle med i beregninger av MUA for boligene.

Minst halvparten av barnehagens uteareal skal være solbelyst kl. 12 ved sommersolverv.

3.5 PARKERING, JF. PBL § 12-7 NR. 7

- a) Det skal etableres:

- maksimum 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet. Dette omfatter også gjesteparkering.
- minimum 0,1 biloppstillingsplass per barn i barnehage og maksimum 0,25 biloppstillingsplass per barn i barnehage, og maksimum 0,2 biloppstillingsplass per ansatt i barnehage. Parkering for barnehage kan etableres på terreng innenfor felt BH, eller i parkeringskjeller innenfor felt PH.

og i tillegg:

- Min. 0,1 HC-plasser per boenhet,
- Min. 0,05 HC-plasser per ansatt i barnehage

Parkeringsplasser for bolig skal løses i p-kjeller innenfor felt PH på plankart for vertikalnivå 1, unntatt inntil 10 korttids biloppstillingsplasser (HC- plasser, leveranser, av-/påstigning, hjemmesykepleie o.l.) som tillates på bakkeplan i felt B1-7.

Alle boligparkeringsplassene i p-kjeller (unntatt gjesteplasser) skal ha fremlagt infrastruktur for lading.

Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig boligparkering på bakkeplan i ubebygde deler av planområdet, frem til neste kjellerdel er ferdigstilt.

Det skal ikke etableres egne parkeringsplasser i forbindelse med småbåthavnen.

- b) Sykkelparkeringskrav:

- Min. 1 sykkelplass per boenhet < 50 m² BRA,
- Min. 2 sykkelplasser per boenhet > 50 m² BRA,
- Min. 1 sykkelplass per barnehageansatt og 0,1 sykkelplass per barnehagebarn.
- Min. 25 % av sykkelplassene skal være overdekket med låsemulighet,
- Min. 5 % av sykkelplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/sykkel med vogn.
- Min. 10 % av sykkelplassene i p-kjeller skal ha fremlagt infrastruktur for lading.

Sykkelplasser for boliger skal løses i p-kjeller, i bebyggelsen og/eller på bakkeplan innenfor feltene B1-7.

Sykkelplasser for barnehage løses på terreng innenfor felt BH.

3.6 UNIVERSELL UTFORMING, JF. PBL § 12-7 NR. 4

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle behov for tilpasninger, også utenfor det aktuelle tiltaket eller eiendommen, som er nødvendig for å oppnå gode sammenhenger mellom tiltaket og det øvrige fysiske miljøet.

3.7 GRUNNFORHOLD, JF. PBL § 12-7 NR. 12

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivarettatt for samtlige tiltak. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

3.8 GRUNNFORURENSING, JF. PBL § 12-7 NR. 3

Det skal utarbeides en tiltaksplan for forurensede masser. Tiltaksplanen skal redegjøre for forsvarlig håndtering og disponering av gravemasser i anleggsfasen og gi en vurdering av gjenværende grunnforurensning etter inngrepet. Tiltaksplanen må også omfatte en risikovurdering i forhold til TBT. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

Det skal dokumenteres beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden. TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», skal legges til grunn.

3.9 STRØMFORSYNINGSSANLEGG, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Strømforsyningsanlegg tillates etablert på egnet sted i planområdet, i terreng/bebyggelse. Hensiktsmessig plassering skal avklares med netteier og anlegg skal være i tråd med netteiers spesifikasjoner.

3.10 FJERNVARME, JF. PBL § 12-7 NR. 8

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde med tilknytningsplikt. Området tillates tilknyttet fjernvarmeanlegg dersom det oppnås enighet med fjernvarmeleverandør.

3.11 RENOVASJONSTEKNISK PLAN, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Renovasjonsteknisk plan for byggetrinnet skal vedlegges rammesøknad, basert på renovasjonsteknisk plan datert 22.01.2023.

Boliger innenfor planområdet skal knyttes til nedgravde avfallskontainere og/eller avfallssug med ekstern terminal. Avfallskontainere tillates plassert innenfor bestemmelsesområde #1-3. Mindre justeringer av plassering tillates i samråd med Fredrikstad kommune.

3.12 ANLEGGSSTØY OG -STØV, TRAFIKK OG FREMKOMMELIGHET I ANLEGGSPERIODEN, JF. PBL § 12-7 NR. 2 og 3

- a) Grenseverdier for anleggsstøy i T-1442/2021 kap. 6 gjelder for hele anleggsperioden. Det skal foreligge en plan for håndtering av støy og luftforurensning i anleggsfasen før igangsetting av arbeider. 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) 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, skal foreligge og godkjennes før igangsetting av arbeider.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5. nr. 1)

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1.1 BRUK, UTNYTTELSESGRAD, JF. PBL § 12-7 NR. 1 og 2

- a) Innenfor felt B1-4 tillates oppføring av boligblokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer.

Innenfor felt B5-6 tillates oppføring av boligblokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer. Innenfor bestemmelsesområde #4 og #5 skal det etableres rekkehus, kjedede eneboliger eller annen form for konsentrert småhusbebyggelse.

Innenfor felt B7 skal det etableres rekkehus, kjedede eneboliger eller annen form for konsentrert småhusbebyggelse.

Innenfor felt BH tillates oppføring av barnehage med tilhørende lekearealer. Barnehagen skal ha minimum 80 plasser. Det tillates etablert lomme for varelevering i tilknytning til barnehagen.

- b) Mer enn 15% ensidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.
- c) Utover gang-sykkelvei, eller annen offentlig infrastruktur tillates utkragede balkonger fra og med 3. etasje. Øvrige balkonger tillates utkraget 1,5m utenfor byggegrense fra og med 2. etasje.
- d) For boliger på bakkeplan mot elvepromenaden (felt GT1-3) skal det anlegges forhage med minimum 2 meter dybde som overgang mellom privat og offentlig sone. Av dette tillates 1 meter løst ved hjelp av inntrukken fasade mot øst.
- e) Maks tillatt %-BYA er angitt på plankartet, og er for feltet:
B1 = 55% BYA

B2 = 55% BYA
 B3 = 60% BYA
 B4 = 50% BYA
 B5 = 50% BYA
 B6 = 55% BYA
 B7 = 50% BYA
 BH = 40% BYA

4.1.2 BEBYGGELSE; PLASSERING OG BYGGEGRENSE, JF. PBL § 12-7 NR. 1 og 2

- a) Byggegrenser er angitt på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er angitt er byggegrensen tilsvarende formålsgrensen.
- b) Bebyggelsen skal brytes opp i mindre bygningsvolumer. Det skal etableres minimum 3 frittliggende bygningsvolumer innenfor feltene B1-3, minimum 2 frittstående bygningsvolumer innenfor feltene B4-6. Felt B7 tillates med sammenhengende rekkehusbebyggelse.

4.1.3 BEBYGGELSE; HØYDE, NEDTRAPPING OG TAKFORM, JF. PBL § 12-7 NR. 1 og 2

- a) Bebyggelsen skal utformes ihht. underliggende tabell:

Felt	Maksimal byggehøyde (over gjennomsnittlig ferdig planert terreng)	Variasjon etasjeantall	Krav om nedtrapping	Takform/gesimshøyde
B1	18m	Det tillates bebyggelse i inntil 5 etasjer. Minimum 30% av bebygd areal skal ha en byggehøyde som ligger minimum 3 meter under angitt makshøyde.		Minimum 40% av takflatene skal være saltak. Der det benyttes flate tak skal gesimshøyde ligge minimum 2m under maksimal byggehøyde.
B2	18m	Det tillates bebyggelse i inntil 5 etasjer. Minimum 30% av bebygd areal skal ha en byggehøyde som ligger minimum 3 meter under angitt makshøyde.		Minimum 40% av takflatene skal være saltak. Der det benyttes flate tak skal gesimshøyde ligge minimum 2m under maksimal byggehøyde.

B3	18m	Det tillates bebyggelse i inntil 5 etasjer. Minimum 50% av bebygd areal skal ha en byggehøyde som ligger minimum 3 meter under angitt makshøyde.	Bebyggelsen skal trappes ned mot syd. Fasade mot plangrense i syd skal ikke overskride 3 etasjer. Nedtrappingen til 3 etasjer skal gjelde minimum 6 meter fra søndre fasade.	Minimum 40% av takflatene skal være saltak. Der det benyttes flate tak skal gesimshøyde ligge minimum 2m under maksimal byggehøyde.
B4	18m	Det tillates bebyggelse i inntil 5 etasjer. Minimum 30% av bebygd areal skal ha en byggehøyde som ligger minimum 3 meter under angitt makshøyde.		Minimum 40% av takflatene skal være saltak. Der det benyttes flate tak skal gesimshøyde ligge minimum 2m under maksimal byggehøyde.
B5	18m	Det tillates bebyggelse i inntil 5 etasjer. Minimum 50% av bebygd areal skal ha en byggehøyde som ligger minimum 3 meter under angitt makshøyde.	Bebyggelsen skal trappes ned mot syd. Fasade mot Gressvikfloa (KV1) skal ikke overskride 3 etasjer. Nedtrappingen til 3 etasjer skal gjelde minimum 6 meter fra søndre fasade.	Minimum 40% av takflatene skal være saltak. Der det benyttes flate tak skal gesimshøyde ligge minimum 2m under maksimal byggehøyde.
B6	15m	Det tillates bebyggelse i inntil 4 etasjer. Minimum 40% av bebygd areal skal ha en byggehøyde som ligger minimum 3 meter under angitt makshøyde.	Bebyggelsen skal trappes ned til 3 etasjer mot vest.	Minimum 40% av takflatene skal være saltak. Der det benyttes flate tak skal gesimshøyde ligge minimum 2m under maksimal byggehøyde.
B7	12m	Det tillates bebyggelse i inntil 3 etasjer.		Minimum 40% av takflatene skal være saltak. Der det benyttes flate tak skal gesimshøyde ligge minimum 2m under maksimal byggehøyde.
BH	10m			

- b) Ved beregning av gjennomsnittlig planert terreng skal terrenghøyde rundt bygningsdel med felles trapp-/heishus legges til grunn.

- c) Over maksimal byggehøyde tillates:
- Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis.
 - Konstruksjoner for tekniske anlegg. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig og ikke ha en utforming som er skjemmende for dem som har innsyn eller bruker tak som fellesområder.
 - På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 meter over overkant gulv på inntil 1/3 av takflaten.

4.1.4 P-KJELLER, JF. PBL § 12-7 NR. 7

- a) Parkeringskjeller tillates etablert innenfor felt PH angitt på plankart med vertikalnivå 1. Antallet parkeringsplasser skal være i henhold til kravene i bestemmelse 3.5
- b) Det tillates kjøreadkomst til parkeringskjeller fra Gressvikveien (KV2), Gressvikfloa (KV1) og Habekkveien, anvist med adkomstpiler på plankartet. Det tillates mindre justeringer av anviste kjøreadkomster i samråd med Fredrikstad kommune, forutsatt at trafiksikkerhet inkl. friskt ivaretas.
- c) Overganger mellom terreng over p-kjeller og omgivelsene skal utformes med god terrengtilpasning, slik at dekket er visuelt tilgjengelig og åpent for allmenn ferdsel.
- d) P-kjeller skal ikke medregnes i %-BYA.

4.1.5 UTEOPPHOLDSAREAL, JF. PBL § 12-7 NR. 4

- a) Innenfor feltene B1-7 tillates etablering av privat, felles og offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal. Areal- og kvalitetskrav fremgår av bestemmelse 3.4.
- b) Som del av utomhusområdene skal det avsettes nødvendig plass for tilkomst og oppstillingsplass for brannbil.
- c) I uteoppholdsareal på felt B1-7 tillates mindre frittliggende bygninger/elementer som pergola, lekehus, drivhus, redskapsbod, sykkelkur, og lignende som naturlig hører hjemme i boligområdets uteoppholdsareal. Byggegrense for slike mindre bygninger/elementer tilsvarer feltets formålsgrense. Maks tillatt areal per bygning er 30 m² BRA. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 og 5 m målt fra bakkeplan ved bygningens inngang.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5. nr. 2)

5.1 FELLESBESTEMMELSER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-7. NR 1, 2, 4

- a) Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av vegmyndighet før igangsetting.

- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates mindre intern omdisponering av underformål uten omregulering. Slik justering skal skje i samråd med og godkjennes av vegmyndighet.
- c) Alle samferdselsanleggs hovedløsninger skal detaljprosjekteres i henhold til prinsippene om universell utforming (Statens vegvesens håndbok V129). Unntak kan tillates der hvor terrengmessige forhold tilsier at det ikke er mulig å tilfredsstille krav til maksimal stigning uten vesentlige inngrep i eksisterende anlegg.
- d) Frisikt skal sikres innenfor frisikotlinjer ved alle kryss og avkjørsler. Innenfor frisikotlinjer tillates ikke sikthinder mellom 0,5 m og 3 m høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates.

5.2 KJØREVEG (KV1-4), PBL § 12-7. NR. 1.

Innenfor formålet skal dagens kjørevei oppgraderes med økt veibredde i henhold til plankart.

5.3 FORTAU (FO1-2), PBL § 12-7. NR. 1.

Innenfor formålet skal det etableres nytt fortau langs Gressvikveien (KV2) og Gressvikfloa (KV1).

5.4 GANG-/SYKKELVEI (GS1-4), PBL § 12-7. NR. 1.

- a) GS1-3 er areal for gang- og sykkelveg gjennom området. Innenfor formålet skal det anlegges gang-/sykkelvei med bevegelsesbredde for myke trafikanter på 6 meter.
- b) GS1-3 skal være kjørbar atkomst for drifts-, nytte-, vedlikeholds- og utrykningskjøretøy.
- c) Innenfor felt GS4 skal det etableres ny gang-/sykkelvei langs Habekkveien.

5.5 GATETUN (GT1-6), PBL § 12-7. NR. 1.

- a) Felt GT1-3 skal utformes som en sammenhengende elvepromenade for ferdsel og opphold med minimum 10 meter bredde. Deler av feltene tillates etablert med en spunt i elva eller som en bryggekonstruksjon på påler/søyler.
- b) Felt GT4-6 skal være kjørbar atkomst for drifts-, nytte-, vedlikeholds- og utrykningskjøretøy.
- c) Gatetun skal utformes som et sammenhengende bilfritt byrom tilgjengelig for alle. Utforming og materialbruk skal ha høy kvalitet og gjenspeile gatetunenes betydning som sentrale uterom.

- d) Belegg og beplantning skal brukes for å differensiere ulike funksjonelle soner i uterommet.
- e) Gatetun skal møbleres slik at det innbyr til rekreasjon og opphold, med benker, beplantning, belysning samt aktivitetsfremmende og kunstneriske elementer.
- f) Utomhusplan som viser utforming, materialbruk og møblering for gatetunene skal inngå ved søknad om tiltak innenfor de tilgrensende feltene.

5.6 ANNEN VEIGRUNN – TEKNISK ANLEGG (AVT), PBL § 12-7. NR. 1.

Innenfor AVT kan det etableres renovasjonsanlegg, nedkjøringsrampe til p-kjeller og varelomme til barnehage.

5.7 ANNEN VEIGRUNN – GRØNTAREAL (AVG), PBL § 12-7. NR. 1.

Innenfor AVG skal det etableres grøfter og annet nødvendig sideareal til vei.

6. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-7. nr. 1,2,4 og 6)

6.1 PARK

- a) Felt PA1-2 skal nyttes til offentlig tilgjengelig nærmiljøpark.
- b) Etablering av mindre dammer/vannspeil og fordrøyningsanlegg for overvann kan etableres i grønnstrukturen.
- c) Sandlekeplass og kvartalslekeplass, jf. punkt 3.4, kan tillates etablert i felt PA1-2.
- d) Det skal etableres en gangforbindelse mellom Habekkveien og elvepromenaden (GT1-3) gjennom park PA1-2.
- e) Deler av felt PA2 tillates etablert på påler/spunt eller lignende konstruksjon i elva. Konstruksjonen tillates ikke etablert som en utfylling i elva. Arealet skal tilrettelegges for allmennheten, og sikre god tilgang til elva.
- f) Der arealer oppe på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:
 - Gress: vekstjordlag 0,5 m
 - Busker: vekstjordlag 0,7 m
 - Trær: vekstjordlag 1,0 m

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE(pbl § 12-5. nr. 6)

7.1 SMÅBÅTHAVN, jf. Pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

- a) Felt SH er areal for etablering av småbåthavn. Innenfor området tillates brygger med inntil 150 båtplasser.
- b) Bryggekonstruksjonene skal være flytende, forankret med moringer og/eller påler. Anlegget skal utformes med vekt på gode visuelle og miljømessige kvaliteter i material- og fargebruk og belysning.
- c) Østre del av småbåtbryggene skal ha indirekte belysning for markering langs leden.
- d) Innenfor felt SH tillates etablering av inntil 5 flytende badstuer/sjøboder. Byggenes størrelse skal ikke overskride 15 m². Eventuelle sjøboder kan benytte til kajakkoppbevaring eller lignende tilrettelagt for felles bruk.

8. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

8.1 FLOMFARE (H320), jf. Pbl § 12-7 nr. 4

Innenfor hensynssone flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års stormflo satt til kotehøyde 2,5, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til same høyde. Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote + 2,5 ved varsel om slik ekstremflo. Unntak kan gjøres for lettere konstruksjoner som er dimensjonert for å tåle oversvømmelse.

8.2 STØY (H220), jf. Pbl § 12-7 nr. 3

For alle boenheter i gul støyzone H220 skal minimum 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, ha åpningsbart vindu/dør (som sikrer luftemulighet) mot stille side. Alle boenheter hvor ett eller flere rom for støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert, mekanisk ventilasjon.

Hver boenhet skal ha tilgang til min. 5 m² privat uteoppholdsareal (på balkong/terrasse) med støy nivå ≤ 55 dB.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr.10)

9.1 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

- a) Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:
 - Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene
 - Nødvendige støyskjermingstiltak i tilknytning til omsøkt område

- Dokumentasjonskrav i henhold til § 3 skal være tilfredsstilt.
- b) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse og anlegg skal følgende være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent reguleringsplan:
- Samferdselsanlegg og grøntstrukturformål tilliggende omsøkt tiltak. Det skal i tillegg dokumenteres at det til enhver tid er sikret funksjonelle sammenhenger innenfor området og mot kollektivknutepunkter. Det kan tillates etablert midlertidige løsninger avhengig av utbyggingsrekkefølge og takt. Midlertidige løsninger skal godkjennes av Fredrikstad kommune.
 - Avkjørsel til parkeringskjeller fra tilliggende veinett. Det kan tillates etablert midlertidige løsninger avhengig av utbyggingsrekkefølge og takt. Midlertidige løsninger skal godkjennes av Fredrikstad kommune.
 - Tilknytning til, og eventuell omlegging av kommunalt VA-nett for det respektive byggefeltet.
 - Nødvendig uteoppholdsarealer i tilknytning til det respektive byggefelt, i tråd med godkjent utomhusplan. Beplantning og tilsåing for uteoppholdsarealer og grøntarealer i tilknytning til boligfelt. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- c) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boenhet nr. 175 skal nytt fortau langs Gressvikveien være etablert.

9.2 Rekkefølgekrav for felt SH

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i elva for småbåthavn skal følgende fremlegges:

- Tillatelse fra Kystverket etter farledsforskriften.
- Vurdering av behov for mudring og tiltaksplan.
- Dokumentasjon på godkjenning etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og vannforskriften.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak i elva for småbåthavn skal eventuell nødvendig godkjenning fra forurensningsmyndighet foreligge.