



# Kommuneplanens arealdel 2023–2035

## Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av bystyret 15.06.2023, sak 110/23.

Revidert i henhold til bystyrevedtak 21.03.2024, sak 49/2024 og 50/2024.



# INNHold

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| INNLEDNING .....                                                 | 3  |
| ET BÆREKRAFTIG FREDRIKSTAD .....                                 | 5  |
| BYUTVIKLING .....                                                | 16 |
| KVALITETER DER FOLK BOR .....                                    | 24 |
| BLÅGRØNNE FREDRIKSTAD .....                                      | 36 |
| BOLIGBYGGING.....                                                | 42 |
| SOSIAL INFRASTRUKTUR.....                                        | 45 |
| NÆRING .....                                                     | 48 |
| LANDBRUK .....                                                   | 53 |
| INFRASTRUKTUR ENERGI.....                                        | 54 |
| SAMFERDSEL .....                                                 | 55 |
| SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP.....                              | 60 |
| FØRINGER FOR PLANEN .....                                        | 63 |
| BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....                              | 67 |
| GENERELLE BESTEMMELSER .....                                     | 68 |
| 1 Virkninger av planen.....                                      | 68 |
| 2 Plankrav .....                                                 | 69 |
| 3 Utbyggingsavtale .....                                         | 70 |
| 4 Rekkefølgekrav .....                                           | 70 |
| INNHold OG KVALITET .....                                        | 72 |
| 5 Estetikk og byggeskikk .....                                   | 72 |
| 6 Blågrønne verdier .....                                        | 72 |
| 7 Utbygging .....                                                | 74 |
| 8 FMV vest.....                                                  | 80 |
| 9 Høyder .....                                                   | 84 |
| 10 Byområdet.....                                                | 89 |
| 11 Handel og strøktjenlig virksomhet utenfor sentrumsformål..... | 90 |
| 12 Uteoppholdsareal.....                                         | 91 |
| 13 Kulturminner og kulturmiljø.....                              | 94 |
| 14 Universell utforming.....                                     | 95 |
| 15 Transport .....                                               | 96 |
| 16 Parkering for bil .....                                       | 96 |
| 17 Parkering for sykkel .....                                    | 98 |

|    |                                                              |     |
|----|--------------------------------------------------------------|-----|
| 18 | Skilt og reklame .....                                       | 99  |
| 19 | Massehåndtering.....                                         | 100 |
| 20 | Bygninger og energi.....                                     | 100 |
| 21 | Renovasjon .....                                             | 101 |
| 22 | Vann og avløp .....                                          | 101 |
| 23 | Overvann .....                                               | 102 |
| 24 | Samfunnssikkerhet og miljøkvalitet .....                     | 103 |
|    | AREALKATEGORIER.....                                         | 105 |
| 25 | Næringsbebyggelse .....                                      | 105 |
| 26 | Fritidsbebyggelse.....                                       | 105 |
| 27 | Fritidsbebyggelse i LNF-B.....                               | 106 |
| 28 | Boligbebyggelse i LNF-B.....                                 | 107 |
| 29 | Landbruks-, natur- og friluftsmål: Fritidsbebyggelse.....    | 107 |
| 30 | Landbruks-, natur- og friluftsmål: Natur og friluftsliv..... | 107 |
| 31 | Landbruks-, natur- og friluftsmål: Landbruk.....             | 108 |
| 32 | Bruk og vern av sjø og vassdrag .....                        | 111 |
|    | BESTEMMELSESONRÅDER .....                                    | 112 |
|    | HENSYNSSONER.....                                            | 113 |
| 33 | Sikrings-, støy- og faresoner .....                          | 113 |
| 34 | Infrastruktursoner .....                                     | 114 |
| 35 | Soner med særlige hensyn .....                               | 115 |
| 36 | Båndleggingssoner .....                                      | 116 |
| 37 | Felles planlegging .....                                     | 117 |
|    | VEDLEGG KULTURMILJØ.....                                     | 119 |

# INNLEDNING

Rullering av kommuneplanens arealdel ble besluttet gjennom vedtak av planstrategi for Fredrikstad kommune 2021–2023, vedtatt av bystyret 17.06.2021.

Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter langsiktige mål og strategier for hele Fredrikstadsamfunnet, kommunens tjenesteproduksjon og kommunen som organisasjon.

Arealdelen bygger på kommuneplanens samfunnsdel, og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen. Et viktig grunnlag for dette arbeidet er arealstrategien, som inngår i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen, og setter rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes. Planen angir også hvilke hensyn som må ivaretas.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet og bestemmelsene er arealdelens juridisk bindende dokumenter.

Arealdelen gir de viktigste føringene for reguleringsplaner. Bestemmelsene danner også direkte grunnlag for byggetillatelser i noen områder.

## **Føringer fra kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030**

I kommuneplanens samfunnsdel 2018–2030 ble det utarbeidet en arealstrategi. Denne er et viktig grunnlag for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Samfunnsdelen med arealstrategien er ikke rullert, noe som betyr at føringene derfra er de samme som ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel.

Arealstrategien sier at byomformingsstrategien utarbeidet i 2006 fremdeles skal ligge til grunn i byutviklingen. Strategien peker på de tre tyngdepunktene Gamlebyen, FMV og kollektivknutepunktet på Grønli som viktige bærebjelker i byutviklingen. Elva, som transportåre og et viktig byrom, knytter tyngdepunktene sammen.

*Å leve, å skape og å møte fremtiden* brukes for å beskrive sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. I tråd med samfunnsdelen gjelder følgende målformulering for kommuneplanens arealdel 2023–2035:

**Gjennom innsatsområdene å leve, å skape og å møte fremtiden i Fredrikstad, skal kommuneplanens arealdel bidra til at Fredrikstad er en by i vekst, og en by som vokser på en bærekraftig måte.**

## Hovedgrep

Kommuneplanens arealdel 2020–2032 ble vedtatt i juni 2020, i plansammenheng ganske nylig. Arbeidet med planen var omfattende og endringene som ble gjort var store:

- Kystsoneplan for Fredrikstad 2011–2023, kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011–2023 og kommuneplanens arealdel 2022–2023 ble samlet til en plan, i kommuneplanens arealdel 2020–2032.
- Som ett av virkemidlene for å nå nullvekstmålet i personbiltrafikken og redusere bruk av natur- og landbruksarealer, ble fordeling av boligbyggingen endret til 60 prosent i byområdet, 30 prosent i tettstedet og 10 prosent i lokalsentra, fra tidligere henholdsvis 50 prosent, 40 prosent og 10 prosent.
- Det ble utarbeidet en fortettingsstrategi som grunnlag for arbeidet med fortetting og viktig bidrag til utarbeidelse av bestemmelser og retningslinjer.
- Det ble gjennomført et delprosjekt for FMV-vest, som sikret videre planlegging og utvikling av området.
- Næringsutvikling ble gitt større oppmerksomhet i planen.
- Det ble lagt inn et regionalt næringsområde på Tofteberg.
- Byggehøyder ble gjennomgått og endret. Større byggehøyder ble tillatt i flere deler av byområdet, mens det ble stilt strengere krav til tilpasning til eksisterende bebyggelse i etablerte boligområder og kulturmiljøer.
- Krav til etablering av nærmiljøparker ble innført.
- Maksimumskrav til parkering ble innført.

Hovedgrepene er videreført i denne rulleringen. Det legges til grunn for arbeidet at det i plansammenheng er kort tid siden hovedgrepene ble vedtatt, og at kommunens arealstrategi ikke er endret siden forrige rullering.

Det er gjort en generell gjennomgang av planen, med det for øyet å fange opp erfaringer med bruk av kommuneplanens arealdel 2020–2032, samt øvrig ny kunnskap og endrede/nye føringer. Målet med planarbeidet er å styrke planen som verktøy for utbyggere, konsulenter, planmyndigheten og andre brukere.

For på best mulig måte å ivareta hensynet til forutsigbarhet, er det underveis i arbeidet gjort avveininger av hva som er godt nok og hvor skoen trykker. Endringer av bestemmelser knyttet til særskilte fagområder eller problemstillinger er drøftet også med eksterne fagkyndige.

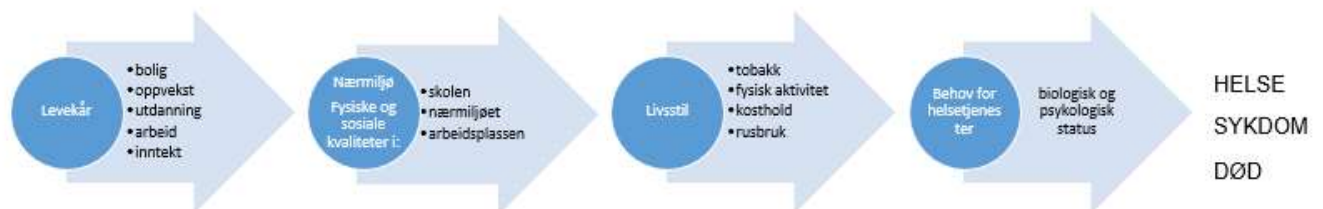
# ET BÆREKRAFTIG FREDRIKSTAD

## Å leve i Fredrikstad

**Fredrikstad er et godt sted å leve, hvor alle kan ta gode valg og oppleve mestring.**

God helse og livskvalitet er viktig for alle. En frisk befolkning, som bidrar til høy sysselsettingsgrad, er en forutsetning for en bærekraftig kommuneøkonomi. En befolkning med god livskvalitet, som trives i lokalsamfunnet og deltar i fellesskapet, utgjør også bærebjelken i en trygg og attraktiv kommune, hvor det er godt å leve.

Helse, og årsakene til god eller dårlig helse, påvirkes av en rekke faktorer innen alle samfunnsområder. Dette inkluderer også arealdisponering og arealbruk. Helse og livskvalitet er ikke primært et resultat av individuelle valg, men henger sammen med sosiale, kulturelle og strukturelle faktorer, som vist på illustrasjonen under (figur 1). Det er derfor nødvendig å skape samfunnsmessige rammer for god helse, og kommunen kan bidra til dette ved å tilrettelegge for gode, helsefremmende arenaer og nærmiljøer.



Figur 1: Fra fagnotat folkehelse og levekår, som viser årsakskjede for påvirkningsfaktorer for folkehelse.

For å oppnå en mer bærekraftig by må vi i større grad jobbe lenger bak i årsakskjeden, og det fysiske miljøet rundt oss er en viktig del av dette. Illustrasjonen er utviklet fra Helsedirektoratets figur om årsakskjeden, men bolig er her flyttet til levekår. Dette fordi boliger er en forutsetning for å mestre andre deler av livet, som utdanning, arbeid og god helse.

Fredrikstad skårer høyt på tillit og trivsel i befolkningen. Dette er ressurser som er viktige å ta vare på for å oppnå en bærekraftig samfunnsutvikling. Samtidig har Fredrikstad utfordringer knyttet til levekår, helse og samfunnsdeltagelse. Dette kan vi endre gjennom å påvirke årsakene.

De viktigste innsatsområdene for å bedre befolkningens helse og livskvalitet ligger i å bedre alle barns oppvekstsvilkår, samt å bidra til utdanning, arbeid, økonomi og bolig for alle. Hvordan vi bygger våre omgivelser og forvalter arealene våre, har stor betydning for fysiske, kulturelle og sosiale forhold i byen og nærmiljøet. Det påvirker hvordan vi utvikler oss, og hvilke muligheter vi har.

Verdens helseorganisasjon (WHO) framholder at helse skapes der mennesker bor og lever sine liv; i nærmiljøene. Helsevennlige byer defineres som byer preget av «*et fysisk og bygd miljø som oppmuntrer, muliggjør, og støtter helse, rekreasjon og trivsel, trygghet, sosial interaksjon, lett mobilitet, en grad av stolthet og kulturell identitet, og er tilgjengelig for/møter de behov som alle dens innbyggere har.*» (WHO Europa 2014)



| Å LEVE I FREDRIKSTAD                                                                                                                                                                              |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Slik vil vi ha det                                                                                                                                                                                | Slik gjør vi det                                                                |
| Byområdet skal gi rom for kunst, attraksjoner og kulturelt særpreg.                                                                                                                               | Vi sikrer at det etableres plasser og torg ved utbygging av nye områder.        |
| <p>Langsiktige samfunnsinteresser knyttet til byens historiske verdier skal sikres.</p> <p>Vi skal bruke kulturminner og kulturmiljøer og Gamlebyens unike rolle som ressurs i byutviklingen.</p> | Vi ivaretar byens historiske verdier med hensynssoner og bestemmelser i planen. |

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vi skal utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.                                         | <p>Vi sikrer kvaliteter og størrelser på uteoppholdsarealer.</p> <p>Ved planlegging av nye boligområder stilles det krav til etablering av nærmiljøparker.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vi skal avsette tilstrekkelig areal til offentlig og privat tjenesteyting, og inngå helhetlige utbyggingsavtaler for nye utviklingsområder. | <p>Vi setter av arealer til offentlig tjenesteyting og arealer til blandet formål.</p> <p>Vi sikrer arealer for barnehager ved etablering av boligområder på mer enn 200 boenheter, gjennom bestemmelser i planen.</p> <p>I bestemmelse legger vi til rette for å utvikle arbeidet med helhetlige utbyggingsavtaler.</p>                                                                                                                                                 |
| Vi skal sikre fortetting med kvalitet og en utvikling der arkitektonisk kvalitet og naturmangfold blir ivaretatt.                           | <p>Vi stiller krav til estetikk og byggeskikk.</p> <p>Vi sikrer byggehøyder som tar hensyn til viktige landskaps-, natur- og kulturminneverdier, samt behovet for høy arealutnyttelse.</p> <p>Vi sikrer sol i gaterommene og stiller krav til bokvaliteter.</p> <p>Vi sikrer kvaliteter på uteoppholdsarealer og universell utforming.</p> <p>Vi sikrer eksisterende vegetasjon hvor det er hensiktsmessig, og legger til rette for videreutvikling av grøntarealer.</p> |
| Vi skal utvikle sosiale og kulturelle møteplasser med kvalitet i sentrum og i lokalsamfunnene.                                              | Vi legger til rette for levende lokalsamfunn ved å styre boligbyggingen og gi rom for utvikling av nærtilbud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vi skal opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka.</p>                  | <p>Vi sikrer og videreutvikler grønne og trygge forbindelser mellom bo- og turområder.</p> <p>Vi har lagt inn eksisterende og framtidige turveitraséer «Fra byen til marka».</p> <p>Vi legger til rette for god tilgjengelighet og bruk av markaområdene.</p> |
| <p>Vi skal sikre bynært friluftsliv og sammenhengende ferdselsmulighet langs elv og kyst.</p> | <p>Vi sikrer ferdsel for alle langs elva med elvepromenaden.</p> <p>For fritidsbebyggelsen langs kysten er det også gitt bestemmelser som skal ivareta allmenhetens interesser langs kysten.</p>                                                              |

## **Å skape i Fredrikstad**

**Fredrikstad og Nedre Glomma er en foretrukket næringsdestinasjon i Osloregionen, hvor verdiskaping og arbeidsplasser prioriteres. Sysselsettingsveksten skal være større enn befolkningsveksten.**

Næringslivets betydning for velferden er helt avgjørende; arbeid skaper bedre folkehelse, minsker sosiale forskjeller og øker inntektene til fellesskapet.

Det er behov for en langsiktig strategi for å ivareta bærekraftig vekst av eksisterende og ny næringsvirksomhet. Tidligere antakelser har lagt til grunn at framtidens vekst vil være innen kompetansebedrifter. Dette har medført at det er mangel på egnede arealer til arealkrevende virksomhet innen logistikk, lett og tung produksjon. Etablering av regionalt næringsområde på Tofteberg og Moum vil gjøre slike arealer tilgjengelige for næringslivet.

I Fredrikstad skal vi tilrettelegge for tradisjonelle industribedrifter, som utvikler seg til å bli stadig mer kunnskapsintensive. Industriklyngen på Øra er avgjørende for byens økonomi. Stadig nye bedrifter innen sirkulærøkonomi etablerer seg, og aktiviteten på Borg Havn øker. Dette krever mer areal, og for å møte denne veksten legges det til rette for økt utnyttelsesgrad av eksisterende områder.

Tjenesteytende næringer vokser, spesielt innen serverings- og servicebransjen. Den andre bransjen som er viktig for Fredrikstadsamfunnet er bygg og anlegg. Byutvikling og store samferdselsprosjekter vil stimulere denne bransjen i planperioden.

Øra har store næringsarealer med lav utnyttelsesgrad. Det bør tilrettelegges for økt utnyttelse av eksisterende arealer, og krav om minimumsutnyttelse av nye arealer.

*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ble vedtatt i 2014. Retningslinjene har et mål om at «utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.»*

## Å SKAPE I FREDRIKSTAD

| Slik vil vi ha det                                                                             | Slik gjør vi det                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vi skal sikre egnede nærings- og industriarealer til eksisterende bedrifter og nyetableringer. | <p>Vi tar prinsipielle valg knyttet til endring fra næringsformål til boligformål. Arealer er vurdert med hensyn til om de er viktige næringsarealer, eller om de kan endres til andre formål.</p> <p>Rett virksomhet på rett plass, eller ABC-prinsippet for lokalisering av næring, er lagt til grunn i denne planen. Større sammenhengende næringsarealer er prioritert med tanke på synergieffekt.</p> <p>Det er lagt inn noen nye næringsarealer.</p> |
| Vi skal utnytte vårt konkurransefortrinn med sentrumsnære arealreserver.                       | Vi har flere store transformasjonsområder i byområdet. For det største av dem, FMV-vest, er planlegging for utvikling av området godt i gang. Det er lagt til rette for funksjonsblanding og lokalisering av arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter i transformasjonsområdene.                                                                                                                                                                      |
| Vi skal forsterke byområdet, som tyngdepunkt for befolknings- og arbeidsplassvekst.            | Utvikling av FMV-vest vil bidra til å styrke byen som tyngdepunkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## **Å møte framtiden i Fredrikstad**

### **Fredrikstad er en grønn by som møter lokale og globale miljø- og klimautfordringer med bærekraftige løsninger**

Klimaarbeidet i Fredrikstad skal sikre reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til et klima i endring. Avgjørende for dette arbeidet er at man lykkes med sektorovergripende samarbeid.

For å redusere de negative effektene av klimaendringene har verdenssamfunnet, gjennom Parisavtalen, blitt enige om å begrense den globale oppvarmingen til godt under 2 grader, og helst under 1,5 grader, i forhold til førindustriell tid.

Gjennom lov om klimamål (klimaloven) er det satt som mål at Norge skal bli et lavutslippssamfunn i 2050. Dette innebærer at klimagassutslippene i Norge innen 2050 skal reduseres med 80 til 95 prosent av utslippsnivået i referanseåret 1990. For å fremme omstilling til et lavutslippssamfunn skal regjeringen hvert femte år legge fram oppdaterte klimamål for Stortinget. Norges klimamål meldt inn til FN i november 2022 er å redusere klimagassutslippene med minst 55 prosent innen 2030, sammenliknet med 1990.

Gjennom kommunedelplan for klima 2019–2030, har Fredrikstad kommune satt seg ambisiøse klimamål og vil bidra til at vi globalt holder oss innenfor 1,5 graders-målet:

- Innen 2030 skal klimagassutslippene være redusert med minst 60 prosent, sammenliknet med 2016.
- Fredrikstad skal bidra til at Østfoldregionen oppnår netto null klimagassutslipp innen 2050 ved både kraftig å redusere utslippene og øke CO<sub>2</sub>-opptakene i Fredrikstad.
- Fredrikstad skal bidra til å oppnå det globale lavutslippssamfunnet innen 2050.

Dette vil kreve store endringer i hele samfunnet, for eksempel innen produksjon og forbruk av varer og tjenester, transport, bygg og landbruk. Når det gjelder transport og arealplanlegging er det viktig å tilrettelegge for fossilfrie- og utslippsfrie løsninger. Det er dessuten viktig å begrense veksten i persontrafikken og legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. «Nullvekstmålet» er for Fredrikstad og Sarpsborg avtalefestet gjennom belønningsordningen i Bypakke Nedre Glomma.

Figur 10:  
Mobilitets- og drivstoffhierarkiet viser den innbyrdes rangeringen av ulike typer mobilitet og drivstoff benyttet til vegtransport i et klimaperspektiv. Noen ganger vil det ved en fullstendig livsløpsanalyse av en konkret drivstoff- eller kjøretøyleveranse være mulig at rangeringen endres. I slike tilfeller kan dette hierarkiet fravikes.

Elektrisitet og hydrogen gir null utslipp i bruk. Biogass er plassert sammen med disse fordi biogass har et stort potensiale for å kutte klimagassutslipp og videreutvikle biogassnæringen vi har i Fredrikstad. Det meste av biogassproduksjonen i Fredrikstad er i dag basert på avfallsressurser som kloakkslam og restprodukter fra næringsmiddelindustrien. Dersom vi i tillegg begynner å produsere biogass fra husdyrgjødsel vil vi kutte dagens utslipp fra jordbruket samtidig som vi produserer et drivstoff med svært god klimanytte. Det må derfor jobbes for å få opp både etterspørsel og produksjon av biogass for å få større tilgang til biogass som drivstoff. Mer tilgang på biogass vil dessuten kunne bidra til å fase ut naturgass i industrien.



Figur: Mobilitet- og drivstoffhierarkiet med forklaring, fra Fredrikstad kommunes klimaplan.

Fram mot år 2100 vil Norge få et varmere klima, med mer nedbør, kortere snøsesong, minkende isbreer, endret flommønster og stigende havnivå. At samfunnet er klimatilpasset, betyr at det er i stand til å begrense eller unngå ulemper som følge av et klima i endring og å utnytte nye muligheter.

Et område med høy befolkningstetthet og arealutnyttelse gir bedre utnyttelse av energiresurser og teknisk infrastruktur, samtidig som det bidrar til å redusere press på naturområder. Dette er viktige bidrag for å ta vare på biologisk mangfold, friluftsområder og landbruksjord. Fredrikstad har en relativt lav tetthet, både når det gjelder befolkning og arbeidsplasser.

Støy og luftforurensing er miljøproblemer som rammer svært mange mennesker. Trafikk, industri, installasjoner, bygge- og anleggsvirksomhet er viktige kilder til både støy og luftforurensing. Langvarig eksponering for støy og luftforurensing øker helserisikoen. Fortetting og urbanisering skaper utfordringer, spesielt når boliger etableres nær kollektivknutepunkter og mye trafikk. En god og helhetlig arealplanlegging kan forebygge både støy- og luftforurensingsplager.



## Å MØTE FRAMTIDEN I FREDRIKSTAD

| Slik vil vi ha det                                                                                  | Slik gjør vi det                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vi skal oppnå mål om nullvekst i personbiltrafikken gjennom bolig-, areal- og transportplanlegging. | <p>Vi legger til rette for nullvekst gjennom å styre boligbyggingen mot en fordeling på 60 prosent i byområdet, 30 prosent i tettstedet og 10 prosent i lokalsentra. I denne planen legges det kun til rette for nye boliger i byområdet og i lokalsentra med skolekapasitet.</p> <p>Vi stiller krav til god utnyttelse av næringsarealer og etablering av rett virksomhet på rett plass, etter ABC-prinsippet.</p> <p>Vi bidrar til nullveksten gjennom strenge maksimumsnormer for parkering og mobilitetsplanlegging i forbindelse med reguleringsplaner.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vi skal legge til rette for at veksten i persontransport tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger.</p>                                                                                                                                                                                                             | <p>Vi legger til rette for utbygging av fv109, ny kryssing av Glomma og nytt dobbeltspor for InterCity.</p> <p>Vi vurderer nærhet til kollektivtilbud ved ny utbygging og krever god tilrettelegging av gang- og sykkelforbindelser i nye utbyggingsområder.</p> <p>Vi legger til rette for etablering av flere fergeleier.</p> <p>Vi stimulerer dagliglivets handel i gang- og sykkelavstand fra boligområder.</p>          |
| <p>Besøks- og arbeidsintensive næringer skal hovedsakelig ligge innenfor det som til enhver tid er definert som sentrumsområdet.</p>                                                                                                                                                                                               | <p>Vi legger til rette for rett virksomhet på rett plass, med besøks- og arbeidsplassintensive bedrifter i byområdet og lager- og logistikkvirksomhet nær hovedveisystemer.</p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Vi skal ha en aktiv parkeringspolitikk, med mål om å redusere antallet overflateparkeringer i sentrum.</p>                                                                                                                                                                                                                      | <p>Vi har maksimumsbestemmelser for parkering.</p> <p>I større boligprosjekter stilles det krav til etablering av parkeringskjeller.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Vi skal sikre klimatilpasning i planleggingen ved å:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Videreutvikle blågrønne løsninger og økt fokus på arealutvikling som håndterer intens nedbør.</li> <li>• Tilpasse og sikre byen mot konsekvenser av ekstremnedbør og kombinasjonen av havnivåstigning og stormflo.</li> </ul> | <p>Vi sikrer at terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes i plan- og byggesaker.</p> <p>Vi identifiserer, dimensjonerer og sikrer arealer for overvannshåndtering og flomveier i reguleringsplaner.</p> <p>Vi krever flomsikre konstruksjoner under kotehøyde 2,5 for å sikre mot stormflo.</p> <p>Det er lagt inn oppdaterte aktsomhetsområder for leirskred i planen.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vi skal sikre viktige naturverdier der det legges særlig vekt på:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opprettholde og tydeliggjøre markagrensen, samt definere nye områder.</li> <li>• Sikre strandsonen (100-meters beltet).</li> <li>• Sikre dyrket og dyrkbar mark.</li> <li>• Ivareta naturmangfoldet.</li> <li>• Ivareta kulturmiljøer og kulturlandskap.</li> </ul> | <p>Vi sikrer markaområdene gjennom bruk av markagrense og hensynssone friluftsliv.</p> <p>Vi sikrer 100-metersbeltet i plankartet ved bruk av LNF-formål og byggegrenser.</p> <p>Vi sikrer dyrket og dyrkbar mark i planen ved å begrense spredt boligbygging og fortette i eksisterende byggeområder, og ved å innføre hensynssone landbruk.</p> <p>Vi ivaretar naturmangfoldet gjennom styrt fortetting og hensynssone naturmiljø.</p> <p>Vi ivaretar kulturmiljøer og kulturlandskap gjennom hensynssoner og bestemmelser.</p> |
| <p>Vi skal sikre god forvaltning av arealpott gitt i fylkesplan «Østfold mot 2050».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Det er ikke lagt ut nye arealer til boligbygging i denne rulleringen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

# BYUTVIKLING

Den kompakte og attraktive byen er en innfallsvinkel til bærekraftig byutvikling. Hovedprinsippet er nære nabolag med daglige gjøremål og rekreasjonsområder innen gangavstand, og god tilgjengelighet til et levende sentrum med handel, tjenester, kultur- og fritidstilbud.

En utvikling av et tettere Fredrikstad, som gjør det enkelt å gå, sykle, ta ferge, buss eller tog, vil gi en overgang fra bilbruk til mer miljøvennlige reiseformer. Dette bidrar ikke bare til en fordeling av reisemidlene, som endres i retning nullvekstmålet, men også til mindre klimagassutslipp, bedre lokal luftkvalitet og mindre støy, som igjen bidrar til bedre bymiljø.

Fortetting reduserer også behovet for trafikkareal til parkering eller vei, legger mindre press på områder i ytterkanten av byen og sparer det biologiske mangfoldet, samtidig som flere midler kan rettes mot økt kvalitet i byens rom.

Fredrikstad har flotte naturgitte kvaliteter, historiske områder, et fergetilbud som vekker oppsikt og et sentrum som i løpet av de siste årene har fått et godt aktivitetsnivå. Med god forvaltning og utvikling av disse kvalitetene skaper vi en by som bidrar til god folkehelse, god næringsutvikling, trivsel og bærekraftig vekst. Gamlebyen er byens historiske hjerte. Festningsbyen danner, sammen med Plankebyen og kollene med de små trehusene, vår felles historiske identitet, som vi må ta vare på og bygge videre på.

Kunst- og kulturaktivitet er en vesentlig del av bylivet, som det gjennom byplanleggingen skal legges til rette for, i samarbeid med byutviklere og utbyggere.

Når kunst og kultur vises eller oppstår i det offentlige rom behøver ikke publikum oppsøke kunsten og kulturuttrykkene aktivt, men blir i stedet oppsøkt i de byrom hvor de ferdes. Det er berikende med mangfoldige visnings- og formidlingsmuligheter for kunst og kultur. Det er et ønske å stadig utvikle nye områder og arenaer for kunst og kultur i Fredrikstads offentlige rom, der innslag kan overraske, engasjere og invitere til diskusjon og refleksjon.

## Fortettingsstrategien

I forbindelse med forrige rullering av kommuneplanens arealdel ble det utarbeidet en fortettingsstrategi. I dette arbeidet ønsket Fredrikstad kommune å få belyst:

- Virkemiddelbruk for å styre den geografiske fordelingen av boligbyggingen.
- Hvordan vi bygger opp under ambisjonene om nullvekst i personbiltrafikken.
- Hvordan arealplanen på best mulig måte kan sikre:
  - gode bokvaliteter
  - naturverdier
  - landskapsverdier
  - kulturminneverdier
  - rekreasjonsverdier

- Hvordan vi vektet ulike verdier ved konflikt.
- Et levende og mangfoldig byområde med en tydelig identitet og utbyggingspotensialet gjennom fortetting og transformasjon.
- Kommunedelplan for InterCity og nytt knutepunkt på Grønli, og hva vi legger til grunn for det videre arbeidet med fortetting der hvor traséer for vei og bane ikke er landet.

Anbefalinger for fortetting ble gjort på grunnlag av analyser for følgende:

- Hvor bør det fortettes ut fra målet om nullvekst i biltrafikken (gangbarhetsanalyse)?
- Hvor er fortetting aktuelt ut fra eiendoms- og bebyggelsesstruktur (morfologi)?
- Hvor må fortetting særlig avveies mot bevaringshensyn (DIVE-analyse beskrive, tolke, verneverdier, handlingsrom, tålegrense)?
- Potensielle fortettingsområder ble kontrollert mot naturverdier, landskap, fareområder, flom og overvannsflom, luftkvalitet og støy og stilleområder.

Fortettingsstrategien viste at vi gjennom transformasjon i byområdet, med maksimalt seks etasjers byggehøyde, har areal for Fredrikstadsamfunnet i flere tiår framover.

Strategien viste også at effekten ved å fortette i eksisterende boligstrøk er liten. Ved å styre fortettingen til transformasjonsområdene, der det tidligere har vært industri, vil effekten være stor, gode bokvaliteter kan ivaretas og strøkskarakterer i eksisterende områder kan beholdes. Overordnede grep skaper en god helhet. Strategien viser at byområdet kan dekke hele kommunens boligbehov fram til 2044. Den har også anbefalinger for fortetting i tettstedet definert av fylkesplanen samt lokalsentrene.

Fortettingsstrategien foreslo 10 grep for fortetting med kvalitet:

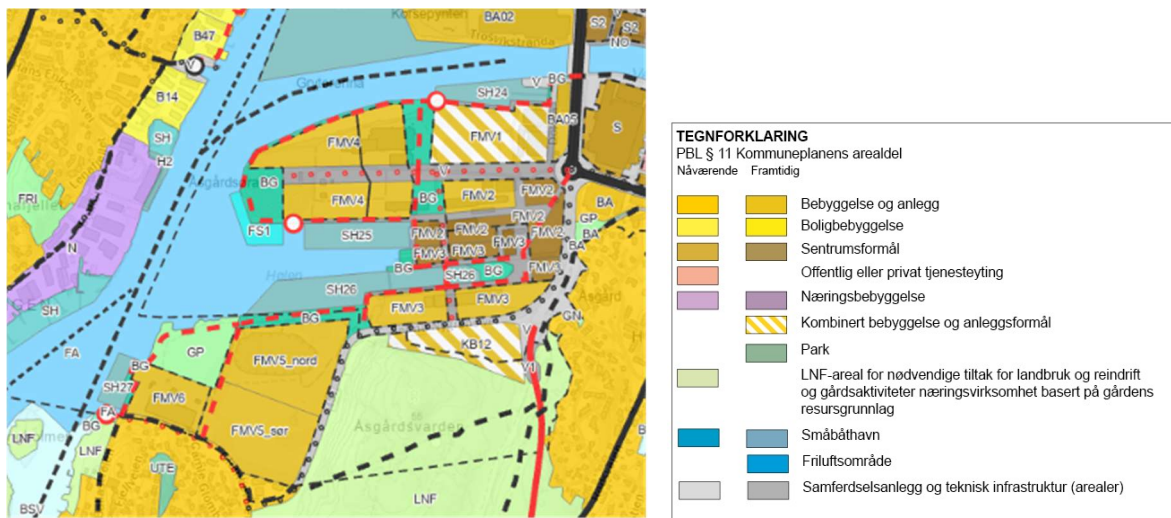
1. Ta vare på natur- og friluftsområder – herligheter.
2. Fortett eksisterende by – vekst innenfra og ut.
3. Prioriter gange, sykkel og kollektivtransport – lag et finmasket nettverk.
4. Skap nye sammenhenger – åpne byområder.
5. Utnytt tettstedets særpreg – ta hensyn til vernet.
6. Tilpass nye prosjekter til eksisterende struktur – private planer.
7. Sikre bokvalitet – med gode byrom og rom for opphold.
8. Styrk byen som ramme om byliv – attraktive offentlige rom.
9. Bidra til funksjonsblanding – bolig, handel, kultur og næring.
10. Sikre et variert boligtilbud – flere typologier.

Fortettingsstrategien har vært en del av grunnlaget for vurderingene som er gjort.

## FMV vest

For å stimulere til større befolkningsvekst i byområdet er det avgjørende at transformasjonsområdene blir realisert. I kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011–2023 har FMV-vest en hensynssone som stiller krav til en felles overordnet plan før detaljreguleringer kan gjennomføres. I denne rulleringen har Asplan Viak, i samarbeid med grunneiere, utbyggere og Fredrikstad kommune, utarbeidet en delrapport som grunnlag for å komme i gang med utvikling av området.

Overordnede grep for utvikling på FMV-vest er vist i plankartet. Deler av området settes av til sentrumsformål for å sikre utadrettede virksomheter på gateplan, mens store deler av arealene får formål bebyggelse og anlegg med stort rom for fleksibilitet. Kulturminnevernet skal ivaretas i reguleringsplan for området, og det er lagt inn hensynssone kulturmiljø på området som omfatter Dokka, Sveisehall 1, kranbaner i bygulvet, to kraner og Beddingen.



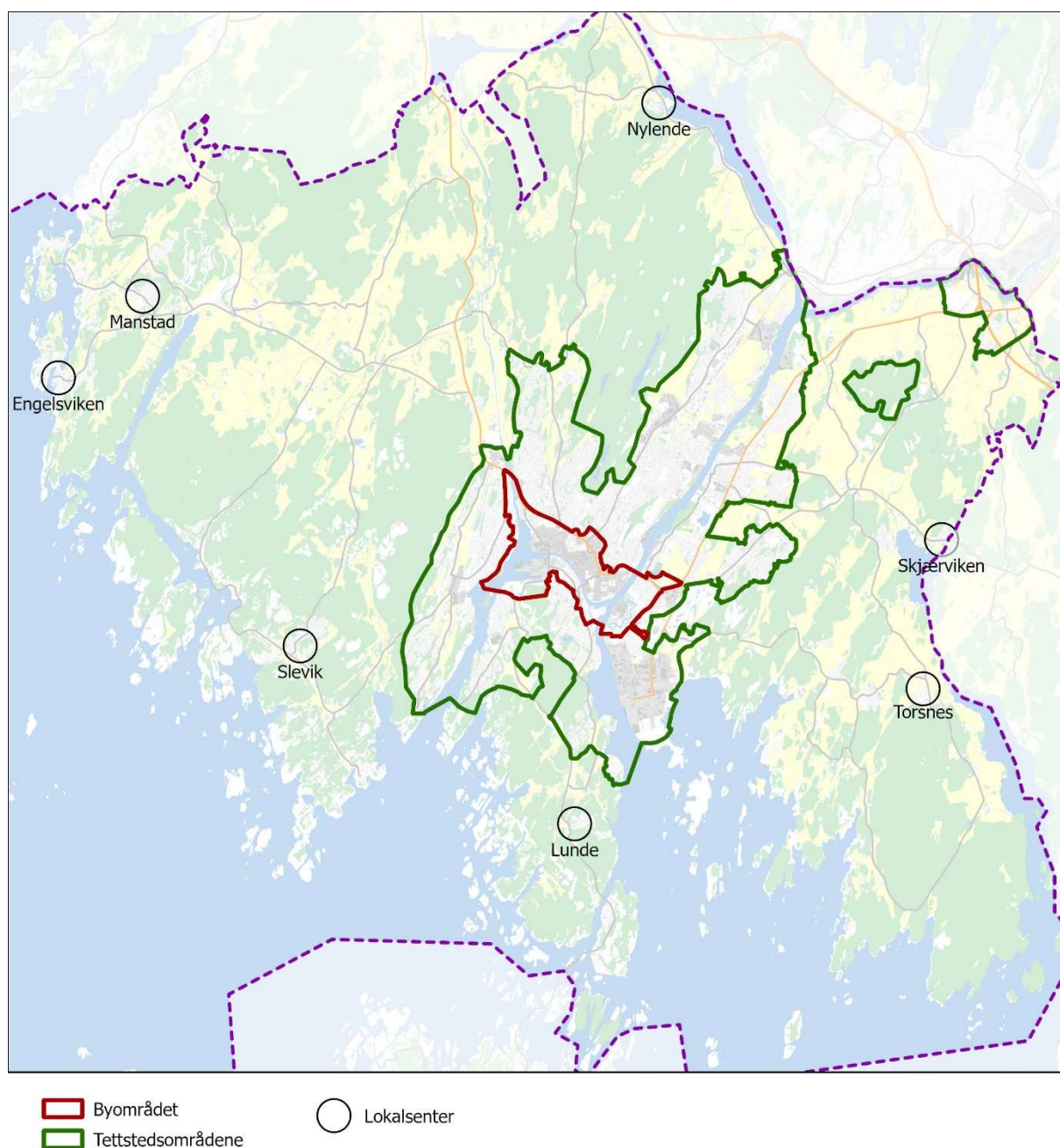
Figur 2: FMV på plankartet.

## Boligbygging

I 2017 gjennomførte Statens vegvesen byutredninger for å belyse hvilke virkemidler og kostnader som må til for å oppnå nullvekstmålet i de åtte største byområdene. Byutredningen er et kunnskapsgrunnlag for forhandling om en framtidig byvekstavtale i Nedre Glomma.

I kommuneplanens arealdel 2020–2032 ble det vedtatt en ambisiøs målsetting, i tråd med anbefalingene i byutredningen. Denne består av mål om boligbygging innenfor byområdet på 60 prosent, 40 prosent i tettstedet og 10 prosent vedlikeholdende utbygging i lokalsentrene.

Alternativet 60/30/10 kan gi nullvekst dersom det kombineres med tiltak som for eksempel at sykkelplanen gjennomføres, i kombinasjon med boligsoneparkering, parkeringssoner ved arbeidsplasser/kjøpesentre og økt frekvens på bussens stamnett. Målsetting om fordeling av boligbygging innenfor rammene av 60/30/10 videreføres i denne rulleringen.



Figur 3: Kartet over viser avgrensning av byområdet med rød linje. Avgrensningen av tettstedet jf. fylkesplanen vises med grønn linje. Lokalsentrene Engelsviken, Manstad, Slevik, Nylende, Lunde, Torsnes og Skjærviken er markert med sirkler.

|             | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Byområdet   | 41 % | 22 % | 29 % | 18 % | 40 % | 30 % | 6 %  | 32 % | 54 % | 45 % |
| Tettstedet  | 50 % | 66 % | 60 % | 69 % | 42 % | 51 % | 79 % | 60 % | 30 % | 47 % |
| Lokalsentra | 9 %  | 13 % | 11 % | 13 % | 18 % | 20 % | 15 % | 8 %  | 16 % | 8 %  |

Figur 4: Tabell som viser prosentvis fordeling av boligbygging fra 2012 til 2021.

Som tabellen over viser, har Fredrikstad kommune et stykke igjen før målsettingen om boligbygging nås. Plangrep som videreføres fra forrige rullering:

## Byområdet

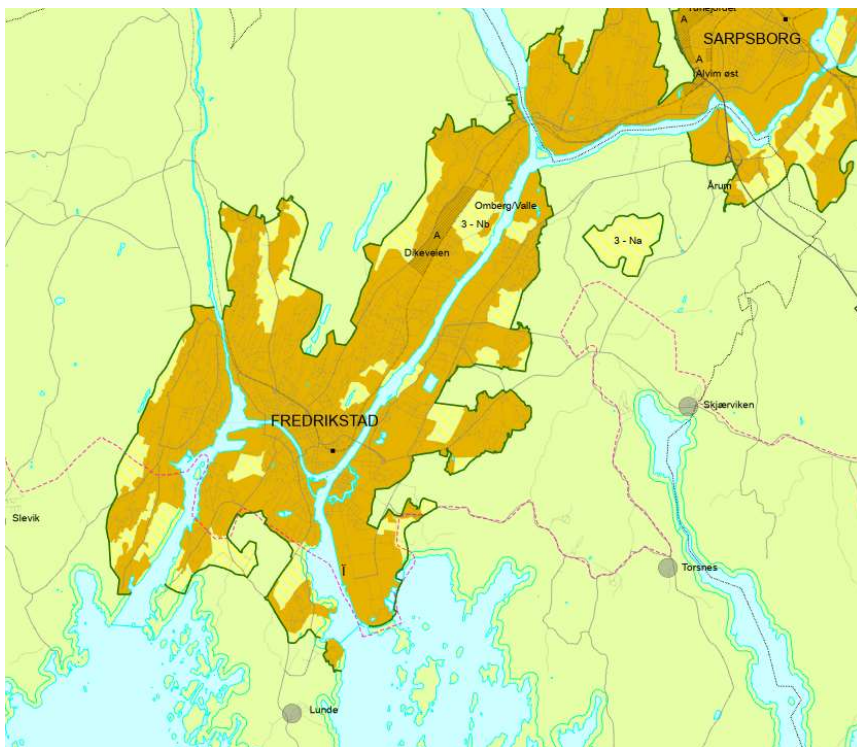
- Vi stimulerer til økt byggeaktivitet i byområdet, gjennom å berede grunnen for utvikling på FMV-vest.
- Vi legger til rette for økte byggehøyder på deler av FMV-vest, i Gunnar Nilsens gate og derfra videre mot kollektivknutepunktet på Grønli.
- Vi har tydelige, og, i noen sammenhenger, mer detaljerte bestemmelser i planen. Det gjelder blant annet høydebestemmelser. Målet er en mer effektiv saksbehandling og større forutsigbarhet for utbyggere.
- Vi er tydelig på rammene for fortetting i områder med frittliggende boligbebyggelse. Vi ønsker å ivareta områdenes egenkarakter, og vet gjennom Fortettingsstrategien at samfunnsnyttene av eplehagefortetting er liten.
- Potensielle skoletomter i byområdet er lagt inn i plankart og sikret i bestemmelser.
- Vi tydeliggjør vernet av den eldre trehusbebyggelsen i bestemmelser og hensynssoner.

## Arealregnskapet

Arealregnskapet ble etablert i forbindelse med vedtak av fylkesplanen i 2009. I fylkesplan for Østfold, *Østfold mot 2050*, forutsettes det at fylkesplanen følges opp gjennom et arealregnskap i kommuneplanene. Arealregnskapet skal vise utvikling i tettstedsareal.

I fylkesplanen fra 2009 ble arealregnskap og fordeling av «arealpott» i regionene innført med bakgrunn i en intensjon om å redusere tettstedsarealet per innbygger. I fylkesplanen er det fastlagt langsiktige grenser mellom tettstedet og omlandet. Det er et mål at arealet tettstedet utgjør ikke skal øke i like stor takt som tidligere, og at store, sammenhengende og høyproduktive landbruksarealer, kulturlandskap, kulturminneområder og skogbelter ivaretas, slik at nasjonale og regionale verneinteresser sikres.

Utklippet under er fra fylkesplanen, og viser eksisterende tettsted (oransje), og mulig framtidig tettstedsgrense (grønn linje).



Figur 5: Utklipp fra arealkartet til Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018).

Arealregnskapet viser utviklingen av eksisterende tettsted siden utgangsåret for fylkesplanen, som var 2009. I denne planen fikk de ulike regionene i Østfold tildelt hver sin «arealpott» til utvikling av sine tettsteder fram til 2050. I sak til bystyret i 2011 (sak 86/11) ble det fremmet sak om fordeling av arealpotten for Nedre Glomma. Den totale rammen for Nedre Glomma var 17,48 km<sup>2</sup> (2011). Av disse fikk Fredrikstad tildelt 8,84 km<sup>2</sup>.

Av dette utgjorde ubenyttet utbyggingsareal i kommuneplanens arealdel 5,6 km<sup>2</sup>. Nytt tildelt areal var 3,24 km<sup>2</sup>. Nytt areal benevnes som «arealpotten», og alle arealer som gjøres om fra LNF-områder til byggeområder i kommuneplanens arealdel, spiser av denne. Tilsvarende kan byggeområder som tas ut av kommuneplanens arealdel og gjøres om til LNF-områder, legges til arealpotten.

Siden vedtaket om fordeling av arealpotten for Nedre Glomma i 2011 har kommunene, gjennom sine arealplaner, husholdert med hver sin arealpott. Arealdelen i 2011 tok ikke i bruk mer tettstedsareal enn det som allerede var satt av i 2007, men vekslet i stedet inn arealer. Ved rulleringen i 2020 ble det gjort noen større grep, og det ble lagt inn nye arealer, som på Tofteberg, med Viken Park. Samtidig ble større arealer tilbakeført til LNF (blant annet flere tidligere friområder), noe som virker positivt på regnskapet.

Det er ikke gjort mange endringer fra planen i 2020 til nå som påvirker arealregnskapet i nevneverdig grad. Formål Offentlig/privat tjenesteyting nord for Gudebergjordet er tatt ut og omgjort til LNF, mens det på Tofteberg/Viken Park er lagt inn et større areal til utbygging. Det har i denne rulleringen ikke blitt tatt i bruk mer tettstedsareal enn det som var «eksisterende tettsted» i fylkesplanen i 2009.

Tabellen under viser hvor store arealer som er endret fra/til LNF og fra/til utbyggingsformål fra vedtak av fylkesplan for Østfold i 2009, da arealregnskapet ble innført. Alle endringer i arealbruk fra den gangen er med i tabellen under, både endringer fra arealdelen vedtatt i 2020, og endringer foreslått nå i denne planen.

Tabell 1: Tabell som viser arealregnskap for Fredrikstad, med utgangspunkt i arealendringer fra 2009 til og med endringer foreslått i denne planen.

|             |                                                        | Arealregnskap i dekar |               |               |
|-------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|
|             |                                                        | Fra LNF               | Til LNF       | Arealbalanse  |
| Arealformål | <b>Bebyggelse og anlegg</b>                            | <b>1525,6</b>         | <b>1223,2</b> | <b>-302,4</b> |
|             | 1001 - Bebyggelse og anlegg                            | 43,7                  | 592,4         | 548,7         |
|             | 1110 - Boligbebyggelse                                 | 11,5                  | 193           | 181,5         |
|             | 1120 - Fritidsbebyggelse                               | 1,4                   | 20,1          | 18,7          |
|             | 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting            | 13,2                  | 71,3          | 58,1          |
|             | 1200 - Råstoffutvinning                                | 0                     | 0,2           | 0,2           |
|             | 1300 - Næringsvirksomhet                               | 29,2                  | 341,3         | 312,1         |
|             | 1400 - Idrettsanlegg                                   | 55,7                  | 4,9           | -50,8         |
|             | 1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg | 314,6                 | 0             | -314,6        |
|             | 1600 - Uteoppholdsareal                                | 51,2                  | 0             | -51,2         |
|             | 1700 - Grav- og urnelund                               | 0,2                   | 0             | -0,2          |
|             | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål           | 1004,9                | 0             | -1004,9       |
|             | <b>Grønnstruktur</b>                                   | <b>150,1</b>          | <b>793,2</b>  | <b>643,1</b>  |
|             | 3002 - Blå/grønnstruktur                               | 48,5                  | 0             | -48,5         |
|             | 3020 - Naturområde                                     | 0,7                   | 269,5         | 268,8         |
|             | 3030 - Turdrag                                         | 9,2                   | 0             | -9,2          |
|             | 3040 - Friområde                                       | 18,1                  | 523,7         | 505,6         |
|             | 3050 - Park                                            | 64,8                  | 0             | -64,8         |
|             | 3800 - Kombinerte grøntstrukturformål                  | 8,8                   | 0             | -8,8          |
|             | <b>Samferdsel</b>                                      | <b>2,9</b>            | <b>1,1</b>    | <b>-1,8</b>   |
|             | 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur      | 0                     | 0,1           | 0,1           |
|             | 2010 - Veg                                             | 0                     | 0,2           | 0,2           |
|             | 2080 - Parkeringsanlegg                                | 2,9                   | 0,8           | -2,1          |
|             | <b>Sjø og vassdrag</b>                                 | <b>44,8</b>           | <b>12,6</b>   | <b>-32,2</b>  |
|             | 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone       | 25,1                  | 12,6          | -12,5         |
|             | 6200 - Sjø, vassdrag - Farleder                        | 19,7                  | 0             | -19,7         |
|             | <b>Totalsum</b>                                        | <b>1723,4</b>         | <b>2030,1</b> | <b>306,7</b>  |

|                                                             | Antall dekar    |                 |               |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                                                             | 2020            | 2023            | Endring       |
| <b>Bebyggelse og anlegg</b>                                 | <b>45273,2</b>  | <b>45406,8</b>  | <b>133,6</b>  |
| 1001 - Bebyggelse og anlegg                                 | 27796,3         | 27372,3         | -424,0        |
| 1110 - Boligbebyggelse                                      | 1574,8          | 1524,3          | -50,5         |
| 1120 - Fritidsbebyggelse                                    | 4335,6          | 4417,1          | 81,5          |
| 1130 - Sentrumsformål                                       | 422,6           | 421,8           | -0,8          |
| 1150 - Forretninger                                         | 2,5             | 2,5             | 0,0           |
| 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting                 | 1099,8          | 1032,5          | -67,3         |
| 1170 - Fritids- og turistformål                             | 225,9           | 260,0           | 34,1          |
| 1200 - Råstoffutvinning                                     | 461,0           | 413,4           | -47,6         |
| 1300 - Næringsvirksomhet                                    | 3695,1          | 3909,8          | 214,7         |
| 1400 - Idrettsanlegg                                        | 3194,3          | 3060,4          | -133,9        |
| 1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg      | 203,5           | 546,1           | 342,6         |
| 1600 - Uteoppholdsareal                                     | 572,1           | 572,1           | 0,0           |
| 1700 - Grav-og urnelund                                     | 204,2           | 204,2           | 0,0           |
| 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål                | 1485,5          | 1670,3          | 184,8         |
| <b>Forsvaret</b>                                            | <b>3028,1</b>   | <b>3028,1</b>   | <b>0,0</b>    |
| 4001 - Forsvaret                                            | 3028,1          | 3028,1          | 0,0           |
| <b>Grønnstruktur</b>                                        | <b>3098,2</b>   | <b>3186,7</b>   | <b>88,5</b>   |
| 3002 - Blå/grønnstruktur                                    | 377,7           | 463,8           | 86,1          |
| 3020 - Naturområde                                          | 366,8           | 366,8           | 0,0           |
| 3030 - Turdrag                                              | 307,3           | 307,5           | 0,2           |
| 3040 - Friområde                                            | 1292,0          | 1294,2          | 2,2           |
| 3050 - Park                                                 | 629,1           | 629,1           | 0,0           |
| 3800 - Kombinerte grøntstrukturformål                       | 125,3           | 125,3           | 0,0           |
| <b>LNf</b>                                                  | <b>229881,9</b> | <b>229661,3</b> | <b>-220,6</b> |
| 5100 - LNRF - tiltak for stedbunden næring                  | 224457,7        | 224249,2        | -208,5        |
| 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse | 5424,2          | 5412,1          | -12,1         |
| <b>Samferdsel</b>                                           | <b>2288,3</b>   | <b>2292,2</b>   | <b>3,9</b>    |
| 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) | 1562,4          | 1566,4          | 4,0           |
| 2040 - Havn                                                 | 485,1           | 485,0           | -0,1          |
| 2080 - Parkeringsanlegg                                     | 164,6           | 164,6           | 0,0           |
| 2800 - Kombinerte formål samf., infrastr.                   | 76,2            | 76,2            | 0,0           |
| <b>Sjø og vassdrag</b>                                      | <b>275264,1</b> | <b>275258,9</b> | <b>-5,2</b>   |
| 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone            | 267810,0        | 134611,5        | -133198,5     |
| 6200 - Sjø, vassdrag - Farleder                             | 5731,7          | 138749,2        | 133017,5      |
| 6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn                           | 1009,5          | 1010,2          | 0,7           |
| 6500 - Sjø, vassdrag - Drikkevann                           | 0,0             | 175,1           | 175,1         |
| 6600 - Sjø, vassdrag - Naturområde                          | 357,7           | 357,7           | 0,0           |
| 6700 - Sjø, vassdrag - Friluftsområde                       | 355,2           | 355,2           | 0,0           |
| <b>SUM</b>                                                  | <b>558833,8</b> | <b>558834,0</b> | <b>0,2</b>    |

Figur 6: Endringer i arealformål fra arealdelen 2020 til kommuneplanens arealdel 2023.

# KVALITETER DER FOLK BOR

## Bylandskapet

Gjennom god fortetting kan byrom og grønne lunger oppgraderes og suppleres med nye. Utvikling kan bidra til at summen blir flere og mer attraktive steder for bruk til lek, opphold og turgåing. Fortetting kan imidlertid også gi dårligere solforhold og tap av utsikt, og gå på bekostning av privat uteareal. Det fysiske resultatet av fortettingsprosesser kan bli rotete og estetisk lite tilfredsstillende.

Fra fylkesplanen *Østfold mot 2050*:

*«Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendige hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra.»*

Når Fredrikstad skal fortettes er det viktig at vi greier å ivareta byens historie, og landskapet som har formet byen.

## Kollene, flatene og elva

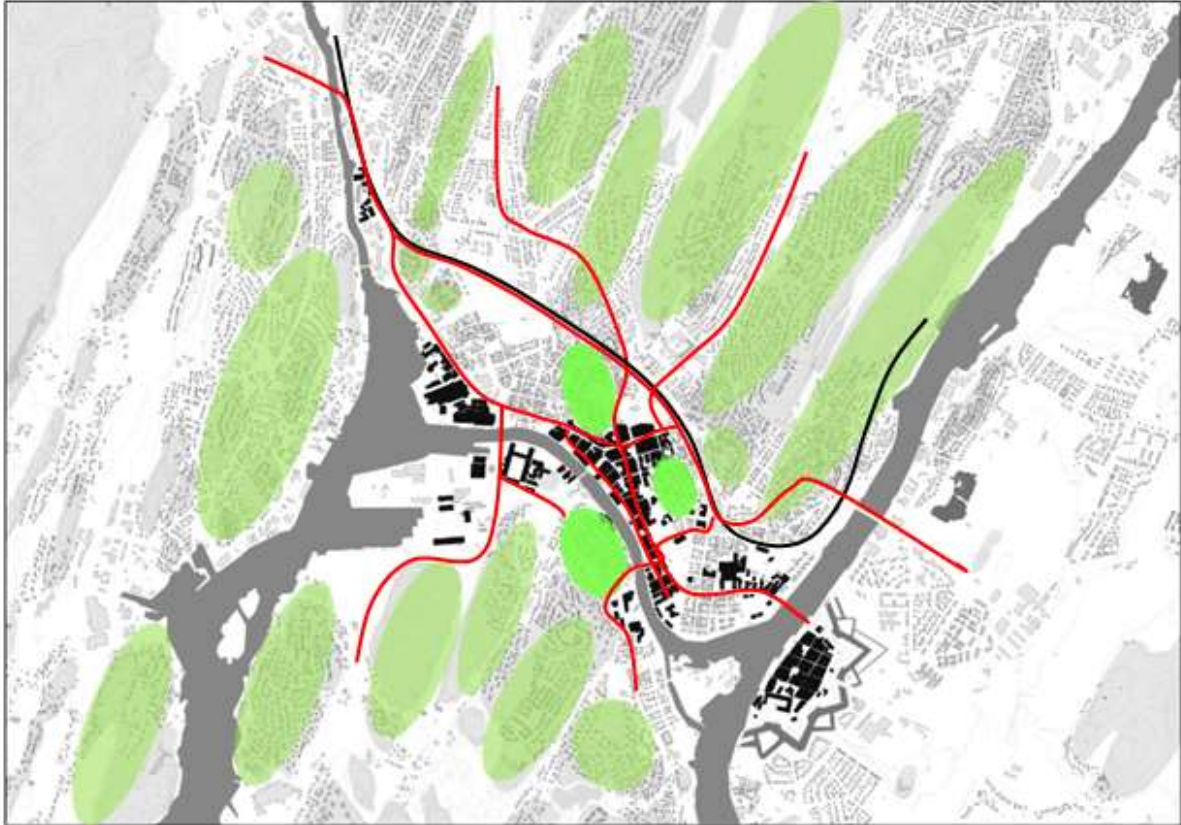
Fredrikstad er elva som slynger seg gjennom byen i varierende bredde. Fredrikstad er granittkollene med de små husene og den noe høyere kvartalsbebyggelsen på flaten mellom kollene. Høydedragene og elva definerer altså landskapsrommet byen ligger i, og er en vesentlig del av Fredrikstads identitet, og viktige rammer for utviklingen av byen.

Kvartalsbebyggelsens tak danner et visuelt dekke. Monumentalbyggene; kirkene, rådhuset og det tidligere sykehuset, stikker opp over kvartalsbebyggelsens tak sammen med Fredrikstadbrua og kranene på FMV. Kollene med små trehus er også høyere enn kvartalsbebyggelsen.

## Ferdselsårer

De viktigste ferdselsårene følger i stor grad landskapet og bygger opp om det overordnede landskapsrommet. Den Gamle kongeveien (Fergestedsveien, Nygaardsgata, Glemmengata, Knipleveien) har mistet sin betydning som innfartsåre, men den er fremdeles viktig som sammenhengende åre gjennom sentrum.

Storgata er historisk ferdselsåre parallelt med elvefronten. Jernbanen og riksvei 110 er lagt i det flate landskapet mellom åsene. Dette komplementerer det overordnede landskapsrommets avgrensning av bybebyggelsen.



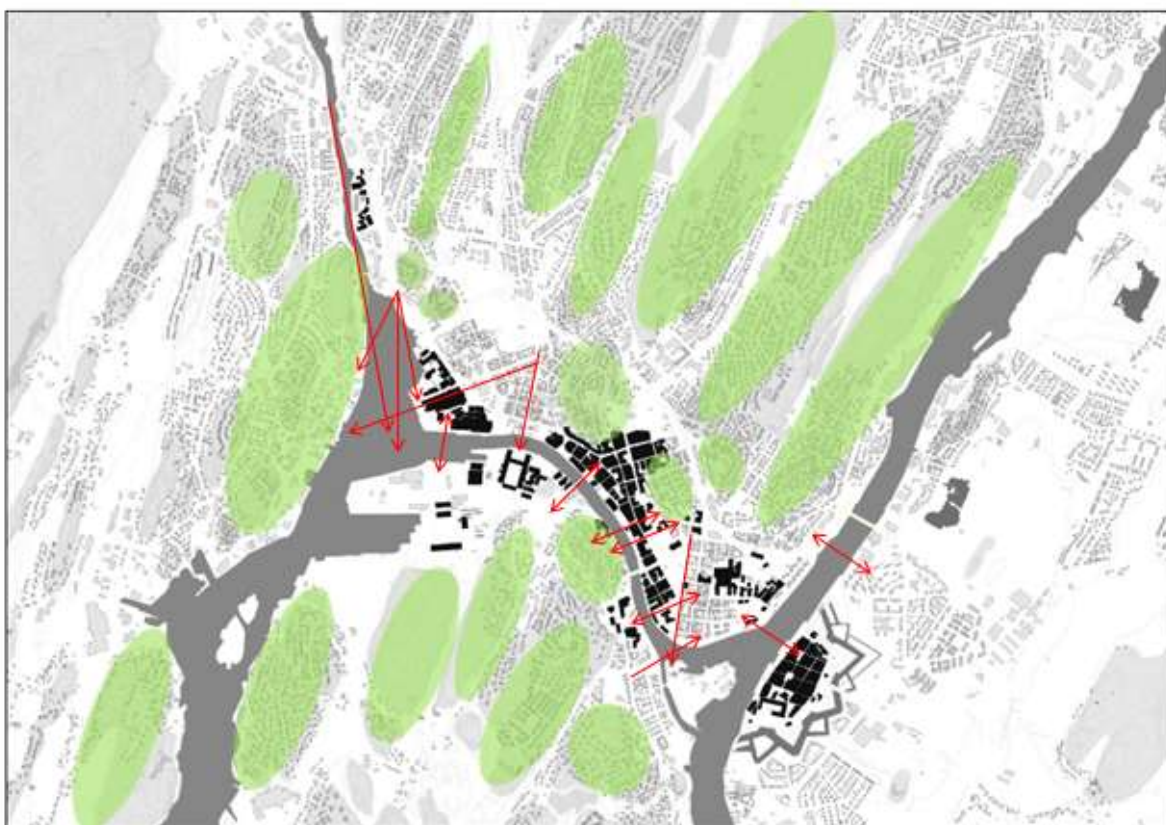
Figur 7: Strukturerende elementer.

## Siktlinjer

Byen ligger i et lite dramatisk landskap. Vi har ingen «Oslogryte», hvor vi til enhver tid kan orientere oss ved å se på åssidene. Siktlinjene til elva, til romlige sammenhenger, og til det vi har av monumentale byggverk, er derfor viktig å ivareta, og å styrke der mulighetene byr seg.

Elva som slynger seg gjennom byen er karakteristisk for Fredrikstad. Åpenheten gir oss oversikt. Vi ser byen tydelig i det vi passerer bruene over elva. Dermed er hva vi ser fra bruene ekstra viktig for hvordan vi ser Fredrikstad.

Fra Fredrikstadbrua ser vi Kapellfjellet med lave små trehus, og vi ser Cicignon der det tidligere sykehusets gule tvillingbygg stikker opp. Fra Kråkerøybrua ser vi den lave trehusbebyggelsen klatre på Bjølstadfjellet, og vi ser tidligere verkstedsområder langs elva, som er tatt i bruk til blant annet boliger. I det vi passerer Værstebrua beveger vi oss over i et mer storskala og åpent landskap, der store konstruksjoner, som tidligere industrihaller og høye kraner, dominerer bildet.



Figur 8: Det er viktig å ivareta siktlinjene i byen.



Figur 9: Tre hoder og ett bibliotek.

## Kulturminner og kulturmiljøer

Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressursene som vitenskapelig kildemateriale, og som varig grunnlag for nålevende og framtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon, skal vernes, både som del av vår kulturarv og identitet, og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Som beskrevet ovenfor, er alt vi har skapt og tillegger mening kulturminner. Samtidig er kulturminnevern i stor grad basert på utvelgelse, dokumentasjon og vern av særskilt verdifulle kulturminner. Formelt vern er et juridisk premiss det er nødvendig å forholde seg til. Samtidig er det formelle vernet kun et verktøy: Vern er en anerkjennelse og formalisering av eksisterende kvaliteter ved kulturminnet, og et verktøy for å beskytte disse kvalitetene.

Det er vanlig å skille mellom kulturminner som har nasjonal, regional og lokal verdi. Dette påvirker hvilken form for vern som gis. Regionalt og lokalt viktige kulturminner er viktige for regionens eller lokalsamfunnets identitet. Kulturminner er typisk stedbundne, og det er derfor svært viktig å ta vare på det man har lokalt.

Kulturminners type, alder og hvorvidt kulturminnet tillegges nasjonal, regional eller lokal betydning, påvirker hvilken grad av formelt vern som eventuelt gis, og hvilket lovverk dette hjemles i.

I en gammel by møter man historien og kulturminnene uansett hvor man er. Denne tidsdybden er et vesentlig kvalitetstrekk ved en god by. Dette har Fredrikstad hatt høy bevissthet om, og byen har da også en av landets eldste bevaringshistorier. Gamlebyen er en av Europas godt bevarte gamlebyer, og det er drevet et systematisk bevaringsarbeid i andre deler av byen. Fredrikstad har lang erfaring med at bevaring er god byutvikling.

Den mer glemte Plankebyen på vestsiden skal, i de nærmeste årene, gjennom den største transformasjonen siden den ble regulert på 1870-tallet. Nye innfartsveier, ny jernbane, fortetting og transformasjon av industriområder til nye bydeler er i ferd med å endre byen. Med store nybygde, homogene og fortattede byområder, blir det enda viktigere å ivareta de historiske miljøene som er bygget i en menneskevennlig skala med gode opplevelseskvaliteter. En tett by trenger gode og varierte opplevelsesrom, forankring og identitetsskapende miljø. Fortetting med kvalitet forutsetter at eldre kulturmiljøer ivaretas på en god måte.

Kulturminner og kulturmiljøer er premisser for en god byutvikling. De er ressurser for livskvalitet, attraksjonskraft, økonomisk utvikling, klimatilpasning, og de er kilde til kunnskap. De skal derfor ivaretas både som del av vår kulturarv og identitet, og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Gamlebyen er unik som bydannelse i Norge. Gamlebyen er Nord-Europas best bevarte festningsby. Gamlebyen var den første byen i Norge som ble oppført etter en plan. Sin nåværende form, med gatestruktur og festningsanlegg, fikk Gamlebyen omkring 1750. Selve bebyggelsen har en mer skiftende alder, ettersom den har vært fornyet etter de mange branner som har herjet stedet.

I dag er Gamlebyen Fredrikstads historiske sentrum, og en helt sentral del av vår identitet. Bydelen er vårt viktigste markedsføringskort. Gamlebyen har stort potensial som blant annet besøksmål og kulturarena. Det pågår arbeid med ny reguleringsplan for Gamlebyen. Nye arealgrep for Gamlebyen vil bli tatt i den planen.

I arealplanen ivaretas kulturminner med hensynssoner *bevaring kulturmiljø og kulturlandskap* og generelle bestemmelser. I byområdet er kartleggingen av bygninger med kulturhistorisk verdi (rødmerkede bygninger) i all hovedsak videreført. Disse bygningene tillates ikke revet. Det er gitt bestemmelser som styrker vernet av parker og trær.



Figur 10: Gamlebyen.

## Våre felles rom

Det er i våre felles byrom bylivet skjer. Byen skal være for alle, uavhengig av alder, kjønn, funksjonsnivå, interessefelt og kjøpekraft. I planperioden som har gått har det skjedd mye. Overflateparkeringen er redusert og vi har fått tilgang til flere plasser og torg.

Et godt nettverk av byrom henger nært sammen med kvalitet i fortetting:

- **Brukbarhet:** Byrommene har ulike roller, noen er for spesielle formål, andre er til fleksibel bruk. De skal samtidig være for alle aldersgrupper og være steder der alle føler seg hjemme, tilrettelagt for bruk hele året. Byrom skal kunne brukes hele døgnet og bidra til offentlig byliv og samtidig bidra til gode bomiljøer.
- **Nærhet:** Alle skal ha tilgang til forskjellige typer byrom innenfor gangavstand. Det innebærer minst én møteplass, et torg eller et grønt byrom som er tilrettelagt for ulike opplevelse, innenfor 400-meter. Forbindelsene til byrommene skal være attraktive, uten barrierer og trafikkfarer, med omgivelser som gjør at folk får lyst til å gå.
- **Sammenheng:** Nettverk av byrom skal fremme mobilitet for gående og syklende, og skape bedre sammenhenger i byer og tettsteder. Forbindelsene skal ha ulike forgreininger, fra hovednett til snarveier, og ikke ende blindt. Gater skal ha brede nok fortau til at de oppleves trygge og hyggelige å gå langs. Nettverket skal skape trygghet og trivsel, være der folk er og være godt nok belyst. Sykkelparkering og holdeplasser bør integreres i nettverket.
- **Kvalitet:** Lokale særtrekk, variasjoner i bygde miljøer, kulturarv og kunst bør utnyttes som et potensial i utformingen av byrom. Kvalitet handler også om å finne løsninger som tar hensyn til folks behov, og at det arbeides med fokus på attraktivitet, og god arkitektonisk utforming for bygg og omgivelser. Kvaliteten på steder kan også heves med gode drifts- og vedlikeholdsrutiner.

## **Elverommet**

Elverommet er et viktig strukturerende og identitetsskapende element i byen, og det har spilt en viktig rolle gjennom hele Fredrikstads historie. Det har dannet grunnlaget for at byen ble etablert på østsiden av elva i 1567. Elva har også vært forutsetningen for etablering av handelsvirksomhet, teglverk, plankehandel og verftsindustri. Elvas betydning i dag er knyttet til både rekreasjon og naturopplevelser, og den er viktig både som byrom og transportåre.

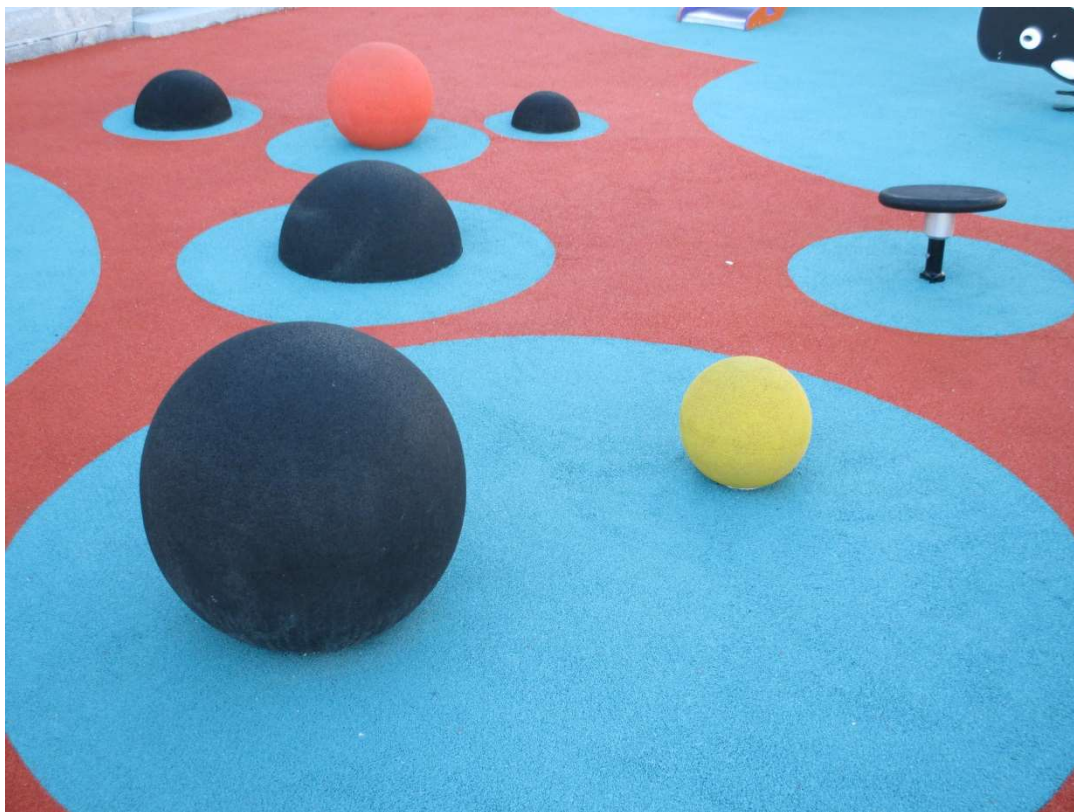
Tilgjengeligheten til og langs elva sikres i plankart og bestemmelser.

## **Grøntarealer og parker**

Fredrikstad er en by med historiske sentrumsparker, treplantinger langs gatene, elvepromenade og turløyper i bynære markaområder. Grøntområder er uformelle møteplasser for folk av ulik alder og bakgrunn, og de utgjør arealer for lek og rekreasjon. Trær og gressflater gir rom, senker hjerterytmen og kan øke følelsen av psykisk velvære. Grøntarealer er sentrale med tanke på folkehelse, barns motoriske utvikling og eldre sin mulighet til å bruke kroppen hensiktsmessig. Undersøkelser viser at nærområdet er det viktigste området for bevegelse, og hos barn skjer mye av aktivitetene innenfor en radius på hundre meter.

Trær har en viktig rolle i byen, både for økologi, overvannshåndtering, estetikk, helse og trivsel. Store, eldre trær har klare paralleller til historisk bebyggelse, og er en viktig del av byens uttrykk. Samtidig kan knapphet på arealer og konflikter med andre funksjoner medføre at bevaring av trær kan være en utfordring. Mange av de store velutviklede trærne står på private eiendommer, og kommunen kan normalt ikke forhindre at disse trærne felles, såfremt de ikke er bevaringsregulert, fredet eller er en

utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven. Med bestemmelse 6.5 Parker og trær, jf. plan- og bygningsloven § 11 – 9 nr. 6 gis trærne et sterkere vern i denne planen.



Figur 11: Lekeplassen på Beddingen.

## Nærmiljøparker og uteoppholdsarealer

”Samle og styrke” skal være et overordnet arealprinsipp i kommunens forfettingsstrategi. Kommunen ønsker å samlokalisere flest mulig arealer og anlegg for lek, rekreasjon og utendørs idrett og aktivitet, slik at en får større og mer attraktive anlegg med tilbud til mange brukergrupper i urbane strøk. Ved å «samle og styrke» sikres tilstrekkelig med areal for aktivitet og rekreasjon ved etablering av større, men noe færre enkeltanlegg. Eksisterende balløkker, skolegårder og større parkområder inngår i nettverket av nærmiljøparker. Nærmiljøparkene vil også fungere som arenaer for kunst og kulturaktivitet.

I denne planen skal vi:

1. Sikre og ivareta eksisterende anlegg og arealer, og utvikle trygge og funksjonelle nærmiljøer som innbyr til fysisk aktivitet (herunder idrett og friluftsliv), sosial integrasjon og rekreasjon.
2. Sikre at det settes av tilstrekkelig arealer med god kvalitet til fysisk aktivitet, sosial integrasjon og rekreasjon ved utvikling av nye bolig- og næringsområder.
3. Sikre og ivareta grønne korridorer fra elv til mark, et bynært friluftsliv, og sammenhengende turmulighet langs elv og kyst.

I bestemmelsene er det stilt krav til at nærmiljøparker er på minst 2,5 dekar. Alle nye boliger skal ha tilgang til en nærmiljøpark innenfor 10 minutters gangavstand.

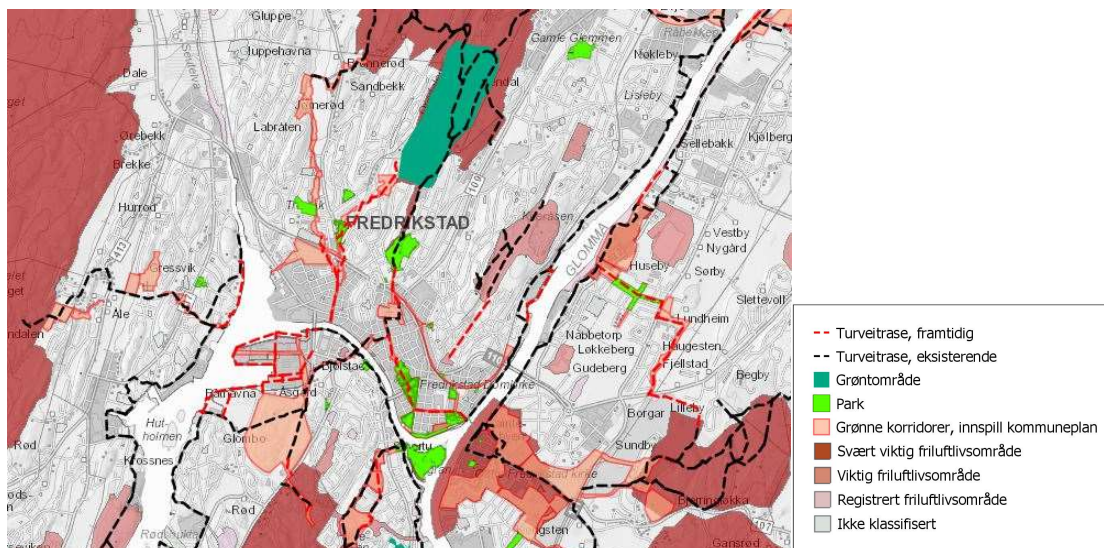
Kravene til uteoppholdsarealer er ikke endret i areal fra forrige planer, men hvordan arealene fordeles mellom privat/felles/offentlig tilgjengelige arealer er gjort veiledende.

De offentlige uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige for allmenheten. Det stilles også krav om at nærmiljøpark er etablert før brukstillatelse gis til nye boliger. Ettersom det forutsettes etablering av nye nærmiljøparker i mange områder vil det kreve et tett samarbeid mellom kommunen og private utbyggere.

## Fra elva til marka – grønne korridorer

Elvene og bynære markaområder gir Fredrikstad et flott utgangspunkt for å tilby innbyggerne gode rekreasjonsområder. Sikring og opparbeiding av grønne forbindelser mellom elv og skog er et viktig fokusområde i framtidig byutvikling.

Korridorer fra elva til marka er vist som turstier i planen. Videre er det krav om at korridorene skal opprettholdes og videreutvikles.



Figur 12: Grønne korridorer fra elva til marka er markert med turstier.

## Byggehøyder

Byen skal de nærmeste årene gjennom en rivende utvikling. Nytt kollektivknutepunkt, transformasjon av en rekke tidligere industriområder og byreparasjon i sentrum, er noen eksempler. Det vil bety ny bystruktur, ny gatestruktur og ny grønnstruktur. Det betyr også at byen bygges på en ny måte.

Fem etasjer, som har vært en vanlig byggehøyde, er ikke lenger gitt. En inndeling der gaterom fylles med biltrafikk og gårdsrom med uteoppholdsplass er ikke lenger en selvfølge. Det er viktig å sikre både utvikling, nye strukturer og kvalitet.

### Kvartalsbebyggelse i sentrum

Fredrikstad har kvartalsbebyggelse i sentrum. I dag har bebyggelsen variert høyde. Likevel oppleves området å ha en forholdsvis homogen maksimal høyde, der bare monumentalbygningene stikker opp over resten av bebyggelsen.

Kvartalsbebyggelsen er plassert på en flate ned mot Vesterelva og avgrenses av kollene St. Hansfjellet, Apenesfjellet og Lykkeberg, som rager opp over bebyggelsen nede på flata. Den lavere trehusbebyggelsen på kollene går helt ned til flata, slik at kollene blir synlige også sett fra kvartalsbebyggelsen nede på flata.

#### Monumentalbygg eller signalbygg

I Fredrikstad markerer byggverk som stikker opp over resten av bebyggelsen en viktig funksjon for sin samtid. Det gjelder både kirkene fra 1700- og 1800-tallet, og sykehusets høyblokker fra 1950-tallet. På samme måte markerer kranene og sveisehallene på FMV vår viktige og identitetsbærende industrihistorie.

Høyden markerer en funksjon som er viktig for byens identitet. Noen bygninger fungerer altså som meningsbærende «landemerker», og kan dermed stå fram med større bevissthet enn det individuelle hus, som bør vise hensyn og tilbakeholdenhet. Monumentalbygg er Fredrikstads signalbygg.

#### Sol i byrom

Sol i gaterom og torg er viktig i Norge. Solen gjør byrommene til et godt sted å være. Vanlig gatebredde i Fredrikstad er 12 meter. Det er smale gater, noe som fører til at bebyggelse over 4-5 etasjer vil gi skygge i gatene.

#### Sol ved boliger

Sol er viktig der folk bor. Gode uterom til lek og opphold forutsetter at solen gir lys og varme der. Vi ønsker å ha sol på balkongen og sol som skinner inn i stua. Høy bebyggelse vil kunne gi skygge på nabobebyggelse, gårdsrom, lekeplasser og balkonger.

#### Menneskelig skala

Høye bygninger kan skape byrom som er vanskelige for mennesker å ta i bruk. Skyggefulle rom mellom bygningene er ikke steder vi liker å oppholde oss. Å lage større mellomrom mellom bygningene og bredere gater slipper sola ned på bakkeplan, men det skaper ikke nødvendigvis et rom der vi ønsker å oppholde oss.

Å være få gjester på fest i et stort lokale, gir ikke samme stemning som å være mange gjester i et mindre lokale. Det samme gjelder byrom. Vi søker oss til steder der vi kan sitte ned et lunt sted. Vi føler oss mer trygge i et byrom der det er mennesker, enn et øde og forblåst sted.

Mesteparten av vår kommunikasjon skjer ved kroppsspråk, og mye av kroppsspråket ligger i ansiktsuttrykk. På en avstand av 12-15 meter kan vi ikke lenger gjenkjenne ansikter. Avstanden tilsvarer bredden på en normalt bred gate, eller avstanden opp til en balkong i 4.-5. etasje. Høyder og bredder over dette får konsekvenser for vår evne til å kommunisere, og dermed også for vår opplevelse av byrommet. På den måten har menneskelig skala i bebyggelsen betydning for vår trygghetsfølelse og vår mulighet for kontakt med andre mennesker.

#### Generell maksimal høyde i tettstedet

Det er satt en generell maksimal høyde på fem etasjer i tettstedet. Det er også angitt i hvilke områder den høyden kan overstiges, eller skal reduseres. En generell maksimal høyde på fem etasjer ivaretar hensyn til eksisterende bebyggelse samt sol i Fredrikstads trange gaterom og gårdsrom.

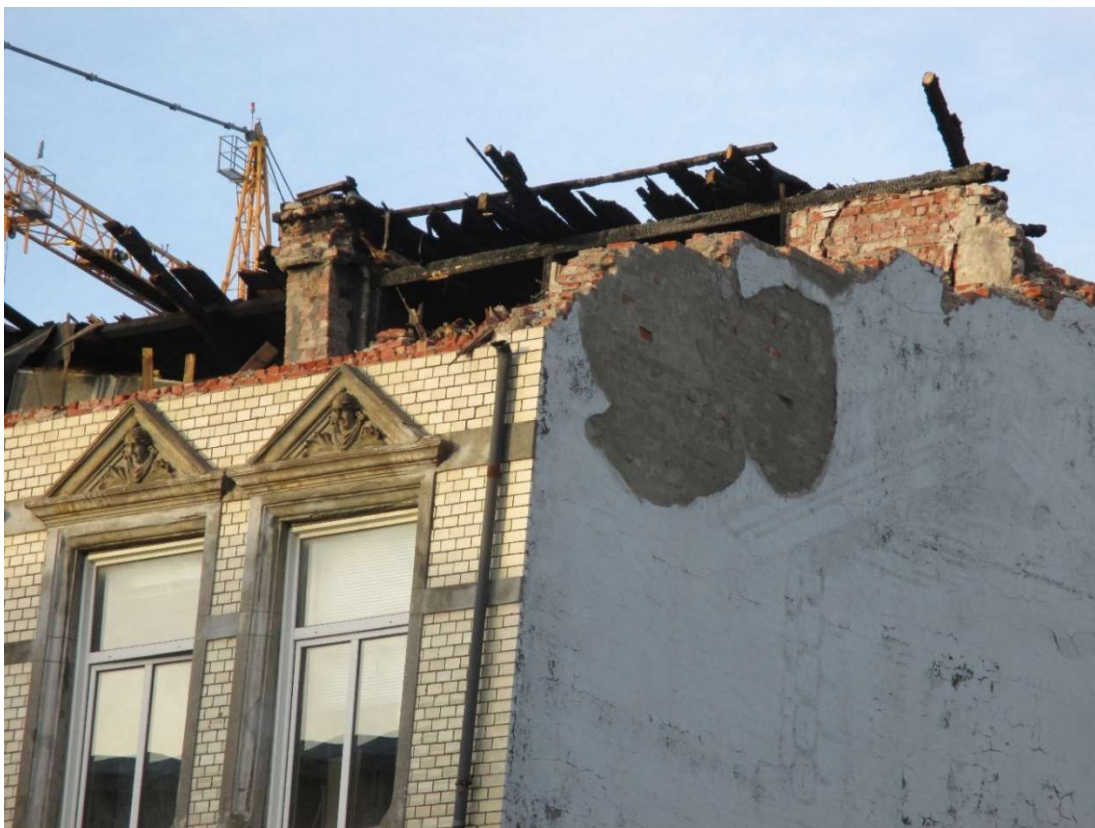
#### Maksimal høyde i sentrum videreføres

Å videreføre maksimal høyde i sentrum skaper forutsigbarhet. Høydene er en gang satt for å ivareta gaterommenes form og solforhold. Høydene er også satt for å ivareta kollene som danner kanten på kvartalsbebyggelsen.

#### Byggehøyder langs Gunnar Nilsens gate

Gunnar Nilsens gate er i dag et bredt gaterom i sentrum. Den gangen husrekken på vestre side av gaten ble revet for å gi plass til en hovedgate gjennom byen, ble ikke endringen fulgt opp av ny bebyggelse. Dermed framstår gaterommet i dag, et halvt århundre senere, som uferdig.

Det er ønskelig å få reetablert bebyggelse som danner den vestre veggen mot gaterommet. Videre åpnes det opp for større og varierte byggehøyder langs Gunnar Nilsens gate. Bebyggelsens høyde er satt kvartal for kvartal. Kvartalene nærmest den lavere bebyggelsen ved Apenesfjellets fot og nærmest Glemmen kirke, settes med noe lavere høyde enn andre kvartaler, av hensyn til kollen og monumentalbygget kirken.



Figur 13: Alt kan ikke repareres.

#### Høyere bebyggelse ved knutepunkt Grønli

Det framtidige knutepunktet ved Grønli blir den viktigste og største endringen for Fredrikstadsamfunnet framover. Funksjonen knutepunkt er en slik samfunnsviktig

funksjon, som med fordel kan markeres med høyere bygninger. Det vil også støtte opp under den høye tettheten, som er riktig i området nærmest knutepunktet. Her er landskapet et annet enn landskapet i kvartalsstrukturen ved elva. Grønli ligger i enden av et dalføre. Det markerer at man nå har kommet til Fredrikstad sentrum. Noe høyere sentrumsbebyggelse knytter Grønli knutepunkt til den eksisterende byens kvartalsstruktur. Derfor er høyden på bebyggelsen ved Torvbyen satt til noe høyere enn i dag. Det samme gjelder framtidig bebyggelse på Dammyr.

#### Kranene gir maksimal høyde på FMV vest

Kranene er landemerker på FMV og de er synlige over store deler av byen. Å bevare kranene betyr også at de skal bevares som landemerker. Derfor settes maksimal total høyde på ny bebyggelse på FMV vest til høyden i underkant på styrhusene på kranene. Lavere høyde på bebyggelsen mot Hølen og gjennom parkstrøket nordover mot Floa sikrer at kranene også i framtiden vil være synlige på avstand, sett fra nord og fra vest.

Det tillates generelt noe høyere bebyggelse på FMV vest enn i sentrum. Området er preget av rester av storskala industri og tåler dermed noe høyere bebyggelse. Innerst



Figur 14: Himmelstigen



Figur 15: Kranedans

ved foten av Åsgårdsfjellet tillates noen etasjer høyere bebyggelse enn i resten av området, på grunn av høyden på Åsgårdsfjellet.

#### Trosvikstranda

På Trosvikstranda er bebyggelsens høyde stort sett videreført fra tidligere plan. Nærmest Værstebrua tillates høyere bebyggelse.

#### Bebyggelsesstruktur opprettholdes utenfor transformasjonsområdene

Vi har tilstrekkelig areal til fortetting i de store transformasjonsområdene. Områder med småskala bebyggelse i og utenfor sentrum skal derfor utvikles på stedenes egne premisser. Fredrikstads identitet, med småhus på koller samt eneboliger på koller og

flater, også nært sentrum, bør bevares. Det samme gjelder de bratte skråningene på kollene, der granitten kan få være synlig og ubebygget også i framtiden.

Det innføres bestemmelser om at ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur. Nye boligblokker i eneboligstrøk tillates ikke, ettersom den type fortetting vesentlig endrer strøkets karakter og ikke skaper så mye fortetting at det oppveier kvalitetene til strøket som går tapt.

## **Universell utforming**

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for universell utforming.

«Å leve i Fredrikstad» er et av innsatsområdene i kommuneplanens samfunnsdel. Boliger for alle er en av de viktigste forutsetningene for at det skal være godt å leve i kommunen. Samfunnsdelen definerer også noen mål for hvordan vi ønsker å ha det i framtiden, og strategier for hvordan vi skal gjøre det.

Samfunnsdelens mål:

1. Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivsel.
2. Alle har en oppvekst der de opplever mestring, tilhørighet og inkludering.
3. Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn.

Det er definert generelle krav til tilgjengelighet, samt utforming av adkomst til dagligvareforretninger.

## **Støy**

Det er mulig å fortette og bygge i en by uten at det går på bekostning av bokvalitet og helse. Det krever god planlegging og fokus på å skape gode løsninger. Dersom det bygges riktig, og støy er tema tidlig i planprosessen, kan antallet mennesker som bor i støysoner øke, uten at antallet mennesker som er plaget av støy øker.

Kommunen er planmyndighet og skal ivareta støy- og luftforurensningshensyn i arealplaner etter plan- og bygningsloven, og har derved ansvar for å påse at utbygging ikke går på bekostning av bokvalitet og helse. Det er viktig å ta hensyn til støy og luftforurensning både ved utbygging av nye boliger og bebyggelse med annen støyfølsom bruk, og ved utbygging av støyende eller forurensende anlegg og virksomhet.

Rød støysone er i utgangspunktet ikke egnet for utbygging av ny støyfølsom bebyggelse. Utvikling av sentrums- og fortettingsområder samt kollektivknutepunkter i samsvar med målsettingene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (SRP-BATP), kan likevel gi grunnlag for å vurdere utbygging i rød støysone, ifølge støyretningslinje T-1442.

I Fredrikstad er sentrums- og byområdet (# 2 og 3 i plankartet) prioriterte fortetningsområder. Her er det definert at det kan tillates bebyggelse med støyfølsom bruk.

Det er videre lagt inn bestemmelser som styrer støy fra næringsvirksomhet, samt støy og støv i bygge- og anleggsfasen.

## **BLÅGRØNNE FREDRIKSTAD**

### **Friluftsliv**

Friluftsliv skal være en lavterskel aktivitet, med begrenset utstyrsbehov. Tilgang til arealer for friluftsliv i nærheten av der folk bor, bidrar til å styrke muligheten til å kunne drive lavterskelaktivitet utendørs. Grønne lunger og hundremetersskoger betyr mye for et godt oppvekst- og bomiljø. Avsetting og langsiktig planlegging av nye løypetraseer, møteplasser og hundremetersskoger, er essensielt for å ivareta mulighetene for en befolkning i stadig vekst, og et økende utbyggingspress.

### **Markaområdene**

Markaområdene er arealer i kommunen som har særlig viktige fellesverdier knyttet til naturopplevelser, naturmiljø, biologisk mangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap.

Markagrensen markerer skillet mellom byggesoner og marka. Den skal være en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser. Markaområdene er vist med markagrense og hensynssone friluftsliv i plankartet. Det er gitt retningslinjer for forvaltning av områdene. I tillegg til marka er også andre verdifulle friluftsområder vist med hensynssone i plankartet.

### **Sjøområder og strandsonen**

Fredrikstads skjærgård utgjør en svært stor del av skjærgården på Østfoldkysten, og omfatter hundrevis av øyer, holmer og skjær.

Det er gjennomført en nasjonal kartlegging av marine naturtyper, hvor det har blitt lagt vekt på tareskog, skjellsand, bløtbunnsområder og ålegrasenger.

Kystlandskapet skal i størst mulig grad skjermes mot inngrep som kan forandre dets karakter. Ueberørte områder skal holdes intakte, og all utbygging må underordnes det helhetlige landskapsbildet. Inngrep og bygningsmessige tiltak utenfor tettsteder skal i minst mulig grad være synlige fra sjøen.

Karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen skal bevares.

Kysten bevares og utvikles som et område for friluftsliv både på land og sjø, og friluftslivet skal være en prioritert aktivitet. Det legges til rette for at mulighetene for å utøve friluftsliv bedres, slik at flest mulig kan benytte kysten. Samtidig tar

tilretteleggingen avgjørende hensyn til bevaring av landskap og naturmangfold. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Planen ivaretar disse hensynene gjennom bruk av hensynssoner, generelle bestemmelser, bestemmelser knyttet til formål som fritidsbebyggelse og bruk og vern av sjø.

#### Strandsonen

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ble fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021. Formålet er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Retningslinjene gjelder i strandsonen, som begrenses til 100-metersbeltet langs sjøen.

I 100-metersbeltet er det et generelt byggeforbud. Derfor er det meste av 100-metersbeltet vist som LNF-område i arealplanen. Det gjelder også områder der det er fritidsbebyggelse. Regulerte områder er gjengitt med formål som i reguleringsplanen.

Byggegrense langs sjøen er vist i plankartet. Den følger i hovedsak 100-metersbeltet. Der det er områder for bebyggelse og anlegg er byggegrensen videreført fra reguleringsplan. I regulerte hytteområder, der det ikke er vist byggegrense i plankartet, er byggegrensen satt i vegglivet til eksisterende bebyggelse.

Strandsonen knyttet til vassdrag er ikke markert med byggegrense. Det er imidlertid bestemmelser i planen som ivaretar vassdrag ved å kreve reguleringsplan før tiltak nærmere enn 100 meter fra vassdraget tillates.

#### Småbåthavner

I forbindelse med rulleringen av Kystsoneplanen i 2011 ble det gjort en grundig gjennomgang av kapasiteten i småbåthavnene. Det ble også lagt inn en utvidelse av kapasiteten i flere havner. Det er et viktig prinsipp heller å utvide eksisterende småbåthavner enn å etablere nye småbåthavner langs kysten. Et annet prinsipp er at enkeltbrygger ikke skal utvides.

Det er ikke gjort en større gjennomgang av småbåthavner i denne rulleringen. Planen har bestemmelser og retningslinjer som ivaretar utforming av både småbåthavner og enkeltbrygger.



Figur 16: En vakker brygge på Mjølnaren.

### Fritidsbebyggelse

Det er angitt forskjellige bestemmelser og retningslinjer for hytter alt ettersom hvor hyttene ligger, med arealgrenser på 70 kvm, 80 kvm og 90 kvm. Følgende begrunnelser er gjort for hver kategori:

*Hytter i formål Fritidsbebyggelse bak 100 m-beltet, uregulerte områder*  
Større sammenhengende hytteområder. Maks grense 90 kvm per eiendom.

*Hytter i formål Fritidsbebyggelse bak 100 m-beltet, med vedtatt reguleringsplan*  
Hytter i områder som har vedtatt reguleringsplan har en maks grense på 90 kvm per eiendom. Reguleringsplaner kan imidlertid ha andre arealgrenser, både lavere og høyere. Maks grensen på 90 kvm er i tråd med regional kystsoneplan.

*Hytter i formål LNF-b bak 100 m-beltet*  
Mange hytter får formål LNF-b, for «spredt fritidsbebyggelse». I disse områdene er maks grensen satt til 90 kvm per eiendom. Det er ikke tillatt å bygge nye hytter i området annet enn som riving/gjenoppføring.

Hytter i LNF-b har tidligere vært i LNF-formål, eller i formål fritidsbebyggelse. For de som tidligere har vært i LNF-formål betyr det at man nå ikke trenger å søke om dispensasjon fra byggeforbudet som følger LNF-formålet. Det er altså en forenkling for hytteeiere og en styrking av det kommunale selvstyret.

For hytter som tidligere har vært i formål fritidsbebyggelse betyr det ingen endring i byggesaker, annet enn at fortetting med nye hytter ikke tillates. I praksis har det vært

vanskelig også tidligere i disse områdene, da de ikke er egnet for fortetting fordi de for eksempel ligger eksponert, har dårlig adkomst, eller har store friluftlivsverdier.

Selve 100 m-grensen går rett gjennom en rekke hytter. Disse er nå enten plassert i LNF-formål eller i LNF-b, slik at det er avgjort hvilke regler som skal gjelde. Plasseringen er vurdert etter eksponering i landskapet, eiendomsgrenser, terrengforhold, vegetasjon, og omkringliggende hytter.

#### *Hytter i LNF-formål bak 100 m-beltet*

LNF-formål har et generelt byggeforbud, noe som betyr at man må søke om dispensasjon for å kunne få byggetillatelse. Hytter i LNF-formål bak 100 m-beltet har en retningslinje som angir en maksgrænse på 90 kvm. Disse hyttene ligger spredt, enten langt fra naboer eller i klynger på under fem hytter. Noen hytter er plassert i LNF-formål fordi de har en eksponert beliggenhet mot havet.

#### *Hytter i formål fritidsbebyggelse i 100 m-beltet, med vedtatt reguleringsplan*

I reguleringsplaner for hytter i 100 m-beltet er det gitt mange forskjellige arealbestemmelser, alt etter når reguleringsplanen ble vedtatt. Det innføres en generell arealgrænse på maksimalt 80 kvm. For de aller fleste hytter i området betyr det en klar øking av arealgrænsen. Arealgrænsen er i tråd med føringer i regional kystsoneplan.

#### *Hytter i LNF-formål i 100 m-beltet*

Praksisen med LNF-formål i 100 m-beltet videreføres. Det er få hytter i 100 m-beltet som ikke ligger i LNF-område i gjeldende plan. LNF-formål betyr at det ligger et dobbelt byggeforbud i området, både byggeforbud som følge av 100 m-beltet og som konsekvens av formålet LNF. Man må søke om dispensasjon for å kunne få byggetillatelse. Det innføres retningslinjer for å skape gode og forutsigbare søknadsprosesser. Retningslinjene speiler gjeldende praksis.

## **Naturmangfold**

Naturen skal forvaltes slik at planter og dyr som finnes naturlig sikres i levedyktige bestander. Variasjonen av naturtyper, landskap og geologi skal opprettholdes. En bærekraftig bruk skal bringe naturgodene videre til framtidige generasjoner. Lovene, og særlig naturmangfoldloven, er verktøy som skal hjelpe oss med dette.

Kommunene har, gjennom plan- og bygningsloven, hovedansvaret for å disponere arealene i Norge. Dette er en viktig og sentral rolle i arbeidet med å ivareta naturmangfoldet, ettersom arealendringer er den klart største påvirkningsfaktoren for biologisk mangfold i Norge

I plankartet er det lagt til grunn verdisetting i NiN-kartleggingen (Naturtypekartleggingen i Norge; svært høy og høy kvalitet), registreringer etter DN (Direktoratet for naturforvaltning) sin håndbok nr. 13 og 19. Disse er vist med hensynssone bevaring av naturmiljø. Det er også et generelt grep å prioritere transformasjon, framfor å ta i bruk nye områder til utbygging. Det betyr at naturverdier i mindre grad påvirkes når byen vokser.

#### Vurdering etter § 7 i naturmangfoldloven

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer for arealforvaltning.

#### Vedrørende § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig. Miljødirektoratets databaser er brukt i forbindelse med konsekvensutredningen.

#### Vedrørende § 9 Føre-var-prinsippet

Ingen nye byggeområder som er tatt inn i planen er i konflikt med verneverdig natur. Områder i konflikt med verneverdig natur er ikke tatt inn i planen. Noen steder er det registrert viktige og svært viktige naturtyper i byggeområder, men vern av disse vil bli ivarettatt i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det foreligger dermed ikke fare for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

#### Vedrørende § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Med det generelle grepet å prioritere transformasjon i stedet for å ta i bruk nye byggeområder vil påvirkningen på økosystemene minimeres. Det vises også til § 9 over.

#### Vedrørende § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Planen representerer ikke skade på naturmangfoldet.

#### Vedrørende § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det vises til §§ 8-10 over.



Figur 17: Horneduker trenger ikke bæremeis.

## **Ekstremvær**

Natt til 1. september 2019 kom et regnvær over Fredrikstad som var så kraftig at det ga opp mot dobbelt så mye regn som 200-årsregnet. Ekstremværet viste oss hvor vannskader oppstår. Det er på flate områder med leire, der vannet i stor grad blir stående uten å renne videre til bekker. Den vanligste typen vannskade er vann i kjelleren. Det oppsto bare unntaksvis vannskader nær bekkefar.

Det gjøres en rekke nye tiltak for å sikre oss mot nye vannskader. I områder der terrenget vil bli hevet for å ivareta sikring mot stormflo, må også flomveier fra bakenforliggende områder ivaretas. Kjente flomveier sikres mot nedbygging. I flate områder der det har vært mange vannskader, må gulvnivå plasseres markant over terreng. I tillegg er flere grønne områder vist med mulighet for etablering av tiltak som holder igjen regnvannet ved ekstremvær, slik at skade ikke oppstår i nærliggende områder.

## **Vannmiljø**

Fredrikstad kommune har totalt 52 vannforekomster, fordelt på kyst, innsjø og elv/bekk.

Vannforskriften gjennomfører EUs vanndirektiv i norsk rett. Et viktig formål med vannforskriften er å sikre en mer helhetlig og økosystembasert vannforvaltning i Norge, ved utarbeiding av helhetlige, sektorovergripende, regionale vannforvaltningsplaner og tiltaksprogrammer.

Regional vannforvaltningsplan 2022–2027 «Vårt verdifulle vann», for Innlandet og Viken vannregion, har definert regionale mål og planer for vassdragene i Fredrikstad kommune. Denne planen er grunnlaget for vurderingen av om nye utbyggingsområder vil kunne bidra til å forverre miljøtilstanden i vannforekomstene.

En stor andel av elvene og bekkene i Fredrikstad kommune har dårlig og svært dårlig miljøtilstand (61,8 prosent). Alle vannforekomstene har miljømål om god miljøtilstand i den regionale vannforvaltningsplanen.

Vannforekomstene i Fredrikstad kommune er påvirket av en rekke ulike kilder. Påvirkningene på vannforekomstene er sammensatt, og består av ulike typer kilder. De største forurensningskildene er avløpsvann, jordbruk og overflateavrenning fra bebygde områder.

# BOLIGBYGGING

## **Boligmarkedsanalyse og boligbyggebehov**

I arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel og ny temaplan bolig for Fredrikstad kommune, har det vært behov for å innhente oppdatert kunnskapsgrunnlag om boligmarkedet i Fredrikstad. Det er et mål at det skal være nok boliger til befolkningen, og personer med moderat inntekt og formue skal ha mulighet til å eie sin egen bolig.

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har vært engasjert til å utarbeide en boligmarkedsanalyse for Fredrikstad mot 2035. De ble bedt om å gi et grunnlag for å vurdere hvor det bør bygges, hva som bør bygges, og hvordan arbeidet med å bygge bør organiseres fra kommunens side.

NIBR sier i sin rapport at det i Fredrikstad i dag er en overvekt av eneboliger, men at de fleste boligene som har blitt bygget de senere årene, og som planlegges framover, er leiligheter i sentrale strøk. Dette er i tråd med den forventede utviklingen i befolkningssammensetningen, og kommunens ambisjoner om å beskytte dyrket mark og grøntarealer utenfor tettstedsgrensen, og begrense behovet for personbiltransport.

Samtidig konkluderes det i rapporten med at det er viktig at Fredrikstad kan tilby et bredt utvalg av boliger, med eneboliger og rekkehus, i alle deler av kommunen. Dette forhindrer at noen deler av byen blir helt homogene med bare velstående, eldre beboere, og gjør det mulig å leve gjennom alle livets faser i samme nabolag. Å bygge leiligheter tilpasset eldre i forskjellige sentrale strøk vil frigi eksisterende boliger i villa- og rekkehusområder, uten at byen trenger å ekspandere for å få dekket dette behovet.

I rapporten pekes det på den delen av befolkningen som har tilstrekkelig inntekt til å leie en tilfredsstillende bolig, men som mangler låneevne og/eller egenkapital for å få boliglån. Denne gruppen faller mellom den øvre grensen for å kunne kalles vanskeligstilt og få hjelp av kommunens boligsosiale virkemidler, og den nedre grensen for å komme inn på boligmarkedet. I rapporten trekkes det fram at disse kan hjelpes ved at det både sørges for å bygge billige boliger, slik at man trenger lavere inntekt for å komme inn på boligmarkedet, og ved at kommunen er liberal med startlånsordningen og tilbyr gunstige lån. Forslag til tiltak for å nå denne målgruppen mer spesifikt, vil det gjøres rede for i boligplanen.

NIBR løfter fram at kommunen har opplevd en betydelig prisstigning på boliger den siste tiden. Dette taler for at kommunen bør tilrettelegge for relativt kraftig boligbygging. Volum og tempo i nybyggingen vil påvirke gradienten i prisstigningen. Selv om det er usannsynlig at Fredrikstad vil kunne bygge seg til lave boligpriser, vil lav byggetakt kunne føre til prisgalopp, så kommunens bolig målsetninger vil fremdeles kreve mye bygging framover, men tiltak som hjelper folk inn på boligmarkedet kan være nødvendig.

Fredrikstad kommune har mange utbyggingsområder for boligbygging, og en stor «boligreserve», i form av ferdig regulerte boligplaner. Det er laget en egen boligbyggeprognose, som benyttes som et analysegrunnlag for

befolkningsframskrivingen på plansoner. Boligprognosen oppdateres årlig, det samme gjør kommunes befolkningsframskriving.

Boligbyggeprognosen har tatt utgangspunkt i kommuneplanens arealdel og fordelt forventet boligbygging utover planperioden. Per juni 2022 var det om lag 7 300 boenheter i alt. Dette er langt flere enn det vi anslår vil være det framtidige behovet for boliger, for den samme perioden. Det er vanskelig å anslå nøyaktig hva som vil bli bygget og hvor veksten vil komme, men boligprognosen viser noen muligheter. 2 200 av disse er allerede ferdig regulerte områder. Utbyggingspotensialet med bakgrunn i gjeldende plan er stort.

For perioden 2022–2035 anslår vi at boligbehovet vil være mellom 5 500 og 6 500 enheter, forutsatt at kommunen fortsatt vil være attraktiv for innflyttere.

Det er viktig framover å holde oppe takten for nybygde boliger. Dette kan arealdelen bidra til gjennom at det er tilstrekkelige arealer avsatt til formålet, og ved at arealdelen som styringsverktøy er tilstrekkelig forutsigbar på de forventninger og krav som stilles til en utbygger, samtidig som den gir det rommet for prosjektutvikling som ligger i en reguleringsprosess.

## **Framtidige muligheter**

For denne rulleringen av arealdelen er det, gjennom vedtatt planprogram, lagt føringer for hvor nye boligområder skal kunne vurderes. Utenfor byområdet og tettstedet er det kun i lokalsenter med ledig skolekapasitet at nye områder har blitt vurdert. I silingen av innspill er det tatt hensyn til arealer som er dyrket eller dyrkbar mark og innmarksbeite, samt at forslag til boligområder innenfor markagrensen også har blitt silt bort.

Det er ikke lagt inn nye boligområder, med unntak av et nytt boligområde på Krosneslund. Vurderinger av områdets egnethet som framtidig boligområde er gjort etter en politisk bestilling etter vedtak i planutvalget PS 56/21, 20.05.2021. Etter disse vurderingene er B13 tilbakeført til LNF og framtidig boligformål er lagt inn på et mer lavtliggende og egnet sted i området.

Der hvor det i dag er regulert til næringsformål, har det blitt vurdert hva som er riktig formål i overordnet plan. Det som vurderes viktig å sikre til næringsutvikling, har blitt avsatt med formål «næringsbebyggelse» i arealdelen, mens områder der det ligger muligheter for transformasjon til bolig på sikt, har det generelle utbyggingsformålet «bebyggelse og anlegg». Vurdering av eventuell transformasjon kan gjøres i en reguleringsprosess.

For å tilrettelegge for en utbygging av boliger til mennesker med særskilte behov, har det i denne planen blitt avsatt et nytt område til offentlig privat tjenesteyting, på Haugsten på østsiden. Dette er et areal som egner seg godt til den gruppen det er ment å gi boliger til.

På et annet areal med formål offentlig privat tjenesteyting, OP08, er det lagt inn retningslinjer om at ved eventuell framtidig omregulering skal alternative bo- og eieformer vurderes.

Gjennom arealdelen og virkemidler gitt av plan- og bygningsloven, har kommunen svært begrensede muligheter til å styre en «boligsosial profil». Det kan ikke styres hvem som kjøper de enkelte boligene, eller til hvilken pris. Et grunnleggende premiss i reguleringsretten er at man ikke kan styre hvem som kan bruke eller eie en eiendom (eller del av denne).

### **LNF-b**

I kommuneplanens arealdel 2020–2032 var LNF-b lagt inn som formål på til sammen 140 områder. Formålet omfattet LNF-områder som er bebygd med minst fem boliger. Det var ikke tillatt med nye boenheter, men bestemmelser om riving og nybygg, byggehøyder med mer. Hensikten med dette grepet var å unngå at mindre tiltak vil kreve dispensasjon fra planen. Plangrepet med bruk av LNF-b videreføres i denne planen.

# SOSIAL INFRASTRUKTUR

## Skoler

Fredrikstad har i dag 30 grunnskoler, fordelt på 20 barneskoler, 6 ungdomsskoler og 3 kombinerte barne- og ungdomsskoler, samt Råkollen skole (spesialundervisning). I tillegg har vi Fredrikstad internasjonale skole (FRIS), som også tilbyr voksenopplæring og språkopplæring for innvandrere.

Fredrikstad har tre private grunnskoler; Steinerskolen 1.-10. trinn, Childrens International School 1.-10. trinn og Wang Ung 8.-10. trinn.



*Figur 18: Borge ungdomsskole.*

Sentrumsskolene har svært liten kapasitet, og kan ikke møte forventet elevtallsøkning ved boligutbygging i sentrumsområdet. For å oppnå ønsket fortetting i byområdet vil det kreves etablering av flere nye skoler. Det er under utarbeidelse en ny plan for skolebygg; Plan for skolebygg mot 2040. I denne vil det framkomme oppdaterte behov og forslag til hvordan disse er tenkt løst.

I gjeldende skolebruksplan (barnehage og skolebruksplan 2015–2025) anbefales etablering av ny ungdomsskole på den tidligere sykehustomta på Cicignon. Derfor er den sørøstre delen av Cicignon park vist som offentlig tjenesteyting – skole i plankartet.

Det stilles krav om å reservere arealer til nye barne- og ungdomsskoler på FMV vest. Ny offentlig tjenesteyting vil også kunne etableres på den østre delen av Frederik II videregående skole, når denne flyttes til FMV vest.

Det er ikke funnet andre muligheter for nye skoletomter i byområdet. Skoletomter er et «knapphetsgode». Derfor er alle eksisterende skoler med skolegårder avsatt til formål offentlig tjenesteyting.

Bestemmelse om krav til skolekapasitet er endret. Tidligere var kravet at skolekapasitet skulle dokumenteres ved søknad om rammetillatelse, mens kravet nå er at kapasiteten skal vurderes ved oppstart av en reguleringsplan. Dette gjøres ved politisk behandling av planinitiativet. Dersom det ikke er sannsynlig at det blir tilfredsstillende skolekapasitet ved utbygging, bør det vurderes å utsette planarbeidet. Kommunens prognoser benyttes som grunnlag for vurdering. Endringen er gjort for å gi bedre forutsigbarhet for forslagsstiller/utbyggere.

## **Barnehager**

Plan for barnehagebygg 2021–2031 erstatter barnehage- og skolebruksplanen 2015–2025. Formålet med planen er å sikre riktig dimensjonert barnehagekapasitet i kommunen.

For å oppnå en rasjonell drift av barnehagene bør hver barnehage ha minst fire avdelinger, noe som tilsvarer minst 80 barn.

Det er per dags dato full barnehagedekning i Fredrikstad kommune, men det er en utfordring å få nok sentralt plasserte barnehager for å dekke behovene i sentrum. Det er et mål å få flere barnefamilier inn i sentrum og byområdet, derfor blir det viktig å kunne tilby nok barnehageplasser til de som trenger det.

Riktig dimensjonert barnehagekapasitet må sees i sammenheng med bystyrets verbalvedtak om å øke andelen kommunale barnehager. 35 prosent av barnehagebarna i Fredrikstad går i kommunale barnehager, som dermed tilsier at 65 prosent går i private barnehager.

Barnehager har ikke samme tilknytning til et sted som skoler har. Skoler skal dekke behovet for skole innenfor skolekretsen. Barnehager er fristilt fra boligenes beliggenhet. Foreldre står fritt til å velge barnehage. Noen foreldre velger på bakgrunn av nærhet til egen bolig, mens andre velger barnehage etter pedagogisk innhold eller nærhet til arbeidsplass. Både kommunen som barnehageeier og private barnehageeiere har vedtekter som regulerer opptak av barn.

Kravet til areal for barnehage i bestemmelsene må dekke et behov for barnehager utover det som det enkelte boligprosjektet vil skape. For planlegging og utbygging av flere enn 200 boliger kan det påregnes behov for arealer til nye barnehager på FMV, Cicignon Park, Sportssenteret, Grefnes, Torp Bruk, og kanskje også Veum Park og Glommen Brygge.

## **Idrettsanlegg**

I forbindelse med rulleringen av kommunedelplan idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka 2018–2030 ble det gjennomført en kartlegging av anleggs- og aktivitetsstatusen i Fredrikstad.

Grunnene til å satse på idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv som folkehelsetiltak er mange. I tillegg til treningseffekten er dette er noen av de viktigste arenaene vi har for frivillighet, nettverk, sosiale møter og inkludering.

Som et av kommunens viktigste forebyggende folkehelseiltak, er det nødvendig at det avsettes tilstrekkelige arealer til formålet. Nærmiljøparker, som er innarbeidet i planen, vil være et helsefremmende tiltak.

Tomt for Arena Fredrikstad er vist i plankartet som kombinert formål på FMV vest. På Mineberget er det videreført areal som kan utvikles i tråd med målet om etablering av Aktivitetsbyen. Tennishall er en mulighet for området som eies av kommunen.

Mercurbanen vil bli berørt av en eventuell InterCity-utbygging. Muligheten for å få regulert to 11er-baner på samme område etter at Frederik II videregående skole flyttes, må gjøres i samråd med grunneier.

## **Helse- og omsorgstilbud**

Kommunen vil få et økt antall og en økt andel eldre i tiden framover, noe som blant annet antas å ville øke behovet for heldøgns omsorgstilbud. Gitt utfordringene som kommunen står overfor, må det endringer til for å møte framtidens behov for heldøgns omsorgstjenester. De demografiske utfordringene kan ikke alene løses med bygging og drift av flere omsorgsboliger og sykehjem.

Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040, som ble vedtatt av bystyret 15.9.2022, gir føringer for utviklingen framover, basert på langsiktige, overordnede mål, med tilhørende strategier. Målsettingene samsvarer med mål i kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030 og kommunedelplan for helse og velferd 2016–2027.

Fellesnevneren for målene i planen er at Fredrikstad kommune skal forsterke arbeidet med forebyggende og helsefremmede tiltak ytterligere, kombinert med økt tilrettelegging og mangfold i boligtilbudet og flere hjemmebaserte tjenester, for å redusere behovet for tradisjonelle institusjonstilbud. Samtidig er det strategisk viktig å sikre tilstrekkelig tilgang til både korttidsopphold og botilbud med heldøgns tjenester, som ivaretar både likeverdige, trygge og effektive tjenester, og miljømessig bærekraft. Det samlede tjeneste- og botilbudet må utvikles på en bærekraftig måte, med hensyn til både økonomi og tilgjengelig kompetansepersonell, slik at alle som har behov for bistand, får det.

Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040 angir behov for nybygg, inkludert tomter, så vel som for rehabilitering og oppgradering av eksisterende bygg.

Det vil være mulig å etablere omsorgsboliger innenfor områder avsatt til nye boligområder, og å etablere både institusjoner og omsorgsboliger innenfor formålene sentrumsformål, samt bebyggelse og anlegg.

# NÆRING

Kommunene i Nedre Glomma-regionen og Søndre Viken samarbeider om å skape flere arbeidsplasser i regionen. Vi ønsker at regionen skal framstå som en attraktiv næringsdestinasjon, samtidig som utfordringene knyttet til sysselsetting tas på alvor.

Samarbeid rundt næringsarealer er nedfelt i samarbeidsavtalen mellom kommunene i Søndre Viken interkommunalt politisk råd (IPR), der kommunene er enige om å:  
*«Arbeide interessepolitisk, herunder fremme regionens interesser overfor fylkeskommunen og andre myndigheter, og avgi høringsuttalelser der det er felles regionale interesser, innen eksempelvis samferdsel, arealbruk, næringsutvikling, utdanning, bærekraft, levekår og statlige arbeidsplasser.»*

## Næringsarealer

Det er behov for en langsiktig strategi for å ivareta vekst av eksisterende og etablering av ny næringsvirksomhet. Tidligere antakelse om at framtidens vekst vil være innen kompetansebedrifter med liten eller ingen produksjon, har vist seg å være feil. Dette har medført at det er mangel på egnede arealer til plasskrevende virksomhet, som logistikk og lett og tung produksjon.

I 2021 nådde vi målet om en høyere arbeidsplassvekst enn befolkningsvekst. Den negative arbeidsplassutviklingen synes å ha flatet ut. Hovedårsaken til bedringen er flere arbeidsplasser i privat sektor kombinert med internflytting i regionen <sup>1</sup>.

I tillegg er Fredrikstad en kommune der beboerne i stor grad pendler ut av kommunen for arbeid. I 2020 var det over 30 prosent av befolkningen som hadde sitt arbeidssted utenfor kommunen, noe som resulterer i større transportbehov. Å skape arbeidsplasser i kommunen er derfor et viktig fokus for kommunal planlegging i Fredrikstad.

Et av de viktigste virkemidlene i denne sammenhengen er å ha nok næringsarealer. Både for at eksisterende bedrifter kan vokse, men også for at nye bedrifter finner egnede arealer de kan etablere seg på. For bedriftene er det også viktig at planarbeidet bidrar til forutsigbarhet både på kort og lang sikt.

---

<sup>1</sup><https://www.telemarksforsking.no/publikasjoner/regional-analyse-for-fredrikstad-2021/3945>



Figur 19: FREVAR KF



Figur 20: Kronos Titan

For å sikre egnede nærings- og industriarealer til eksisterende bedrifter og nyetableringer, har planstatus blitt vurdert. Arealer som er regulert til næring er vurdert med hensyn til om de er viktige næringsarealer, eller om de bør/kan endres til andre formål. Det er også lagt inn tre nye arealer til næringsformål i planen.

Følgende vurderinger er lagt til grunn:

- Større næringsområder beholdes samlet og får formål næring i arealplanen. Blandet bruk, der næring og boliger kombineres, er som hovedregel ikke ønskelig, da det som regel er behov for en buffer mellom industri og boliger.
- Mindre områder og enkelttomter kan tillates transformert fra næring til bolig. Det gjelder også områder som ligger inneklemt mellom allerede vedtatte transformasjonsområder.
- Områder med god adkomst fra land prioriteres til næring. Næringsområder bør ideelt sett ha tilknytning til fylkesvei som er tilpasset tungtransport, og som ikke går rett gjennom boligområder.
- Områder med gode forhold for kai og godt manøvreringsareal på elva bør ikke transformeres. Dette gjelder særlig områder som dessuten har adkomstvei som er tilpasset tungtransport.
- Områder med plassering ved kollektivknutepunkt bør få en mer intensiv bruk, og fortrinnsvis brukes til boligområder.

## ABC-prinsippet

Rett virksomhet på rett plass, eller lokalisering etter ABC-prinsippet, er viktig som virkemiddel for å redusere transportbehovet i kommunen.

- A-områder er knutepunkt med gode regionale kollektivtilbud og lav biltilgjengelighet.
- B-områder er områder med et godt lokalt kollektivtilbud og middels god biltilgjengelighet.
- C-områder er områder med god biltilgjengelighet og mindre godt kollektivtilbud.

En virksomhets mobilitetsprofil beskriver virksomhetens generering av transport, og kjennetegnes ved transportskapende egenskaper ved ansatte, besøkende og gods. De viktigste faktorene er:

- Arbeidsplassintensitet
- Besøksintensitet
- Bilavhengighet
- Geografisk rekkevidde
- Omfang av godstransport

| Hovedkategori                                                      | Lokalisering                                            | Kommentar                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Primærnæring                                                    | D-områder                                               | Vanligvis ikke i tettbebygde område                                                      |
| 2. Bygg og anlegg                                                  | Uklassert                                               | Varierende oppmøtested                                                                   |
| 3. Industri                                                        | C-områder (B for lett industri, med lite godstransport) |                                                                                          |
| 4. Engros- og transport                                            | C-områder                                               | Bør være muligheter for omlasting bil, bane, båt                                         |
| 5. Arealkrevende forretning                                        | B- og C-områder                                         | Ofte bruk av bil for å frakte varer                                                      |
| 6. Daglig service (dagligvarehandel og personlig tjenesteyting)    | A- og B-områder                                         | Lokaliseres både i sentre og boligområder                                                |
| 7. Service og kultur (annen handel, hotell, café, restaurant m.m.) | A-områder                                               | Detaljvarehandel utenom dagligvarer og plasskrevende handel                              |
| 8. Offentlig adm. inkl. helse, lokal rekkevidde                    | B-områder                                               | I tilknytning i lokalsenter, eventuelt i boligområder                                    |
| 9. Offentlig adm. inkl. helse, regional rekkevidde                 | A-områder                                               | Lokaliseres i kommune- og regionsentre                                                   |
| 10. Andre kontorvirksomheter                                       | A-områder                                               | Større virksomheter lokaliseres i A-områder, mindre kan også lokaliseres i lokale sentre |

## **Marin-/blå næring**

Det er et sterkt ønske fra både sentrale og lokale myndigheter at det skal tilrettelegges for økt blå vekst og næringsutvikling knyttet til kystsonen.

For å kunne møte ønsket om å tilrettelegge for marin næring i regionen, er det behov for faktisk kunnskap om hvilke muligheter og begrensninger sjøarealene i Fredrikstad og kommunene rundt gir. En slik kartlegging vil være et viktig beslutningsgrunnlag for utvikling av næring knyttet til marin sektor i regionen.

Det er etablert et næringssamarbeid med Hvaler og Sarpsborg kommuner, for å se nærmere på potensialet som ligger i en bærekraftig kystbasert næringsvirksomhet. Som en innledning til prosessen er det et mål å utarbeide en mulighetsstudie, i samarbeid med nye Østfold fylkeskommune.

Marin-/blå næring er en viktig del av Fredrikstadsamfunnet, og det er viktig at vi styrker og bevarer eksisterende og framtidige områder.

## **Handel**

Avlastningsområdet for plasskrevende varer i Dikeveien opplever fortsatt vekst, og trekker kunder fra hele Nedre Glomma-regionen. I sentrum har vi et variert utvalg av butikker og serveringssteder, som sammen med beliggenheten har gjort Fredrikstad attraktiv for hele Østfold. Dette ønsker vi å være også i framtiden.

Avlastningsområdet blir stadig utfordret av virksomheter som ikke driver med plasskrevende varehandel, det er småindustri og kontorarbeidsplasser, sysaker og lampebutikker. På Råbekken vest for fv. 109 og Glemmen gård er det et stadig påtrykk for etablering av nye handelskonsepter. Det er behov for å se disse arealene i sammenheng. Dette vil kunne gjøres gjennom en områderegulering for hele eller deler av området.

Det ble i forrige rullering av arealplanen lagt til rette for dagligvarehandel og strøktjenlig virksomhet for å dekke lokale behov i lokalmiljøene. Hovedvekten av nyetableringer skjer likevel der biltilgjengeligheten er best. Det er gjort en endring av bestemmelse om handel, for å tydeliggjøre intensjonen med den. Det stilles krav til at den skal være sentralt plassert i lokalmiljøene og lett tilgjengelig for gående og syklende.

Det er i denne rulleringen gjort en gjennomgang av arealer som er regulert til næring. Flere arealer er endret fra formål bebyggelse og anlegg til formål næringsbebyggelse, for å sikre næringsarealene mot endring til andre formål. Innspill på endret formål i rene næringsområder er ikke tatt til følge. Det er lagt inn en mindre utvidelse av næringsarealer på Moum, og arbeidet med regulering av Viken Park er pågående.

For å styrke målet om rett virksomhet på rett plass, er det knyttet bestemmelser til type virksomheter som kan etableres i de ulike områdene.

## **Masseforvaltning**

Massehåndtering omfatter uttak av råstoff som pukk, grus og sand, og håndtering av overskuddsmasser. Overskuddsmasser kommer i hovedsak fra bygge- og anleggsvirksomhet. Det er et nasjonalt mål å øke gjenbruk og gjenvinning av avfall.

Pukkverkene i Fredrikstad er plassert på hver sin side av Glomma (Onsøy og Borge). Det har gjennom flere år vært nedfelt som prinsipp i kommuneplanen å ha et uttaksområde for knuste steinmasser på begge sider av Glomma, for å begrense tungtransporten gjennom sentrum.

Det er behov for å avklare håndtering og transport av overskuddsmasser på et tidlig tidspunkt. Håndtering og transport av overskuddsmasser bør derfor avklares gjennom den reguleringsplanen som bidrar til masseoverskuddet. Behov for masseuttak og massedeponier i forbindelse med større vei- og jernbaneprosjekter som igangsettes, må også være avklart på reguleringsplannivå.

I tråd med planprogrammet er det vurdert å sette av arealer til snødeponi. Det ble imidlertid tidlig klart at dette temaet ikke er modent nok til at det er aktuelt ved denne rulleringen. Driftsbehov (kapasitet, beliggenhet), nabohensyn, miljørisiko med mer må utredes nærmere i en separat prosess, før det kan bli aktuelt å holde av arealer i kommuneplanens arealdel.

Det finnes i dag ingen plan for forvaltning av masser i Østfold. I fylkesplanen for Østfold er det imidlertid gitt retningslinjer for masseforvaltning. Retningslinjene presiserer blant annet at drift av masseuttak og lokalisering og drift av massemottak/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold og gjenbruk, og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.

# LANDBRUK

Størstedelen av kommunens arealer er landbruksarealer. Dette utgjør ca. 60 prosent, hvorav 24 prosent er jordbruksarealer og 36 prosent skogbruksarealer. I tillegg er ca. 27 prosent registrert som uproduktiv skog, åpen fastmark og myr. Også slike arealer tilhører i stor grad landbrukseiendommer.

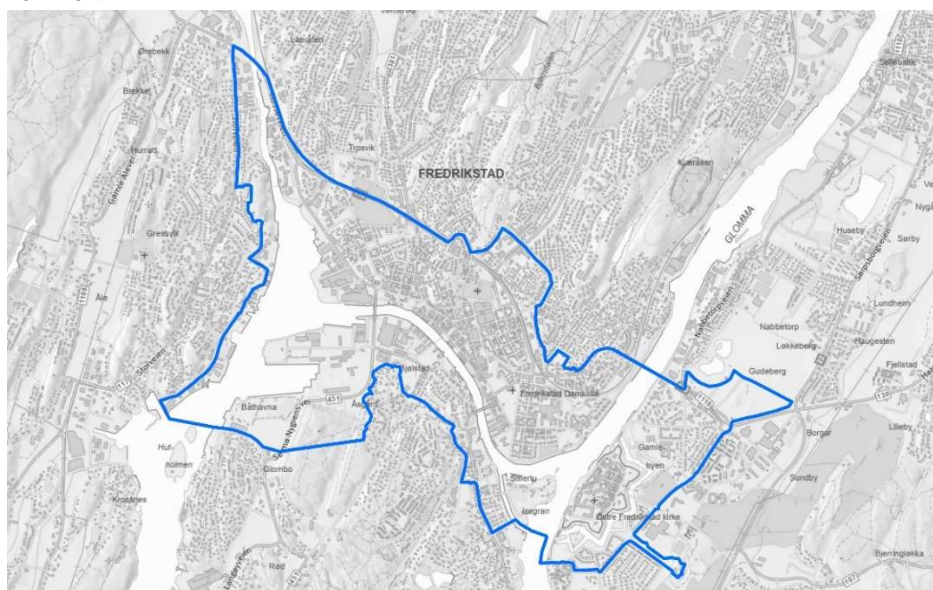
Nesten alt jordbruksarealet i Fredrikstad kan nyttes til matkornproduksjon. Dette innebærer et stort ansvar for kommunen. For å opprettholde landbruksproduksjonen skal produktive arealer ha et sterkt vern. Stortinget vedtok i 2015 et nasjonalt mål for jordvern, der omdisponering av dyrka jord skal komme under 4000 dekar innen 2020. Det er også bestemt at matvareproduksjonen skal øke med 20 prosent innen 2030 (*Stortingsmelding 9, 2011–2012*).

Kommunen er i vekst, og det er stort press på arealer til ulike formål. Flere store samferdselstiltak planlegges. Dette vil medføre tap av fulldyrket jord og dårligere arrondering på restarealer.

Infrastruktur som vann og avløpsanlegg (VA), kabler med mer, må ofte legges over dyrka jord og kan gi forringelse av arealene i form av skader på drenering, jordpakking med mer. Utbygging av arealer medfører økt og mer konsentrert avrenning til jordbruksarealer i nærheten, og skader i form av flom og erosjon.

I plankartet ligger viktige og svært viktig jordbruksarealer inne med hensynssone landbruk. Vedtatt endret arealbruk på kommuneplan- eller reguleringsplannivå er hensyntatt, slik at disse områdene ikke vises som hensynssone landbruk.

For ytterligere sikring av LNF-formål på Gudebergjordet er disse arealene tatt ut av byområdet. Formål offentlig/privat tjenesteyting nord for jordet er endret til LNF-formål.



 Forslag til ny avgrensning av byområdet

## INFRASTRUKTUR ENERGI

Fjernvarmenettet er infrastruktur som distribuerer varme og dessuten kjøling i noen områder av byen. Systemet gjør det mulig med utnyttelse av overskuddsenergi og omgivelsesenergi i stor skala. Primær energikilde i fjernvarmesystemet i Fredrikstad er energi fra avfallsforbrenningsanleggene på Øra.

I et overordnet energiperspektiv for Fredrikstadsamfunnet må man betrakte sammensetningen av energikilder og distribusjonsteknologier til industri, øvrig næringer, det offentlige og boliger i en helhet. Skal Fredrikstad nå klimamålene må sammensetningen endres. Eksempelvis vil det måtte tilrettelegges for at industrien benytter vesentlig mindre fossil gass og olje enn i dag. I en slik framtid vil fjernvarmens infrastruktur kunne spille en viktig rolle, og vil muliggjøre utnyttelse av flere typer overskudds- og omgivelsesenergi enn det som benyttes i dag. Dette vil igjen utgjøre en viktig brikke i overgangen til sirkulærøkonomien.

Tilknytningsplikten til fjernvarme i områder med fjernvarmekonsesjon videreføres. Fredrikstad Fjernvarme AS (FFAS) har konsesjon for fjernvarmevirksomheten i kommunen.

I henhold til plan- og bygningsloven kan kommunen gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. Det skal utarbeides en veileder som avklarer nærmere hvordan «miljømessig bedre» skal forstås.

Det er ikke satt av konkrete arealer til lade- og fyllestasjoner for strøm, hydrogen og biogass i arealdelen fordi det er for tidlig å forutsi hvor disse skal ligge. Plasseringer av lade- og fyllestasjoner må konkretiseres når man vet mer om aktørenes behov. I en slik kommende prosess må også aktuelle grunneiere involveres.

# SAMFERDSEL

## Nullvekstmålet og Bypakke Nedre Glomma

Fredrikstad kommune har, gjennom samarbeidsavtalen om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma og belønningsavtaler med staten, forpliktet seg til å oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Nullvekstmålet lyder: *«Klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.»*

Arealbruk og transportbehov og -vaner henger tett sammen, og det er viktig med samordning av areal- og transportplanleggingen for å nå nullvekstmålet. I et sammenvokst byområde som Nedre Glomma, med et felles bolig- og arbeidsmarked, må man også planlegge på tvers av kommunegrensen.

Samferdselspakken Bypakke Nedre Glomma, med store og små samferdselstiltak i Fredrikstad og Sarpsborg, skal bidra til nullvekstmålet ved å gjøre det mer attraktivt å velge gange, sykling og kollektivtransport. Konseptvalgutredningen *Transportsystemet i Nedre Glommaregionen* fra 2010 ligger til grunn for prosjektene som inngår i Bypakke Nedre Glomma. Statlige myndigheter har imidlertid valgt å dele den store samferdselspakken inn i mindre faser. Fase 1, med rv. 110 Simo–Ørebekk som det ene store prosjektet, er ferdig bygget ut og forventet nedbetalt sommeren 2023.

Fase 2 av Bypakke Nedre Glomma ble vedtatt lokalt vinteren 2021/2022 og i Stortinget i april 2023 (Prop. 41 S (2022–2023)). I denne pakken ligger det fire store veiprosjekter, hvorav to ligger helt eller delvis i Fredrikstad: fv. 109 Råbekken–Torsbekkdalen og ny bru over Glomma mellom Omberg og Torp. I tillegg er det satt av drøyt 1 milliard kroner til såkalte programområdetiltak, som er mindre tiltak for gående, syklende og kollektivtransporten (inkludert ferge).

Gjennom bypakkesamarbeidet mottar Nedre Glomma-regionen ca. 50–60 millioner kroner årlig i belønningsmidler. Disse skal brukes til tiltak som bidrar til oppnåelse av nullvekstmålet i byregionen.



Figur 21: Det er hyggelig å gjøre ting sammen med mange andre. Kjøre bil...

## InterCity – status

InterCity-prosjektet går ut på å bygge dobbeltsporet jernbane mellom mange av byene på Østlandet, med Oslo som knutepunkt i midten. I flere av byene skal det etableres nye stasjoner, som skal fungere som kollektivknutepunkter og bidra til byutvikling.

I Fredrikstad er Grønli, et område like nord for sentrumskjernen, planlagt som det framtidige stasjonsområdet. Bakgrunnen for InterCity-satsingen er den ventede befolkningsveksten på Østlandet, som vil gi økt behov for persontransport. InterCity-prosjektet skal bidra til at dette behovet dekkes på en bærekraftig måte. Etter hvert som dobbeltsporstrekninger bygges ut vil antall avganger øke, mens reisetider og sårbarheten for forsinkelser og kanselleringer vil reduseres.

I Fredrikstad har Bane NOR de siste årene planlagt disse fire InterCity-parsellene/-prosjektene (med planstatus per 2022):

- Dobbeltspor Haug–Seut: Kommunedelplan vedtatt april 2021. Reguleringsplan er ikke påbegynt.
- Dobbeltspor Seut–Rolvøy og rv. 110 Simo–St. Croix: Kommunedelplan vedtatt november 2020. Reguleringsplan er ikke påbegynt.
- Dobbeltspor Rolvsøy–Borg bryggerier: Forslag til kommunedelplan var på høring og offentlig ettersyn høsten 2020. Det er usikkert når, eller om, planforslaget vil komme til politisk sluttbehandling.

- Hensetting (togparkering) Fredrikstad–Sarpsborg: Forslag til planprogram for kommunedelplan var på høring vinteren 2018/2019. Det er usikkert når, eller om, planprogrammet vil komme til politisk sluttbehandling.

Utredninger under planarbeidene har avdekket langt dårligere grunnforhold enn tidligere antatt, noe som er hovedårsaken til at kostnadsanslagene for utbygging av dobbeltspor har økt betydelig fra det som opprinnelig ble lagt til grunn. Videre planlegging av InterCity sør for Moss inngår derfor ikke i Nasjonal transportplan (NTP) 2022–2033 og planarbeidene i Fredrikstad har foreløpig stoppet opp.

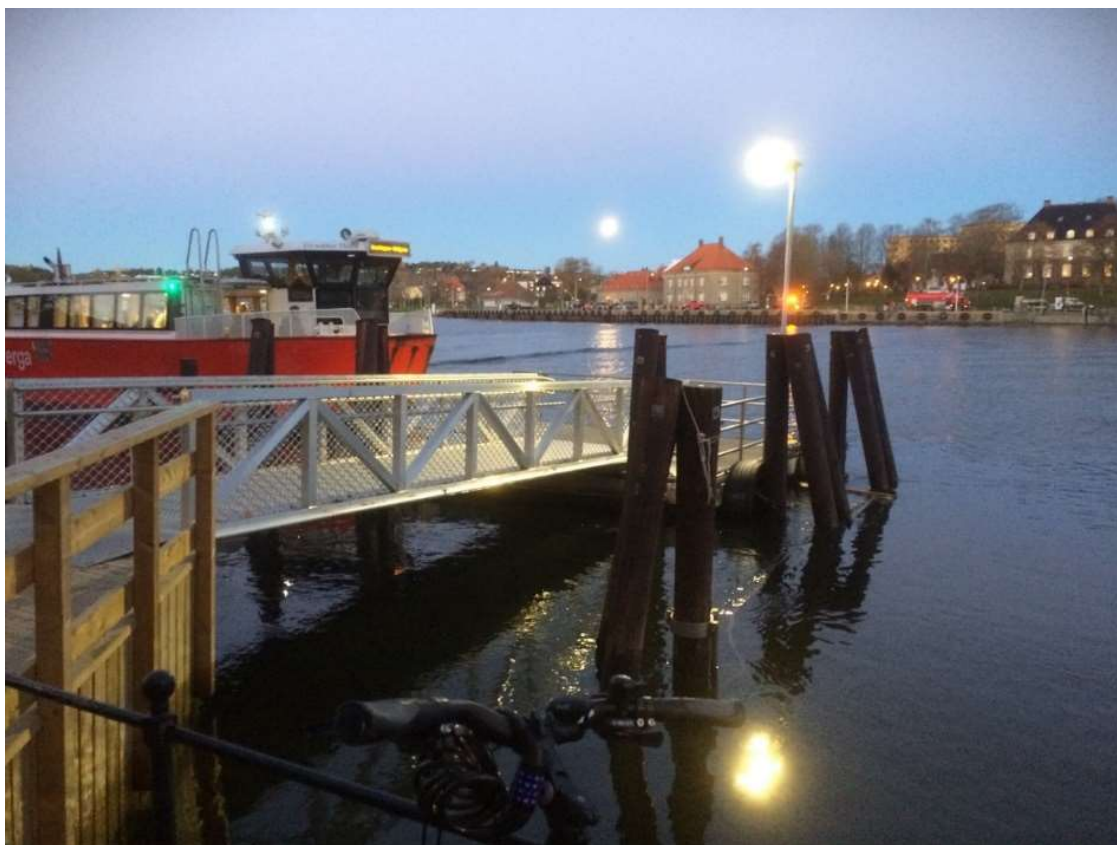
## **Båndlegging til InterCity**

Siden 1990-tallet har dobbeltspor gjennom Fredrikstad med nytt stasjonsområde på Grønli vært planlagt som en sentral del av kommunens overordnede planer for byområdet. Store områder har i den sammenheng vært båndlagt for å unngå andre tiltak som kan hindre eller fordyre dobbeltsporutbyggingen.

Med bakgrunn i den lange båndleggingshistorikken og usikkerheten rundt videre framdrift for InterCity-prosjektet, heter det i planprogrammet at det skal «gjøres en vurdering av gjeldende båndleggingssoner for InterCity» i denne rulleringen av kommuneplanens arealdel. Kommunen har i den sammenheng engasjert Advokatfirmaet Føyen AS for juridisk bistand. Føyens juridiske vurderinger er oppsummert i notatet *Gyldigheten av båndleggingssoner for Inter City Fredrikstad*, datert 15.12.2022.

I notatet konkluderes det med at deler av båndleggingssonene for parsellene Ørmen–Seut og Seut–Rolvøy i den gjeldende kommuneplanens arealdel har vært båndlagt for lenge, og at de ikke lenger er rettskraftige. Dermed kan ikke disse delene av båndleggingssonene videreføres ved denne rulleringen, og de berørte områdene er tatt ut av plankartet.

De arealene som først ble båndlagt ved vedtak av kommuneplanens arealdel i 2020, er imidlertid videreført som båndlagte arealer. Her vil båndleggingen vare til 18.06.2024 (pluss eventuelt ytterligere fire år etter søknad til departementet).



Figur 22:...eller kanskje heller ta ferga?

## Reisevaner i Fredrikstad

Tabellen under viser transportmiddelfordelingen i Fredrikstad og hele Norge i reisevaneundersøkelsene som er gjennomført siden 2009. Den viser at utviklingen i transportmiddelfordeling er relativt stabil, både i Fredrikstad og på landsbasis. Det er ingen tydelige trender, og tiltakene for å få flere til å gå, sykle og reise kollektivt ser ut til å ha hatt begrenset effekt.

| År   | Bosatte i   | Til fots | Sykkel | Kollektivt (uten fly og drosje) | Bil som fører | Bil som passasjer | MC/moped/ annet |
|------|-------------|----------|--------|---------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| 2009 | Fredrikstad | 16 %     | 5 %    | 6 %                             | 57 %          | 14 %              | 1 %             |
|      | Hele landet | 22 %     | 4 %    | 10 %                            | 52 %          | 11 %              | 1 %             |
| 2014 | Fredrikstad | 17 %     | 6 %    | 7 %                             | 59 %          | 11 %              | 1 %             |
|      | Hele landet | 21 %     | 5 %    | 10 %                            | 55 %          | 8 %               | 1 %             |
| 2019 | Fredrikstad | 15 %     | 5 %    | 6 %                             | 61 %          | 12 %              | 2 %             |
|      | Hele landet | 19 %     | 4 %    | 11 %                            | 53 %          | 11 %              | 1 %             |
| 2020 | Fredrikstad | 20 %     | 4 %    | 6 %                             | 56 %          | 14 %              | 2 %             |
|      | Hele landet | 23 %     | 4 %    | 8 %                             | 54 %          | 10 %              | 2 %             |
| 2021 | Fredrikstad | 19 %     | 4 %    | 6 %                             | 59 %          | 10 %              | 3 %             |
|      | Hele landet | 22 %     | 4 %    | 7 %                             | 55 %          | 10 %              | 3 %             |

Koronapandemien har naturligvis påvirket reisevanene siden mars 2020, men det er vanskelig å vurdere hvor varige effektene av pandemien vil være. Særlig har kollektivtransporten mange steder opplevd en sterk nedgang i antall passasjerer. Selv etter at smitteverntiltakene har blitt opphevet, har ikke passasjertallene kommet opp til

nivået før pandemien. Fergetilbudet i Fredrikstad er imidlertid et unntak. I 2022 fraktet fergetilbudet snaut 1,5 millioner passasjerer, det vil si like mange som i 2019.

## **Samferdsel i planen**

Innenfor samferdselsfeltet er følgende viktige endringer og videreføringer gjort i planbestemmelser/-retningslinjer og plankart:

- Planlagte jernbane- og veiutbygginger er markert med framtidige samferdselslinjer i plankartet. Alternative traseer som var under utredning ved vedtak av arealdelen i 2020, men som nå er valgt bort, er tatt ut av plankartet. Nøyaktigheten for traseene som er videreført vil variere avhengig av hvor langt i planleggingen det enkelte prosjekt har kommet.
- Deler av båndleggingssonene knyttet til InterCity-dobbeltspor på parsellene Ørmen–Seut og Seut–Rolvøy videreføres ikke i nytt plankart ettersom båndleggingen av disse arealene ikke lenger er rettskraftig.
- Det gjøres presiseringer av noen av bestemmelsene knyttet til båndlegging til samferdselsprosjekter (36.1 og 36.2).
- Prioriterte strekninger i hovedsykkelp planen for Nedre Glomma, vedtatt i 2017, er lagt inn i plankartet. Det er tatt inn flere strekninger enn hva som lå inne i kommuneplanens arealdel fra 2020.
- Fem mulige framtidige fergeleier videreføres med punktsymbolet «kollektivknutepunkt, framtidig» i plankartet.
- Det gjøres endringer i parkeringsbestemmelsene knyttet til ladeinfrastruktur.
- Endringer i bestemmelser for midlertidig parkering, som åpner opp for midlertidig parkering i forbindelse med utbyggingsprosjekter.

# **SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP**

## **Kommunalteknisk infrastruktur**

I Norge forventes det et varmere og våtere klima, der episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet. Dette stiller større krav til overvannshåndteringen. Endret klima og flere innbyggere stiller også større krav til vann og avløp.

Kommunen skal sikre godt drikkevann til forbrukerne, med god forsyningssikkerhet. Samtidig skal det være en god håndtering av avløpsvannet slik at lokale resipienter ikke blir forurensset av avløpsvann.

Nedbørmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med ca. 20 prosent. Det er de korte intensive nedbørhendelsene som medfører de største utfordringene. Både i 2008 og 2019 fikk vi meget kraftige nedbørshendelser i Fredrikstad, som medførte store skader på teknisk infrastruktur og bebyggelse.

Kommunen står foran store investeringer innen vann og avløp. Det skal bygges et nytt avløpsrenseanlegg. I tillegg utreder man forsterkning av reservevannkapasiteten. Kommunen bruker store ressurser for å fjerne fremmedvann fra avløpsnettet. Dette for å forhindre overløpsutslipp til lokale resipienter.

For å tilpasse oss trenger vi kunnskap om for eksempel flomveier, områder som er utsatt for oversvømmelse, hvordan bygninger påvirkes, eller hvilke fremmede arter eller nye sykdommer som kan komme til Norge som følge av endringene.

Kunnskapsgrunnlaget for hvordan klimaendringene vil påvirke den enkelte kommune eller region er fortsatt ikke komplett. Håndtering av usikkerhet er derfor en del av planleggingen. Vi legger høye utslippstall til grunn når det planlegges for framtiden.

Med grunnlag i oppdatert kartgrunnlag fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), er det lagt inn hensynssoner der hvor det er flomutsatt. I tillegg er det lagt inn hensynssoner for områder utsatt for urban flom.

## **Kvikkleire**

Rambøll Norge AS har vært engasjert av Fredrikstad kommune for å utføre aktsomhetskartlegging for områdeskred i kommunen. Formålet med kartleggingen har vært å avgrense de områdene i Fredrikstad hvor man må gjøre videre undersøkelser av områdestabilitet og grunnforhold. Fredrikstad består hovedsakelig av marine hav-, fjord- og strandavsetninger.

Kartleggingen er utført i henhold til prosedyre i Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) veileder 1/2019, punkt 1-3 i tabell 3.1. Prosedyren omfatter kartlegging av fare for områdeskred i marin leire. Sikkerhet mot skred i berg eller andre løsmasser er ikke vurdert. Lokal stabilitet er heller ikke vurdert.

Figuren under, utklipp fra NVEs veileder, viser stegene i en kartlegging, og hva som er anbefalt på ulike plannivå. Arbeidet som Rambøll har gjort tar for seg steg 1-3, og angir aktsomhetsområder i kommunen. Disse områdene er avsatt som hensynssoner fare i denne planen, med tilhørende bestemmelser.

|                        | Steg i prosedyren | Anbefalt detaljeringsnivå for arealplaner                                | Kommuneplan | Områderegulering | Detalregulering |
|------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-----------------|
| AKTSOMHETS-OMRÅDER     | 1                 | Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området | X           | X                | X               |
|                        | 2                 | Avgrens områder med mulig marin leire                                    | X           | X                | X               |
|                        | 3                 | Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred          | (x)         | X                | X               |
| UTREDNING AV FARESONER | 4                 | Bestem tiltakskategori                                                   | (x)         | X                | X               |
|                        | 5                 | Gjennomgang av grunnlag                                                  | (x)         | (x)              | X               |
|                        | 6                 | Befaring                                                                 |             | (x)              | X               |
|                        | 7                 | Gjennomfør grunnundersøkelser                                            |             | (x)              | X               |
|                        | 8                 | Vurder aktuelle skredmekanismer og avgrens løse- og utløpsområder        |             | (x)              | X               |
|                        | 9                 | Klassifiser faresoner                                                    |             | (x)              | X               |
|                        | 10                | Dokumentér tilfredsstillende sikkerhet                                   |             | (x)              | X               |
|                        | 11                | Meld inn faresoner og grunnundersøkelser                                 |             | (x)              | X               |

Figur 23: Utklipp fra tabell 3.4 i NVEs veileder (fra Rambølls rapport).

## Storulykke

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin *Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter* (2016) og *Storulykkeforskriften* (2016) beskriver krav til sikkerhet rundt storulykkebedrifter<sup>2</sup>. Det er lagt inn hensynssoner i planen med tilhørende bestemmelser rundt de virksomhetene i Fredrikstad kommune som faller inn under forskriften.

## Drikkevann

Det har vært vurdert hva som er hensiktsmessig sikring av Borredalsdammen. Borredalsdammen er reservevannkilde, og vannspeilet settes av til arealformål «Drikkevann» § 11-7 nr. 6.

Etter samråd med FREVAR KF (kommunens vannverk) er det i planforslaget avsatt hensynssone 11-8 a) som dekker nedslagsfeltet til Borredalsdammen. Det er knyttet bestemmelser til hensynssonen i tråd med de restriksjonene som er fastsatt og håndheves av vannverket.

<sup>2</sup> Storulykkevirksomhet: ethvert privat eller offentlig foretak hvor farlige kjemikalier forekommer, og der mengden kjemikalier er lik eller større enn grenseverdiene i vedlegg I del 1 eller del 2 (i storulykkeforskriften), herunder foretak som ikke sysselsetter arbeidstaker (definisjon hentet fra Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap, DSB).

## **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)**

Det er utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med arealplanforslaget. ROS-analysen er tilpasset kommuneplanens arealdel som plannivå. ROS-analysen tar for seg de risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planlagt utbygging. Det er ikke avdekket forhold i ROS-analysen som tilsier at de foreslåtte endringene etter den innledende silingen og konsekvensutredningen av innspill, skal tas ut av planforslaget.

# FØRINGER FOR PLANEN

I det følgende vises det til noen av de viktigste føringene på nasjonalt, regionalt og lokalt nivå, men oversikten er ikke uttømmende.

## Nasjonale føringer

Hvert fjerde år legger regjeringen fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, som kommunale og regionale planmyndigheter må følge opp i sitt planarbeid.

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, og de utgjør derfor en viktig del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen. [De gjeldende nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for perioden 2019–2023](#) trekker fram følgende store utfordringer:

- å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- å skape et trygt samfunn for alle

Basert på de nasjonale forventningene, har Statsforvalteren i Oslo og Viken, i [et forventningsbrev av januar 2021](#), utdypet hva kommunene bør prioritere å følge opp i sin arealplanlegging. Følgende temaer trekkes fram:

- bærekraftig arealutvikling
- folkehelse og boligsosiale hensyn
- samfunnssikkerhet
- klimatilpasning og naturbaserte løsninger
- jordvern og økt matproduksjon
- strandsone, vassdrag og vannkvalitet
- fjellområder
- naturmangfold og sammenhengende blågrønne strukturer
- masseforvaltning
- snøhåndtering
- digitalisering og effektivisering

Innenfor enkelte temaer har det blitt vedtatt statlige planretningslinjer (tidligere kjent som rikspolitiske retningslinjer) for å konkretisere den nasjonale politikken på viktige områder. Følgende er gjeldende og relevante for planarbeid i Fredrikstad:

- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen \(1995\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning \(2018\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen \(2021\)](#)

En rekke statlige sektormyndigheter har dokumenter (veiledere, retningslinjer m.m.) som legger føringer for hvordan deres ansvarsområder skal ivaretas i den kommunale arealplanleggingen. Å liste opp alle disse vil bli for omfattende i denne sammenheng, men Norges vassdrags og energidirektorats veileder nr. 1/2019 [Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) og [Nasjonale mål for vann og helse](#) kan tjene som eksempler på dokumenter med relevante føringer fra sektormyndighetene.

## Regionale føringer

Fylkesplanen for Østfold, [Østfold mot 2050](#), vedtatt juni 2018, er fortsatt gjeldende. Et av hovedgrepene i arealstrategidelen av fylkesplanen var å trekke en langsiktig grense mellom by- og tettstedsområder og omlandet. Dette er supplert med regionale arealpotter, som begrenser hvor mye areal som kan benyttes til by- og tettstedseksponasjon på kortere sikt. Fylkesplanen har også regionale planbestemmelser, som legger føringer for lokalisering av handel, offentlige arbeidsplasser og besøksintensive virksomheter.

Fredrikstad og Sarpsborg kommuner, fylkeskommunen, Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet har siden 2011 formelt samarbeidet om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma. [Ny samarbeidsavtale fram til 2026](#) ble inngått sommeren 2021.

Gjennom samarbeidet, som er grunnlaget for Bypakke Nedre Glomma og belønningsavtale med staten, har Fredrikstad kommune forpliktet seg til nullvekstmålet for personbiltrafikken: *«I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.»*

Fredrikstad og Sarpsborg kommuner inngår i et næringssamarbeid, som er en viktig del av Søndre Viken interkommunalt politisk råd (IPR)<sup>3</sup>. Dette sammen med kommunene Aremark, Halden og Hvaler. Kommunene er en del av en felles bo- og arbeidsregion, noe som vil hensyntas i planarbeidet.

Andre relevante regionale føringer:

- [Regional kystsoneplan for Østfold](#)

---

<sup>3</sup> Det er besluttet navneendring, til Søndre Østfold IPR

- [Regional vannforvaltningsplan](#)
- [Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv](#)

## Lokale føringer

[Kommuneplanens samfunnsdel \("Fredrikstad mot 2030"\)](#), vedtatt april 2018, er det overordnede strategiske dokumentet for hele Fredrikstadsamfunnet. Alt annet planarbeid i kommunen må ta utgangspunkt i samfunnsdelens mål og strategier. For å konkretisere hva kommuneplanens samfunnsdel betyr for arealbruken og planleggingen i kommunen, inneholder samfunnsdelen en arealstrategi.

Hovedgrepet i arealstrategien er å arbeide videre med fortetting og transformasjon i sentrum. Byomformingsstrategien skal fortsatt ligge til grunn for videre utvikling. I arealstrategien pekes det også på at ny trasé for jernbane skal planlegges, besluttes og bygges.

Arealstrategien er i sin helhet gjengitt i samfunnsdelen, her er hovedpunktene:

### **Sikre viktige naturverdier der det legges spesielt vekt på:**

- Opprettholde og tydeliggjøre markagrensen, samt definere nye områder.
- Sikre strandsonen (100-metersbeltet).
- Sikre dyrket og dyrkbar mark.
- Ivareta naturmangfoldet.
- Opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka.
- Sikre bynært friluftsliv og sammenhengende ferdselsmulighet langs elv og kyst.
- Ivareta kulturmiljøer og kulturlandskap.

### **Overordnede strategier for all arealplanlegging i Fredrikstad kommune:**

- Oppnå mål om nullvekst i personbiltrafikken gjennom bolig-, areal- og transportplanlegging.
  - Legge til rette for at veksten i persontransport tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger. Gang- og sykkelavstand i sentrum er illustrert i figur 2.
- Sikre egnede nærings- og industriarealer til eksisterende bedrifter og nyetableringer.
- Besøks- og arbeidsintensive næringer skal hovedsakelig ligge innenfor det som til enhver tid er definert som sentrumsområdet.
- Byområdet skal gi rom for kunst, attraksjoner og kulturelt særpreg. Langsiktige samfunnsinteresser knyttet til byens historiske verdier skal sikres.
- Utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.
- Sikre fortetting med kvalitet og en utvikling der arkitektonisk kvalitet blir ivaretatt.
- Utvikle sosiale og kulturelle møteplasser med kvalitet i sentrum og i lokalsamfunnene.
- Avsette tilstrekkelig areal til offentlig og privat tjenesteyting. Inngå helhetlige utbyggingsavtaler for nye utviklingsområder.
- Sikre klimatilpasning i planleggingen.
- Utnytte vårt konkurransefortrinn med sentrumsnære arealreserver.
- Forsterke byområdet som tyngdepunkt for befolknings- og arbeidsplassvekst.
- Ha en aktiv parkeringspolitikk, med mål om å redusere antallet overflateparkeringer i sentrum.
- Bruke kulturminner og kulturmiljøer og Gamlebyens unike rolle som en ressurs i byutviklingen.
- Arbeide videre med Tofteberg som nytt felles næringsområde for Nedre Glomma.
- Sikre god forvaltning av arealpott gitt i fylkesplan «Østfold mot 2050».

Fredrikstad kommune har videre en rekke vedtatte kommunedelplaner og temaplaner som gir føringer som må vurderes ved rulleringen av kommuneplanens arealdel. Listen under er ikke uttømmende, men viser noen av de sentrale planene:

- [Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka](#) ("Aktive liv i Fredrikstad", 2019)
- [Kommunedelplan for klima 2019–2030](#) (2019)
- [Kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad](#) (2022)
- [Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad](#) (2017)
- [Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan](#) (2016)
- [Kommunedelplan for folkehelse 2015–2018/2026](#)
- [Næringsplan for Fredrikstad kommune 2021–2025](#)
- [Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040](#)
- [Plan for barnehagebygg 2021–2031](#)

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

## Leseregler

Bestemmelser er skrevet med vanlig tekst.

Retningslinjer er skrevet i *kursiv*.

Teksten i hvert avsnitt danner en helhet der setninger ikke kan tas ut av sammenhengen i avsnittet.

Kartforskriftens § 11 om Vedtatt plan, planarkiv, mv. sjette ledd sier: *«Kommuneplanen kan ved digitalisering av vedtatte analoge planer, gjøre rene tekniske tilpasninger til nytt basiskart.»*

Små justeringer kan i så fall behandles som tekniske tilpasninger. Dette er ikke gjort fullt ut i denne planen eller i tidligere arealplaner. Det vil altså forekomme utilsiktede avvik i forhold til eiendomsgrenser, vassdrag, veier og lignende i plankartet.

# GENERELLE BESTEMMELSER

## 1 Virkninger av planen

jf. pbl § 1-5

### 1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre arealplaner

Reguleringsplaner og kommunedelplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen, og dersom ikke annet er bestemt i plan.

Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, med følgende unntak:

- a) Reguleringsplaner i byområdet og sentrumsområdet vedtatt etter 16.06.2011, gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- b) Reguleringsplaner utenfor byområdet vedtatt etter 18.06.2020, gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- c) Kommunedelplan for Ny bro over Glomma i Fredrikstad vedtatt 07.02.2019, gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- d) Krav til uteoppholdsareal og nærmiljøpark i eldre reguleringsplaner, gjelder foran bestemmelser om uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel.
- e) I områder avsatt til framtidig utbygging i kommuneplanens arealdel, gjelder reguleringsplaner fullt ut, forutsatt at arealformålet i reguleringsplanen er i samsvar med avsatt arealformål i kommuneplanen.
- f) Reguleringer av områder til spesialområde bevaring.
- g) De deler av eksisterende reguleringsplan som regulerer areal til kommunaltekniske anlegg, lekeplasser og andre grønne arealer, gjelder fullt ut.

### 1.2 Krav om omregulering

Der motstrid mellom kommuneplanen og øvrige arealplaner gjelder forhold som berører omgivelsene i en slik grad at tiltaket bør undergis en ny og helhetlig vurdering, kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger en ny reguleringsplan.

### 1.3 Pågående planprosesser

*Rammebetingelsene i kommuneplanens arealdel som gjaldt på det tidspunktet da regulerings- eller kommunedelplanen ble lagt ut på høring, bør vektlegges i saksbehandlingen. Eventuelle avvik fra gjeldende arealdel skal synliggjøres og vurderes.*

### 1.4 Skille mellom sjø og vassdrag

Skille mellom sjø og vassdrag går der byggeforbudsgrensen mot sjø stopper i Glommavassdraget. I Vesterelva er det ved Rødsbukta–Krossnespynten og i Østerelva er det ved Kalleraodden–Borg Havn.

Byggeforbudet etter pbl § 1-8 gjelder langs sjøen.

*Det er ikke innført et tilsvarende byggeforbud langs vassdrag, men det er innført plankrav langs vassdrag.*

## **2 Plankrav**

jf. pbl § 11-9 nr. 1

### **2.1 Plankrav**

I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), d), e), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

### **2.2 100-m beltet langs vassdrag**

For områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinje, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan arbeid og tiltak etter pbl § 1-6 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Unntatt fra forbudet er tiltak på bebygd eiendom som ikke kommer nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse. Avstand skal være minimum 10 meter fra bekkekant/elvekant.

### **2.3 Regulering av sentrumsformål**

Når arealer med sentrumsformål skal reguleres, må reguleringsplanen omfatte minst et helt kvartal.

### **2.4 Regulering av framtidige byggeområder**

Når framtidige byggeområder skal reguleres, må reguleringsplanen omfatte minst hele det framtidige byggeområdet.

### **2.5 Unntak fra plankravet**

a) Tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig, eksempelvis:

- Utvikling av eksisterende småhusområder hvor stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes. Boligene må ligge i arealer satt av til byggeformål.
- Vann-, avløps- og fjernvarmeanlegg og annen teknisk infrastruktur i grunnen innenfor områdene bebyggelse og anlegg, og områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Oppføring av allment tilgjengelig toalett, badebrygger og turstier på allment tilgjengelige badeplasser og i turområder.
- Mindre utvidelser av eksisterende bygninger og anlegg.

- Oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.
- Midlertidig endring av jernbane innenfor etablert sporområde.
- Opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m<sup>2</sup> innenfor formål bebyggelse og anlegg, der eiendommen ikke omfatter uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.
- Grensejusteringer.

b) Unntaket fra plankravet gjelder ikke for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssonene skredfare H310 og flomfare H320.

*Ved unntak fra plankravet bør følgende forhold vektlegges:*

- *Endringen bør ikke medføre at bruken av eiendommen blir vesentlig endret eller utvidet.*
- *Tiltaket bør ikke medføre at framtidig regulering av området blir vesentlig vanskeliggjort.*
- *Forholdet til viktige allmenne hensyn må være tilstrekkelig avklart, som miljøhensyn, visuelle kvaliteter, bevaring og naboforhold.*

### 3 Utbyggingsavtale

jf. pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-3

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal følge til enhver tid gjeldende vedtak i bystyret om utbyggingsavtaler.

### 4 Rekkefølgekrav

jf. pbl § 11-9 nr. 4 og nr. 8

#### 4.1 Teknisk infrastruktur og grønn infrastruktur

Rekkefølgekrav for å sikre etablering av teknisk infrastruktur (veier, gangveier, sykkelstier, elvepromenade, parkeringsplasser, torg, overvann med mer) og grønn infrastruktur (uteoppholdsareal, lekeplasser, parker mm), skal fastsettes i reguleringsplan.

#### 4.2 Skolekapasitet

Utenfor byområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet være dokumentert før oppstart av reguleringsplan.

#### 4.3 Nærmiljøpark og andre utearealer

Før brukstillatelse kan gis, eller senest påfølgende vekstsesong, må utearealer være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Dersom et utbygd område ikke har arealer til offentlig uteoppholdsareal og nærmiljøpark i tråd med kravene som er angitt i kommuneplanens bestemmelser, skal dette løses på et annet sted og i henhold til kommunens normaler før det gis brukstillatelse til nye boenheter.

# INNHold OG KVALITET

## 5 Estetikk og byggeskikk

jf. pbl § 11-9 nr. 6

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, skal nye bygninger og anlegg, utformes i samspill med eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom.

Nær- og fjernvirkning til åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal ivaretas.

I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk.

Fredrikstads bylandskap er en viktig del av vår felles identitet og skal danne rammene for alle byutviklingsprosjekter.

*I plan- og byggesaker dokumenteres det hvordan følgende kvaliteter sikres:*

- *Gamlebyen som del av et større festningsverk og en av Europas best bevarte festningsbyer.*
- *Elva som slynger seg gjennom byen med varierende bredde.*
- *Åsryggene og kollene med småskala bebyggelse som stikker opp over bebyggelsen på elvesletta.*
- *Forstadens og Plankebyens grunnstruktur og skala, kulturminner og miljø som kjernen i byutviklingen på vestsiden.*
- *Monumentalbygninger (herunder signalbygg) med samfunnsmessig viktige funksjoner som danner byens silhuett sammen med bruer og kraner.*
- *Parkanleggene rundt kirkene, stasjonsbygningen, tollboden, biblioteket, Lykkeberg og administrasjonsbygget på FMV.*
- *Bysymbolet Fredrikstadbrua, som skal dominere i landskapet.*

## 6 Blågrønne verdier

jf. pbl § 11-9 nr. 6

### 6.1 Landskap og grønnstruktur

Verdifull natur, landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.

### 6.2 Elva

Fysisk og visuell tilgjengelighet til elva skal opprettholdes og forbedres ved tiltak på eiendommer som grenser til elva eller elvepromenaden.

### **6.3 Elvepromenade**

Ved regulering langs Glomma/Vesterelva i tettstedet, med avgrensing gitt i «Østfold mot 2050», skal det settes av elvepromenade til ferdsel og opphold langs elva med følgende krav til utforming:

- a) Det skal avsettes areal til ferdsel på minst 6 meter. Avstand fra ferdselsareal til byggegrense skal være minst 2 meter. Total bredde på promenaden skal være minst 10 meter. Der første etasje ikke har utadrettet virksomhet skal det settes av tilstrekkelig areal til forhager som sikrer en god overgang mellom privat og offentlig sone.
- b) Elvepromenaden skal utformes med kaikant og ha fast dekke av steinmateriale fra Fredrikstad bibliotek til Værstebrua ved Trosvikstranda, og fra Sagparken til Kråkerøybrua.
- c) Ved FMV vest og ved Trosvikstranda vest for Idealslippen, tillates konstruksjoner for offentlig uteoppholdsareal og ferdsel plassert maksimalt 10 m ut i vannarealet. Konstruksjonene skal være flytende, på påler eller lignende. Utfylling i elva tillates ikke.
- d) For næringsområder langs elva kreves ikke elvepromenade, men det kreves etablert forbindelse for ferdsel mellom elvepromenadene på hver side av området.

### **6.4 Grønne korridorer**

Korridorer fra elv og kyst til marka er vist med linje for tursti. Korridorene er viktige både for boligområder, skoler og barnehager, og skal opprettholdes og videreutvikles.

### **6.5 Parker og trær**

- a) Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over bakken i byområdet, i boligområder og ved vei, kan ikke felles, og det kan ikke gjøres tiltak i rotsonen/dryppsonen uten samtykke fra kommunen. Bestemmelsen gjelder også for kollede/formskårne trær og for trær i trekker. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet.
- b) I forbindelse med reguleringsarbeid skal alleer, trekker, store enkelttrær, og kollede/formskårne trær, registreres og vurderes lagt inn med hensynssone natur.

### **6.6 Terrengtilpasning**

Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utspregning/utgraving skal unngås.

### **6.7 Teknisk infrastruktur**

- a) Innenfor byområdet og i nye byggefelt skal kabler legges i bakken. Der det er kabler i bakken fra tidligere skal det ikke legges luftstrekk.
- b) Infrastruktur som ikke er tilknyttet parkområder tillates ikke etablert/ført gjennom parker i byområdet. Det samme gjelder gravearbeider som ikke er del av prosjekter i parkene.

## 7 Utbygging

jf. pbl § 11-7

jf. pbl § 11-9 nr. 1, 4, 5, 6, 7 og 8

jf. pbl § 11-10 nr. 2

jf. pbl § 11-11 nr. 2

### 7.1 Generelt

- a) Illustrasjoner i plan- og byggesaker skal vise hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til bygde og naturgitte omgivelser.
- b) For områder med mer enn 200 boenheter skal det settes av areal til barnehage med minst 80 plasser. For Trosvikstranda og FMV vest delområdene FMV 2 – FMV 5 gjelder andre krav.
- c) Mer enn 15 prosent enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.
- d) Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.
- e) For garasje for enebolig og tomannsbolig er maksimums møne- og gesimshøyde henholdsvis 5 m og 3,5 m der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan. Høyder skal måles fra innkjøring til garasje.
- f) Sekundærbygninger til boliger skal underordnes hovedbygningen både i form og uttrykk.

### 7.2 Utbyggingsområder

| Stedsnavn      | Felt | Bestemmelser og retningslinjer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grønli         | S1   | Området skal utvikles til et kollektivknutepunkt med blant annet buss og tog. Det skal legges til rette for en høy utnyttelse som bygger opp om knutepunktet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Trosvikstranda | S2   | Det skal settes av areal i Borggata til dobbeltsidig fortau, dobbeltsidig separat sykkelvei, tofelts kjørevei dimensjonert for hovedbussrute samt grønnstruktur med trær. Behov for bussholdeplass må vurderes i planarbeidet.<br>DIVE-analysen for Trosvikstranda <sup>4</sup> skal brukes som grunnlag for tema kulturmiljø i konsekvensutredningen til detaljreguleringen.<br>Det skal avsettes parker og byrom som forbinder området Trosvikstranda med elva.<br>Det skal søkes høyest mulig utnyttelse av Trosvikstranda uten at det går på bekostning av kvalitetene i kulturmiljøet ved Mørchegården og slippet med Ideal verksted.<br>Det er ikke krav til etablering av barnehage innenfor området. |
| Værstetorget   | S3   | Bebyggelse skal planlegges med tanke på et utvidet torv, med Stortorvet på nordsiden av elva og                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

<sup>4</sup> Forenklet kulturhistorisk DIVE-analyse for Trosvikstranda, Fredrikstad – Asplan Viak oktober 2015

|                 |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |      | Værstetorvet på sørsiden. Gang- og sykkelforbindelser langs elva og fra alle retninger mot gangbrua skal forbedres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gamlebyen       |      | Reguleringsplan skal avgjøre hvor handel tillates.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| NTP             | BA02 | Det skal etableres nærmiljøpark innenfor området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sleipner        | BA08 | Reguleringsplan skal vise hvordan siktlinjer og gangstrøk i forlengelsen av Oslogata til elva skal etableres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kiæråsen        | BA10 | Det skal etableres nærmiljøpark innenfor feltet. Masseinntak tillates i en tidlig fase, før området utvikles til boligområde. Masser tillates ikke høyere enn til overkant på dagens fjellskjæring. I reguleringsplanen skal alternativer for adkomst både fra Lisleby Alle og fra Lislebyveien utredes. Av hensyn til flomutsatte områder i lavere terreng skal det etableres fordrøyningsbasseng som gir økt fordrøying av overvann fra området før første bolig tas i bruk.                                                                                                                                        |
| Galtungveien 63 | BA11 | Kontoretablering i mindre skala i tilknytning til utvikling av Verksbyen tillates.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dammyr          | BA12 | Innenfor området tillates næring og boliger. Næring skal være besøksintensive/arbeidsplassintensive virksomheter/A-virksomheter. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøktjenlig virksomhet tillates ikke. Bebyggelsens utforming skal ivareta siktlinjer mellom Apenesfjellet og Speiderfjellet ved Bryggeriveien, Arne Stangebyes gate, Magnus gate og Harald Haarfagres gate.                                                                                                                                                                                                                         |
| Moum            | N10  | Adkomstløsning må vurderes i det videre arbeidet, samt at risiko for kvikkleireskred og områdestabiliteten må utredes. For å regulere dette arealet til utbyggingsområde/industri, må NVEs veileder 1/2019 følges. Følgende må gjennomføres: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred må avgrenses (terrenget i Glomma, mot bekken øst for planområdet og skråningen sør for tomten, + evt. andre skråninger som kan ha utløpsområde som rammer tiltaket. Dette er ikke kartlagt på nåværende tidspunkt).</li> <li>- Tiltakskategori må bestemmes.</li> </ul> |
| Kjøberg         | N14  | Området skal brukes til næring som kategoriseres som C-virksomheter. Landskapshensyn skal ivaretas i reguleringsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Skåraveien 2    | N16  | Området skal brukes til næring som kategoriseres som C-virksomheter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Lilleby         | N07  | Siktlinjer i LNF-områder mellom nord og sydsiden av Haldenveien må ivaretas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Onsøy golfbane  | FT2  | Hotell og konferansesenter tillates ikke. Videre utvikling av området utover eksisterende klubbhus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |            | og parkering avklares gjennom en ny reguleringsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Haugsten                         | OP04       | Åkerøya Haugsten er et viktig landskapselement i kulturlandskapet. Ny bebyggelse må søke å ivareta silhuetten av åkerøya. Det bør også sikres en vegetasjonssone mot rv. 22.                                                                                                                                                                            |
| St. Hansfjellet                  | OP05       | Området er avsatt til framtidig utvidelse av eksisterende barnehage. Gjennom arbeidet med reguleringsplanen skal det sikres medvirkning av Trara lokalsamfunnsutvalg, med tanke på å sikre løsninger som kan bidra til mest mulig nytte for nærmiljøet.                                                                                                 |
| Cicignon skole                   | OP06       | Området for tjenesteyting skal brukes som skole.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Galoppen vest                    | B06        | Av hensyn til flomutsatte områder i lavere terreng skal det etableres fordrøyningsbasseng som gir økt fordrøying av overvann fra området før første bolig tas i bruk. Bebyggelsen skal ha karakter av tett-lav-bebyggelse.                                                                                                                              |
| Gressvikfloa                     | B15        | Det skal etableres nærmiljøpark innenfor feltet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bryggerifjellet og Bratthammeren | B23 og B45 | Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalia Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Bryggerifjellet og Bratthammeren skal ha felles nærmiljøpark. |
| St. Croix                        | B24        | Boligbebyggelsen skal ha karakter av tett-lav-bebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Stjernehallen                    | B40        | Reguleringsplan skal vise ny boligbebyggelse, grønnstruktur, friluftsparkering og tursti/lysløype. Boligbebyggelsen skal ha karakter av tett-lav-bebyggelse.                                                                                                                                                                                            |
| Korseberg                        | B44        | Skjermende vegetasjon mellom framtidig bebyggelse og kulturlandskapet skal sikres gjennom reguleringsplan.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Krosneslund                      | B48        | Hensynet til landskap, kulturmiljø og fjernvirkning skal være førende for regulering av området. Omfanget av utbyggingen vil begrenses av veikapasitet.                                                                                                                                                                                                 |
| Berger                           | KB1        | Området skal brukes til boliger, offentlig/privat tjenesteyting, næring – helsesenter og tjenesteyting – menighetssenter.                                                                                                                                                                                                                               |
| Veum                             | KB2        | Innenfor feltet tillates boliger og tjenesteyting. Hensynet til det historiske anlegget skal vektlegges.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Torp Bruk                        | KB3        | Innenfor feltet tillates boliger, tjenesteyting, næring og forretning. I reguleringsplan skal det vurderes å sette av tomt for ny skole. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøktjenlig virksomhet tillates ikke.                                                                                                                         |

|                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Glommen brygge | KB4  | Innenfor feltene tillates boliger, næring og forretning. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøkstjenlig virksomhet tillates ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Viuno          | KB5  | Området skal brukes til næring og offentlig/privat tjenesteyting – omsorgsboliger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tofteberg      | KB6  | <p>Området skal brukes til næring og masseuttak/C virksomheter. Første adkomstvei skal etableres fra Vardeveien. Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan skal fastsette krav til utbyggingsrekkefølge sett i forhold til etablering av adkomstveier. Reguleringsplan skal sikre at nytt hellende marknivå skal etableres vesentlig lavere enn dagens terreng slik at virkningene på landskapsbildet minimeres. Reguleringsplanen må gjøre rede for hvordan avbøtende tiltak sikrer at bebyggelse og anlegg ikke er synlig sett fra Oldtidsveien mellom Skjærviken og krysset Vardeveien/Haldenveien. Skjermende grønnstruktur i form av skog skal sikres i reguleringsplanen. Reguleringsplanen skal ha bestemmelser for bebyggelsens farge, lyssetting og reklame.</p> <p>Virkninger på regionalt viktig kulturmiljø og KULA-landskapet i anleggsfasen skal utredes i reguleringsplanen.</p> |
| Tofteberg      | AA6  | <p>Etter avsluttet deponi skal områdene tilbakeføres til LNF. Landskapshensyn skal vektlegges i videre planarbeid.</p> <p>Reguleringsplanen må gjøre rede for hvordan avbøtende tiltak sikrer at de negative landskapsvirkningene begrenses og unngås så langt det er mulig.</p> <p>Virkninger på regionalt viktig kulturmiljø og KULA-landskapet i anleggsfasen skal utredes i reguleringsplanen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Østfoldhallen  | KB7  | Området skal brukes til idrett og forretning med tilhørende funksjoner som for eksempel kontorer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Mineberget     | KB9  | I området kan det legges til rette for aktiviteter som bygger opp under innholdet i tråd med « <i>Utvikling av Aktivitetsbyen Gamle Fredrikstad, mål, delmål og retningslinjer i henhold til bystyrevedtak 25.04.2013</i> ». Formål som tillates er idrett, fritidsformål og tjenesteyting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Industriveien  | KB10 | Innenfor feltet tillates bolig og næring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Øra Øst        | KB11 | <p>Området skal brukes til næring og andre typer bebyggelse og anlegg, her under avløpsanlegg og andre kommunaltekniske anlegg.</p> <p>a. I reguleringsplan for KB11 skal det med rekkefølgekrav og en rimelig tidsfrist sikres at</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |      | <p>grønnstrukturområdet BG1 opparbeides etter istandsettingsplan med vekstjordlag som gir rask vegetasjonsetablering, beplantning med stedegen vegetasjon og god skjerming av anleggene mot innsyn. Istandsettingsplan skal utarbeides i samarbeid med Statsforvalteren i Oslo og Viken og fylkeskommunen. FREVAR KF sikres tilgang til sigevannsrør, peilebrønner, sigevannstasjoner og annen viktig infrastruktur for å oppfylle deponikonsesjonens krav til etter drift.</p> <p><i>b. Reguleringsplan skal sikre at, med unntak av grunnarbeider, kan det ikke gis igangsettingstillatelse i område KB11 før følgende tiltak er gjennomført:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 dekar landareal skal være gjenskappt innenfor ytre avgrensning av område med formål Blågrønn struktur utenfor sjeteen. Naturlige masser fra bløtbunnsområde i KB 11 skal brukes.</li> <li>• Skjermende voll ved sjeteen skal være etablert i minst 4 m høyde. Vollen skal dekke området hvor arealet på innsiden av sjeteen er avsatt til grønnstruktur. Reguleringsplanen skal vise hvordan vollen skal utformes og beplantes.</li> <li>• Ny sjeté skal være etablert nord for KB11.</li> <li>• Kyststien skal være lagt om med ny kryssing av Sommerrobekken. Endelig plassering fastsettes i reguleringsplan.</li> <li>• Sjeté sør for LNF-område og nord for ny kyststi skal være fjernet.</li> <li>• Skjøtselsplan/istandsettingsplan for området med formål Naturområde ved Sommerrobekken og for område med formål Blågrønn struktur ved byggeområde KB11 skal være utarbeidet i samarbeid med Statsforvalteren i Oslo og Viken og fylkeskommunen. Skjøtsel og tiltak skal gjennomføres etter planen, og skal startes første mulige vekstsesong.</li> </ul> |
| Åsgård       | KB12 | Formål næring/tjenesteyting. Tilgjengelighet til Åsgårdsfjellet som friluftsområde skal forbedres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Glemmen gård | KB13 | Formål næring/forretning. Kontor eller tjenesteyting tillates ikke. Det skal ikke etableres arbeidsplass- og eller besøksintensive virksomheter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tangen kro   | KB14 | Formål bolig/bevertning/kiosk. Deler av arealet skal reguleres til kiosk/bevertning. I reguleringsplan må det sikres tilgang for allmenheten til strandsonen og framtidig småbåthavn. Planens avgrensning skal minst omfatte arealet som i reguleringsplan for Tangenområdet er avsatt til bevertning, overnatting, service. Framtidig bebyggelse skal reguleres innenfor avsatt formål til bolig/bevertning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                          |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Skianlegg Veum           | IA12 | Området skal brukes til skianlegg med tilhørende parkering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Modellflybane, Gansrød   | IA13 | <p>Området skal brukes til modellflybane på en måte som ivaretar jordvernet.</p> <p><i>Dispensasjonsvilkår i vedtak 995/14 datert 23.06.14 videreføres som retningslinjer:</i></p> <p><i>1. Det tillates kun bruk av fly med elektromotorer</i></p> <p><i>2. Øvre støygrense på 94 dB målt på 3 meters avstand</i></p> <p><i>3. Det innføres restriksjoner for flytider. Følgende anbefales:</i></p> <p><i>Mandag – fredag kl. 09.00–20.00</i></p> <p><i>Lørdag kl. 09.00–17.00</i></p> <p><i>Søndager kl. 12.00–16.00</i></p> <p><i>Øvrige helligdager – ingen flygninger</i></p> |
| Hankøsund                |      | <i>"Mulighetsstudie for Hankøsundet datert 5. juni 2009" skal legges til grunn for reguleringsplan.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Slevikkilen småbåtanlegg | SH29 | Reguleringsplanen skal vise at de innerste båtplassene i kilen (utenfor området avsatt til småbåthavn) fjernes slik at det ikke er behov for mudring og at båtplasser ikke kommer i konflikt med ørretbekken. Parkering må løses i reguleringsplan ved det stilles krav om kobling mellom båtplasser og eiendommer i gangavstand fra småbåthavnen slik at parkering ikke etableres nær ørretbekken eller på dyrket mark.                                                                                                                                                           |
| Tangenæs Kjøkøysund      | SH12 | Reguleringsplan skal ivareta vern av ålegresseng nord for odden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hyttefelt Bevø           | FR2  | I reguleringsplan skal bebyggelsens høyde settes utfra at synlighet fra sjøen minimeres. Vegetasjonsskjerm og andre avbøtende tiltak mot eksponering skal innarbeides i reguleringsplanen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hyttefelt Onsøy golfbane | FR5  | Mest mulig av naturlig vegetasjon søkes bevart. Omfanget av utbygging må tilpasses dette landskapshensynet. Fjernvirkning må dokumenteres i reguleringsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                          |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 8 FMV vest

jf. pbl § 11-9 nr. 5, 6, 7 og 8

### 8.1 Gaterom

- a) Plankartet viser hovedstruktur for gatenettet. Gatebredder i plankartet er veiledende bredder.
- b) Gatene i området skal utformes som urbane gater, ikke som veier.
- c) Parkering, både for korttid og langtid, og andre samferdselsfunksjoner, må løses inne på utbyggingsområdene og tillates ikke plassert på torg og i gaterom som er vist i plankartet. Unntatt er parkeringsplasser for funksjonshemmede, parkeringsplasser for sykkel, bussholdeplasser samt hente- og bringesløyfer.
- d) Sammenhengende byromsforbindelser, forbindelser til elvepromenade samt gang- og sykkelforbindelser skal vises i reguleringsplan.
- e) Gangforbindelse mot sentrum skal sikres langs elva og til Jens Wilhelmsens gate. Mulighet for gangforbindelse mot sentrum via KG Meldahls vei skal utredes i forbindelse med reguleringsplan for Dokka Sør.
- f) Det skal etableres gangforbindelse til Åsgårdsvarden fra nord og fra vest. Dette vil kreve tilrettelegging for sti/trapper. Stienes plassering i plankartet er retningsgivende.
- g) Parkgata skal utformes som en grønn gate med minst dobbel trerekke i hele sin lengde. Parkgata skal utformes med to kjørefelt, separate sykkelfelt og fortau. Fotgjengere skal kunne krysse Parkgata på brede gangfelt i veiens plan. Vest for Sagparken skal Parkgata gis et parkpreg med rom for aktiviteter og opphold i minst 18 m bredde.
- h) Fra Parkgata skal det etableres to grønne strøk til elvepromenaden mot nord på Odden, to grønne strøk mot sør på Odden og et grønt strøk ved området for tjenesteyting/idrett. De grønne strøkene skal ha en parkmessig utforming og ha minste bredde 15 m. De grønne strøkene skal ivareta siktlinjer fra Parkgata til vannet, adkomst, myke trafikanter og flomvei. Nærmest elva skal de grønne strøkene være bredere og ha plass for offentlig uteoppholdsareal og eventuelt parsellhager.
- i) Gater som forbinder området mot Selma Nygrens vei avklares i reguleringsplan. Det skal minst etableres en bygate med kjøring for varelevering og annen nyttekjøring fra Parkgata over Solplassen til Selma Nygrens gate. Bygata skal ha dobbel trerekke.
- j) Værstebroa, Jens Wilhelmsens gate og Selma Nygrens vei er hovedveier med gjennomgangstrafikk. Tilstøtende veier skal utformes med dette som forutsetning. For å sikre nødvendig trafiksikkerhet må veien Dokkas nye

linjeføring ivareta gode siktforhold tilbake til rundkjøringen samt tilstrekkelig svingradius for syklistene mellom undergangen og Værstebrua. Plasseringen på plankartet er veiledende.

- k) Hovedsykkelnettet skal ha en forbindelse som krysser Dokka på bru. Endelig plassering fastsettes i reguleringsplan. Gatene som leder rett fram til brua skal fungere som hovedsykkelvei.

## **8.2 Blågrønn struktur**

- a) Parker skal ha tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Parker og gater skal brukes som flomveier.
- b) Barnehager og grunnskole skal plasseres i direkte tilknytning til park.
- c) Parker skal betjene det delområdet de ligger innenfor. Delområdene tilsvarer de seks områdene på FMV med krav om felles planlegging i reguleringsplan, jf. bestemmelse 39.1.
- d) Der elvepromenaden er vist med samferdselsformål skal den utformes med kaikant med fast dekke av steinmateriale.

## **8.3 Generelt om utbyggingsområder**

Fasader som vender mot nabolagstorg skal utformes som åpne fasader med innganger og publikumsrettet virksomhet. Nærhandel og bevertning skal plasseres i sentrumsformål, eller med fasade mot nabolagstorg.

I sentrumsformål skal bebyggelsen legges med byggelinje mot gatene for å skape definerte gaterom. Reguleringsplan skal avgjøre hvor handel tillates innenfor sentrumsformål.

Mot Selma Nygrens vei skal det etableres høy andel næring, som for eksempel kontorer, småverksteder og tjenesteyting.

## **8.4 FMV 1 – Arena Fredrikstad**

Delområdet skal brukes til idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg.

## **8.5 FMV 2 – Dokka Nord**

- a) Innenfor delområdet skal det etableres sambruksgater og et mest mulig bilfritt område. Dersom sambruksgata er vist i plankartet med minst 16 m bredde skal gata ha enkel trerekke. Adkomst til parkering under Dokka skal ikke være via sambruksgate. Gangadkomst til parkering under Dokka tillates fra offentlig byrom.
- b) Sveiseparken skal programmeres med en større lekeplass tilpasset alle aldre, sittemuligheter, utetreningslementer og grillplass.

- c) Innenfor delområdet skal det etableres barnehage med minst 80 plasser.
- d) *Hensynssone kulturmiljø markerer sveisedekket av betong og jern, som bør bevares som en del av Solplassen dersom området ikke bebygges.*

## **8.6 FMV 3 – Dokka Sør**

- a) Innenfor delområdet skal det etableres sambruksgater og et mest mulig bilfritt område. Dersom sambruksgata er vist i plankartet med minst 16 m bredde skal gata ha enkel trerekke. Adkomst til parkering under Dokka skal ikke være via sambruksgate. Gangadkomst til parkering under Dokka tillates fra offentlig byrom.
- b) Deler av beddingen skal bevares som historiske spor. Kontakten med vannet og lune oppholdsplasser skal prioriteres ved utforming av plassen ytterst.
- c) Solparken skal programmeres med soner for opphold og lek, uteservering og vegetasjon. Paviljonger for kultur og servering tillates.
- d) Sveiseplassen skal ha uteservering, kunstlekeplass, plass for kunstutstillinger og andre kulturarrangementer.
- e) Minst to av kranene med kranbane skal bevares, en amerikansk/dansk og en norsk. De skal plasseres mest mulig synlig, fortrinnsvis som fondmotiv i gaterom, ved Solplassen eller lenger ut ved gangbrua eller beddingen.
- f) Det skal reguleres adkomst for tursti til Åsgårdsfjellet.
- g) Hensynssone Båndlegging Infrastruktur gir mulighet for etablering av parkering under vannflaten og parken i dokka.
- h) Kulturmiljø: Kulturmiljøet omfatter dokka, Sveisehall 1, kranbaner i bygulvet, to kraner og Beddingen. Autentisitet i materialbruk og utførelse skal vektlegges.
- i) *På Solplassen bør sveisedekket av betong og jern mv. bevares.*

## **8.7 FMV 4 – Odden med tilstøtende vannarealer**

- a) Småbåthavnen skal etableres uten krav til parkeringsplasser, men med krav om at båtplasser knyttes til eiendommer i nærområdet.
- b) Oddenparken skal tilrettelegges som en aktivitetspark med soner for sport, rekreasjon og kultur. Parken skal ha levevegetasjon i flere sjikt, samt av variert tetthet og åpenhet for å dempe vind.
- c) Innenfor delområdet skal det etableres barnehage med minst 80 plasser.

- d) I likhet med kartfestet utfylling i sjø må eventuell justering av grense mot sjø konsekvensutredes og fastsettes som del av reguleringsplan.

Konsekvensutredningen skal som et minimum ta for seg følgende temaer:

- Naturmangfold
- Økosystemtjenester
- Kulturminner og kulturmiljø, herunder kulturminner under vann
- Landskap
- Forurensning, herunder forurensning av vann og grunn
- Vannmiljø
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger, herunder framkommelighet for sjøfarende og transport av fyllmasser til utfyllingsområdet
- Beredskap og ulykkesrisiko, herunder risiko knyttet til smalere elveløp og risiko for skipsstøt
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Strømningsforhold, sedimentering og erosjon
- Geoteknikk, både på land og under vann.

## **8.8 FMV 5 Nord**

Småbåthavnen skal etableres uten krav til parkeringsplasser, men med krav om at båtplasser knyttes til eiendommer i nærområdet.

Det er ikke krav til barnehage innenfor området.

Det stilles felles krav til plan for FMV 5 Nord og FMV 5 Syd for framføring av infrastruktur og overvannshåndtering

## **8.9 FMV 5 Syd**

Det skal reguleres adkomst til tursti til Åsgårdsfjellet. Innenfor delområdet skal det etableres skole med tilhørende nærmiljøpark. Det skal etableres barnehage med minst 80 plasser innenfor området.

Det stilles felles krav til plan for FMV 5 Nord og FMV 5 Syd for framføring av infrastruktur og overvannshåndtering

## **8.10 FMV 6 – Glombo Vest**

Innenfor området for bebyggelse og anlegg skal det etableres nærmiljøpark. Ballastparken vernes som biotop, samtidig som området skal tilrettelegges for ferdsel og opphold på naturens premisser. Ballastområdets solforhold skal ivaretas. Det skal vurderes etablert en kanal for overvann og friluftsliv i grensen mot Glombo øst. Eventuelle konsekvenser for Ballastparkens naturverdier ved etablering av kanal skal utredes.

Det er ikke krav til barnehage innenfor området.

Høyde for FMV 6 skal reduseres og tilpasses bebyggelse i syd og øst.

## 9 Høyder

jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 7

### 9.1 Generelle krav

Ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbygging ligge helt i skygge mellom kl. 12 og kl. 18 ved sommersolverv.

### 9.2 Maksimal byggehøyde

- a) For nye reguleringsplaner gjelder at maksimal byggehøyde på bebyggelse er 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Der det i reguleringsplan stilles krav til utadrettet virksomhet med aktive fasader i første etasje, tillates maksimal høyde 19 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde i første etasje skal være minimum 4,2 m overkant gulv til overkant gulv.
- c) *Boligbebyggelse utenfor tettstedet bør være tett-lav-bebyggelse.*

### 9.3 Unntak fra kap. 9.2

Unntatt er følgende områder, som har annen maksimal byggehøyde:

- a) For ny bebyggelse som berører verneverdige bygninger eller bygningsmiljøer gjelder kapittel 13.
- b) For eksisterende småhusområder gjelder bestemmelse 7.1.d.
- c) Områder vist i plankartet har følgende maksimale byggehøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng:
  - Bestemmelsesområde # C Vestkanten av Apenesfjellet maksimalt 12,5 m.
  - Bestemmelsesområde # D Sørvestkanten av St. Hansfjellet maksimalt 15,5 m.
  - St. Croix B24 maksimalt 11,5 m.
  - Stjernehallen B40 maksimalt 11,5 m.
  - Galoppen vest B06 maksimalt 8,0 m i nord og maksimalt 6,5 m i sør, målt fra eksisterende terreng.
  - Bratthammeren B45 og Bryggerifjellet B23 markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjø 13-17.
  - Lilleby, N07 maksimalt 8 m.
- d) Åsgård KB12: Det skal gjøres særskilte vurderinger av byggehøyder i det videre planarbeidet. Kollelandskapet skal bevares sett fra sjøen/Gressvik med Åsgårdsvarden som silhuett.
- e) Det nye knutepunktet Grønli-området, bestemmelsesområde # A, vil få en særlig viktig funksjon for Fredrikstadsamfunnet. Området skal derfor markeres med høyere bebyggelse ved selve knutepunktet. Det skal gjøres en gradvis

nedtrapping i høyde mot St. Hansfjellet/Trara skole og mot bestemmelsesområde # 19/28 ved Torvbyen.

- f) Dammyr: Høyden settes utfra nærheten til Grønli knutepunkt samtidig som høyden ikke må forringe den gamle bebyggelsen på Apenesfjellet som småhusbebyggelse på en åsrygg som stikker opp over byen.
- g) Byggeområder med krav til annen maksimal byggehøyde og maksimal høyde nedre gesims målt fra gjennomsnittlig planert terreng:

| Bestemmelses-<br>område | Maksimal<br>gjennomsnittlig<br>høyde nedre<br>gesims | Maksimal<br>byggehøyde | Vurderingsgrunnlag for<br>høydeangivelse i reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| # 19/22                 | 19 m                                                 | 22 m                   | <p><b><u>Trosvikstranda øst:</u></b> Høyde settes utfra hensyn til bebyggelsen på Holmen og vern av Mørkegården og Idealslippen.</p> <p><b><u>Kvartalet vest for Glemmengate/nord for Brochs gate:</u></b> Høyde settes ut fra sammenheng med omkringliggende kvartaler i sør og øst. Høyde må også ivareta småskala bebyggelse og landskapsform ved St. Hansfjellet.</p> <p><b><u>Kvartalet vest for Nygaardsgata/nord for Bryggeriveien:</u></b> Høyde settes ut fra høyde på Focusbygget ved Stortorvet.</p> <p><b><u>Kvartalet rundt Nygaardsplassen:</u></b> Høyde settes ut fra eksisterende bebyggelses høyder.</p> <p><b><u>Kvartalet nord for Damstredet:</u></b> Høyde settes utfra behovet for noe nedtrapping i bebyggelsens høyde av hensyn til Glemmen kirke som landemerke.</p> <p><b><u>Kvartalet øst for Gunnar Nilsens gate/nord for Arne Stangebyes gate:</u></b> Høyde settes utfra hensyn til landskap og bybilde nærmest Apenesfjellet.</p> <p><b><u>Værstetorget:</u></b> Høyde settes noe lavere enn rundt Stadion av hensyn til kulturmiljøet ved Administrasjonsbygget på FMV, Bjølstad gård og Slippen. Høyden</p> |

| Bestemmelses-<br>område | Maksimal<br>gjennomsnittlig<br>høyde nedre<br>gesims | Maksimal<br>byggehøyde | Vurderingsgrunnlag for<br>høydeangivelse i reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                      |                        | knytter også an til bebyggelsen i sentrum på andre siden elva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| # 19/25                 | 19 m                                                 | 25 m                   | <p><b><u>Kvartalet vest for Gunnar Nilsens gate/nord for Brochsgate:</u></b> Høyde settes utfra nærhet til høyere bebyggelse ved Torvbyen og Grønli, samt behov for avtrapping i bebyggelsens høyde mot St. Hansfjellet.</p> <p><b><u>Kvartalet vest for Gunnar Nilsens gate/nord for Arne Stangebyes gate:</u></b> Høyde settes utfra hensyn til landskap og bybilde nærmest Apenesfjellet.</p> <p><b><u>Kvartalet vest for Gunnar Nilsens gate/nord for Asylgata:</u></b> Høyde settes utfra hensyn til landskap og bybilde nærmest Apenesfjellet.</p> <p><b><u>Kvartalet vest for Gunnar Nilsens gate/nord for Bryggeriveien:</u></b> Høyde settes utfra nærhet til høyere bebyggelse ved Torvbyen/ Grønli, samt behov for avtrapping mot Apenesfjellet.</p> <p><b><u>Kvartalet øst for Nygaardsgata/nord for Nygata:</u></b> Høyde settes utfra nærheten til bebyggelsen ved trappa mot Lykkebergparken. I kvartalet bør høyden også ivareta siktlinje i Magnus gate mot Bjølstad.</p> <p><b><u>Kvartalene sør for Nygata:</u></b> Høyden settes ut fra høyde på dagens bebyggelse og nærhet til Lykkebergkollen.</p> |
| # 19/28                 | 19 m                                                 | 28 m                   | <p><b><u>Trosvikstranda vest:</u></b> Høyde settes ut fra nærheten til Værstebrua og muligheten for å etablere en skjerm mot trafikken der. Nærliggende bebyggelse i nordvest tåler høyere høyde enn bebyggelsen lenger nordøst.</p> <p><b><u>Kvartalene øst for Gunnar Nilsens gate/ved Brochsgate (Torvbyen):</u></b> Høyde settes ut fra ønske om en gradvis økende bygningshøyde mot Grønli knutepunkt. Området ligger</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

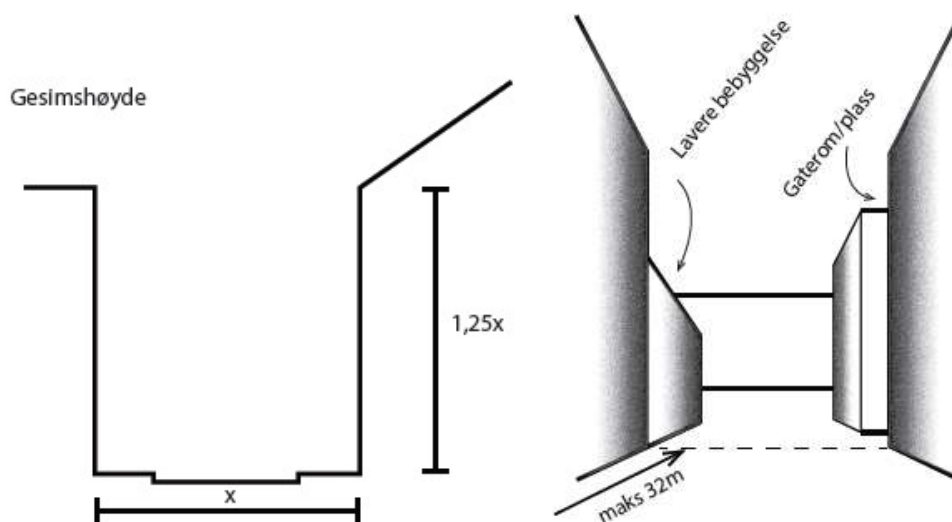
| Bestemmelses-<br>område | Maksimal<br>gjennomsnittlig<br>høyde nedre<br>gesims | Maksimal<br>byggehøyde | Vurderingsgrunnlag for<br>høydeangivelse i reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                      |                        | tilbaketrukket mellom kollene St. Hansfjellet og Apenesfjellet, og er dermed et område som tåler noe mer høyde. Området vil utfra beliggenhet i liten grad skyggelegge omkringliggende bebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| # 23/28                 | 23 m                                                 | 28 m                   | <p><b>FMV Solplassen/Dokka Nord:</b> Det mest sentrale området på FMV vest. Byggehøyden settes utfra kranenes høyde, slik at byggehøyden ikke blir høyere enn underkant styrhus.</p> <p><b>FMV Arena Fredrikstad:</b> Høyden settes utfra kranenes høyde slik at byggehøyden ikke blir høyere enn underkant styrhus.</p> <p><b>Vestre del av FMV Odden:</b> Ingen særlige vurderinger.</p> <p><b>Stadion og Beddingen:</b> Høyden på andre siden Værstebrua videreføres. Høyden spiller opp mot eksisterende bebyggelse på Beddingen, men skal samtidig ivareta Stadion med de verneverdige industrihallene.</p> <p><b>Østre del av FMV Odden:</b> Høyere bebyggelse tillates nærmest det sentrale området på FMV vest. Av hensyn til sikt mot kranene og sol i parkene tillates ikke den høyeste bebyggelsen mot parken.</p> <p><b>Vestre del av FMV Dokka Sør:</b> Med Åsgårdsfjellets kontur i bakgrunnen tåler området høyde. Høyden settes imidlertid lavere her enn lenger øst for å få en gradvis nedtrapping mot Glombo, dokka og Hølen.</p> <p><b>FMV Glombo øst:</b> Ingen særlige vurderinger.</p> <p><b>FMV Glombo vest:</b> Høyde for FMV 6 skal reduseres og tilpasses bebyggelse i syd og øst.</p> |
| # 23/35                 | 23 m                                                 | 35 m                   | <p><b>Østre del av FMV Dokka Sør:</b> Med Åsgårdsfjellets kontur i bakgrunnen tåler området høyde. Høyden skal også kompensere for</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Bestemmelses-<br>område | Maksimal<br>gjennomsnittlig<br>høyde nedre<br>gesims | Maksimal<br>byggehøyde | Vurderingsgrunnlag for<br>høydeangivelse i reguleringsplan                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                      |                        | vesentlig lavere bebyggelse nord<br>for dokka, der kranene skal stå.                                                                                                                                                                                   |
| # 16/22                 | 16 m                                                 | 22 m                   | <b>FMV kvartalet ved<br/>Beddingen/Sveisehallen:</b><br>Byggehøydene holdes nede for at<br>kranene skal være synlige fra<br>elva/Hølen. Lavere høyde er også<br>viktig for å ivareta sveisehallen<br>som kulturmiljø.                                  |
| # 16/19                 | 16 m                                                 | 19 m                   | <b>FMV kvartalet ved<br/>Beddingen/Hølen:</b> Ytterst ved<br>Beddingen må byggehøydene<br>holdes nede for at kranene skal<br>være synlige fra elva/Hølen og fra<br>Floa. Lavere høyde er også viktig<br>for å ivareta sveisehallen som<br>kulturmiljø. |

#### 9.4 Tilleggskrav for høyder

I tillegg til angitte byggehøyder i tabell 9.3 g. må følgende krav oppfylles for å oppnå maksimal byggehøyde:

- a) Bebyggelsens nedre gesims skal ikke være høyere enn 1,25 ganger gaterommets bredde i en lengde av maksimum 32 m.



- b) Etasjer over nedre gesims må være tilbaketrukket. Løsninger for tilbaketrukne etasjer avklares i reguleringsplan. Kravet til tilbaketrukne etasjer kan fravikes i gårdstomt og indre kvartaler der krav til solforhold mot nabobebyggelse og uteoppholdsareal oppfylles i henhold til 9.1 og 12.2 d.

- c) Krav til estetikk og byggeskikk i henhold til bestemmelse 5 må være ivaretatt.

### 9.5 Konstruksjoner/oppbygg over maksimal byggehøyde

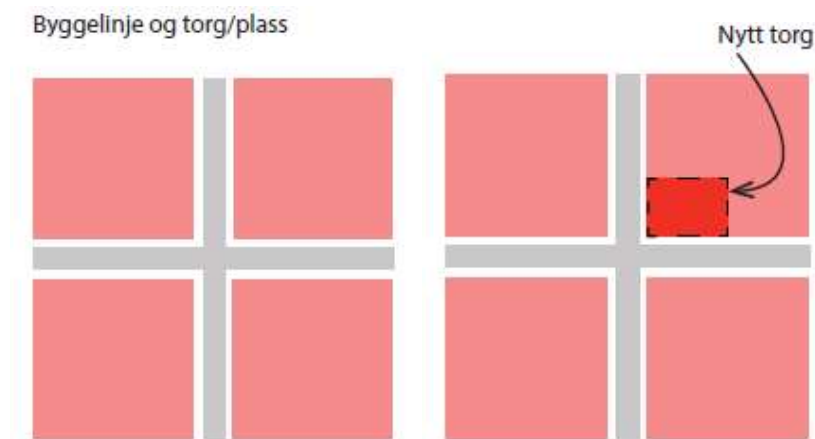
Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis tillates over maksimal byggehøyde. Konstruksjoner for tekniske anlegg tillates også. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig, og ikke ha en utforming som er skjemmende for dem som har innsyn eller bruker tak som fellesområder. 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.

## 10 Byområdet

jf. pbl § 11-9 nr. 5

### 10.1 Byggegrenser i sentrumsområdet

- I områder med kvartalsbebyggelse skal formålsgrense mot fortau og gate følges. Trapper og ramper defineres her som del av bebyggelse. Ny bebyggelse kan plasseres i nabogrense i områder med kvartalsbebyggelse og i områder der det er vanlig.
- Utkragede bygningsdeler utover byggelinje mot fortau/gate tillates ikke. Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan likevel tillates utkraget 1,5 meter fra vegglivet fra og med 3. etasje.
- På arealer med sentrumsformål kan avvik fra kravet om å følge byggelinje mot fortau og gate tillates der det etableres offentlig uteoppholdsareal som torg eller plass.



- Eksisterende kvartalsstruktur skal opprettholdes. Det tillates ikke sammenbygging over eksisterende gateløp, plasser mv.

### 10.2 Aktive fasader

I første etasje, innenfor sentrumsformål, i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, skal det være forretninger, serveringssteder, eller annen utadrettet virksomhet med aktiv fasade. Første etasje i disse områdene skal ha høyde på minimum 4,2 meter overkant – overkant gulv.

*Eksempler på annen utadrettet virksomhet med aktiv fasade er service, felles sykkelløsninger, andre deleordninger, minigjenbruksstasjon, felles gjesterom, forsamlingslokale, ungdomsklubb, barnehage, kantine, mindre håndverksbedrifter og kontorer med kundebesøk.*

### **10.3 Kjøpesenter**

a) Kjøpesenter på over 3000 kvm tillates bare innenfor sentrumsformål.

*b) Kjøpesenter defineres som detaljhandel (inkludert dagligvare) i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet. Virksomheten behøver ikke være lokalisert i ett og samme bygg for å bli betraktet som kjøpesenter, men kan også være gruppert omkring et torg, en gågate eller åpen plass, eller det kan på annen måte være en lokaliseringmessig sammenheng mellom de ulike enhetene.*

## **11 Handel og strøktjenlig virksomhet utenfor sentrumsformål**

jf. pbl § 11-9 nr. 5

### **11.1 Dikeveien**

Avlastningsområde for handel ved Dikeveien er vist på plankartet med bestemmelsesområde #4. Området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Nyetablering av store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», tillates ikke.

### **11.2 Handel**

Utenfor sentrumsformålet og avlastningsområdet Dikeveien kan handel som dekker et lokalt behov tillates gjennom reguleringsplan. Dagligvareforretninger skal være sentralt plassert i det enkelte lokalmiljø og være lett tilgjengelig for gående og syklende. Dagligvareforretninger tillates med bruksareal på inntil 1500 kvm.

### **11.3 Strøktjenlig virksomhet**

Strøktjenlig virksomhet, som for eksempel mindre legekontor, tannlegekontor, frisør og familiebarnehage, tillates etablert i områder dominert av boliger.

*Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen, selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.*

*Tiltaket bør ikke medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.*

## 12 Uteoppholdsareal

jf. pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8

jf. pbl § 11-11 nr. 2

### 12.1 Krav til areal

a) Arealenes fordeling per boenhet

| Område            | Totalt areal              | Privat                                                | Felles                                                                         | Offentlig tilgjengelig                    |
|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Sentrumsformål    | Minst 15 kvm per boenhet. |                                                       | <i>Minst 5 kvm per bolig på terreng, dekke eller takterrasse.</i>              | <i>Minst 10 kvm per bolig på terreng.</i> |
| Sentrumsområdet   | Minst 25 kvm per boenhet. | Minst halvparten av boligene skal ha privat uteplass. | <i>Minst 10 kvm, av dette minst 5 kvm på terreng eller dekke med jordlag.</i>  | <i>Minst 15 kvm per bolig på terreng.</i> |
| Byområdet         | Minst 50 kvm per boenhet. | Alle boliger skal ha privat uteplass.                 | <i>Minst 15 kvm, av dette minst 10 kvm på terreng eller dekke med jordlag.</i> | <i>Minst 30 kvm per bolig på terreng.</i> |
| Utenfor byområdet | Minst 80 kvm per boenhet. | Alle boliger skal ha privat uteplass.                 | <i>Minst 30 kvm på terreng eller dekke med jordlag.</i>                        | <i>Minst 40 kvm per bolig på terreng.</i> |

b) Ved bygging av tre eller færre boenheter kan totalt areal for uteoppholdsareal i sin helhet løses som privat uteoppholdsareal.

#### Definisjoner:

*Totalt areal for uteoppholdsareal er summen av privat, felles og offentlig uteoppholdsareal.*

*Privat uteoppholdsareal: Balkonger, terrasser, hager eiet i privat eie.*

*Felles uteoppholdsareal: Eies av flere private eiere i fellesskap.*

*Offentlig uteoppholdsareal: Arealet skal være tilgjengelig for offentligheten og skal derfor plasseres på terreng. Arealet kan være privat, felles eller kommunalt eid. Nærmiljøparker bør eies av kommunen.*

## 12.2 Krav til kvalitet for felles og offentlig uteoppholdsareal

- a) Arealer brattere enn 1:3, arealer satt av til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering, varelevering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Areal smalere enn 10 m skal ikke regnes med. Som del av elvepromenade kan areal ned til 5 m bredde regnes med, dersom arealet til opphold er minst 5 m bredt og 5 m langt.
- b) Arealene skal være betryggende sikret, og ha trafikksikker adkomst.
- c) Arealene skal oppfylle normer for luftkvalitet og støy i henhold til gjeldende statlige regler og retningslinjer.
- d) Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommerv. 15.
- e) *Strukturer som settes opp på uteoppholdsarealene bør primært være av naturmaterialer.*

## 12.3 Offentlig uteoppholdsareal

- a) Offentlig uteoppholdsareal skal utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig. Minst halvparten av det offentlige uteoppholdsarealet skal være sammenhengende i et større område og opparbeidet for opphold og aktivitet.
- b) I sentrumsformål skal offentlig uteoppholdsareal utformes for opphold og aktivitet for alle. Innenfor sentrumsformål er det ikke krav til kvartalslekeplass og nærmiljøpark. Utenfor sentrumsformål skal uteoppholdsareal oppfylle kravene til kvartalslekeplass og nærmiljøpark.
- c) I byområdet kan etablering av torg eller plass i henhold til 10.1.c. inklusiv 6 m bredt tiliggende gangstrøk inngå i offentlig uteoppholdsareal. Torget må være minst 10 m bredt og minst 10 m langt for å kunne inngå i offentlig uteoppholdsareal. Torget må utformes for både opphold og aktivitet.
- d) Kommunen kan samtykke i at offentlig uteoppholdsareal løses i eksisterende eller planlagte offentlige parker, gatetun eller plasser. Dette forutsetter at følgende kriterier er oppfylt:
  - Uteoppholdsarealet til boligene må stedefestes i reguleringsplan for det aktuelle tiltaket
  - Arealet som skal benyttes er opparbeidet til park/plass, er under planlegging, eller inngår i kommunale handlingsplaner for grønnstruktur og aktivitet.
  - Det inntas som et rekkefølgekrav i reguleringsplanen at slik opparbeidelse/oppgradering skal være gjennomført eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis.
  - Det skal dokumenteres i planprosessen/byggesak hvordan kravet er eller vil bli oppfylt.
  - Bidrag til oppgradering og/eller utbedring av eksisterende eller planlagt offentlig park, gatetun eller plasser, og/eller adkomst til nevnte må inngå i utbyggingsavtalen
- e) *Offentlig uteoppholdsareal bør utformes slik at de gir rom for naturmangfold.*
- f) *Oppfyllelse av krav til offentlig uteoppholdsareal i pkt. e) kan løses ved 1) å sette av arealer innenfor eget prosjekt, 2) erverv av annet areal og/eller 3) ved bidrag til opparbeidelse av eget eller annet areal. Dette avklares gjennom reguleringsplan og eventuell utbyggingsavtale.*

#### **12.4 Sandlekeplass**

For områder med mer enn tre boenheter skal det være sandlekeplass på minimum 100 kvm, med kort gangavstand fra bolig.

#### **12.5 Kvartalslekeplass**

For områder med mer enn 25 boenheter skal det avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 0,5 daa, maksimalt 200 meter gangavstand fra bolig. For områder med mer enn 50 boenheter økes arealkravet for kvartalslekeplass til minst 1,0 daa. Kvartalslekeplass kan plasseres innenfor felles eller offentlig uteoppholdsareal.

#### **12.6 Nærmiljøpark**

Ved utbygging av boliger skal arealer for lek, rekreasjon, samspill og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal være på minimum 2,5 daa og inngå i offentlig uteoppholdsareal.

- a) Tettstedet: Ved utbygging av boliger i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være nærmiljøpark, som oppfyller de til enhver tid gjeldende «Normaler for opparbeidelse av uteoppholdsarealer», i ti minutters gangavstand fra bolig (ca. 800m langs vei).
- b) Lokalsentra (Nylende, Torsnes, Skjærviken, Lunde, Slevik, Manstad og Engelsviken): Kravene til nærmiljøpark skal løses i nærheten av barne-/ungdomsskole (utenfor skolegård), eller i maksimum ti minutters gangavstand fra bolig (ca. 800 m langs vei).

#### **12.7 Nærmiljøpark ved skoler**

Det skal etableres nærmiljøpark i tråd med de til enhver tid gjeldende «normaler for utomhusanlegg i Fredrikstad kommune» i tilknytning til nye grunnskoler.

#### **12.8 Unntak fra krav om nærmiljøpark**

- a) Det gjøres unntak fra krav om nærmiljøpark i følgende tilfeller:
  - Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg/bruksendring eller lignende med 3 eller færre boenheter.
  - Ved tiltak som unntas fra plankrav, jf. kap. 2.5.

Krav til uteoppholdsarealenes størrelse etter 12.1, og andre krav til uteoppholdsareal, skal likevel ikke fravikes.

#### **12.9 Barnehager**

Uteoppholdsareal for nye barnehager skal være minst 25 kvm per barn utenfor byområdet, og minst 15 kvm per barn innenfor byområdet. Kravet gjelder også ved utvidelse av eksisterende barnehagebygg.

## 12.10 Sykehjem

For sykehjem og boliginstitusjoner skal det avsettes minst 5 kvm til uteoppholdsareal per boenhet/omsorgsplass på egen tomt. Anlegg på tak/balkonger inngår i arealberegningen.

## 12.11 Krav om utomhusplan

Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for felles og offentlige uteoppholdsarealer samt andre grøntområder. For arealer som skal overføres til/eller forvaltes av Fredrikstad kommune, skal planen utformes i samsvar med den til enhver tid gjeldende «Normaler for utomhusanlegg i Fredrikstad».

Utomhusplan skal vise følgende:

- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal og lekearealer.
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, leegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Lokal håndtering av overvann.

# 13 Kulturminner og kulturmiljø

jf. pbl § 11-9 nr. 7

## 13.1 Tilpasning

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Tiltak må ivareta bebyggelse i byggehøyder, målestokk, uttrykk, og møtet mellom gammelt og nytt.

For bygninger som i seg selv, eller som en del av et miljø, i det ytre har dokumentert historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade.

*Innenfor Gamlebyen og Kongsten fort, der det planlegges for detaljregulering eller tiltak dypere enn 0,5 m, og utenfor eksisterende grøfter og stående byggs kjellere, skal planene/tiltakene forelegges kulturminnemyndighetene til vurdering for å vurdere konfliktpotensialet mot etterreformatoriske arkeologiske kulturminner.*

## 13.2 Bevaring og gjenoppretting

Ved bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets form, takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk, byggeteknikk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Ved istandsetting og vedlikehold av bygninger skal bygningsdeler med verneverdi i størst mulig grad beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette

omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Tilbygg og andre eksteriørmessige endringer skal gjøres med respekt for antikvariske verdier og arkitektoniske kvaliteter.

Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes. *Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.*

Riving kan nektes.

### **13.3 Bevaring av enkeltobjekter**

Riving av bebyggelse vist med rødt på temakart kulturmiljø (Rødlista) tillates ikke.

Tilbygg, nybygg eller vesentlige fasadeendringer tillates ikke uten at eiendommen inngår i reguleringsplan.

## **14 Universell utforming**

jf. pbl § 11-9 nr. 5

### **14.1 Hovedløsning**

Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen, slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan nyttes av flest mulig.

### **14.2 Tilgjengelighet for alle**

I plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt i tråd med gjeldende Byggteknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok v129 Universell utforming av veger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

### **14.3 Publikumsbygg**

Ved oppføring av nye publikumsbygg skal det, utover krav til universell utforming etter teknisk forskrift, tas hensyn til hvordan bygningen er knyttet til kollektivtrafikk og etablerte gangsoner i omgivelsene.

### **14.4 Dagligvarebutikker**

Dagligvarebutikker skal ha gangadkomst fra omgivelsene og fra parkeringsplass til butikkens inngangsparti. Gangadkomsten skal ha visuell og taktil avgrensing, være trinnfri og ha belysning. Gangadkomst fra parkeringsplass for funksjonshemmede skal være trinnfri. Det skal finnes sitteplass langs gangadkomsten.

## **14.5 Tilgjengelige boenheter**

- a) Minst 50 prosent av alle nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom og bad.*
- b) Antallet boliger med krav om tilgjengelighet bør avrundes nedover. Det betyr at for etablering av en boenhet kreves ikke tilgjengelighet. For to og tre boenheter kreves at minst en boenhet gjøres tilgjengelig, osv.*

## **15 Transport**

jf. pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 8

### **15.1 Sykkel og gange**

- a) Korte og trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, skal ivaretas i all arealplanlegging.
- b) I planfrie krysninger i byområdet skal gående og syklende prioriteres ved at de krysser på samme nivå som bygulvet.
- c) Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet.
- d) Ved regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som omfatter sykkelhovedruter skal sykkel separeres fra øvrige trafikantgrupper.

### **15.2 Mobilitetsplan**

Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1.000 kvm BRA, eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser, skal det utarbeides mobilitetsplan. Planen skal analysere muligheter for minst bilavhengighet. Planen skal vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy.

## **16 Parkering for bil**

jf. pbl. § 11-9 nr. 3, nr. 4, nr. 5 og nr. 6

jf. pbl § 11-11 nr. 2

### **16.1 Midlertidige parkeringsplasser**

Midlertidig parkeringsplass på rivningstomter eller andre ubenyttede tomter tillates ikke. Midlertidig parkering i forbindelse med utbyggingsprosjekter kan tillates etter søknad.

### **16.2 Parkeringsplasser for bil**

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til følgende bestemmelser:

Byområdet defineres som bestemmelsesområdene #1 og # 2 i plankartet. Antall ordinære parkeringsplasser og parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede beregnes hver for seg og vil til sammen utgjøre totalt antall parkeringsplasser.

Beregnet antall parkeringsplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass). Parkeringsdekning for andre formål enn det som er nevnt i tabellen og bestemmelse 16.4 løses gjennom reguleringsplan.

|                                       | Ordinær parkering      |                                             | Parkering for funksjonshemmede |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|
| Formål                                | Min. per boenhet       | Maks. per boenhet                           | Min. per boenhet               |
| Leiligheter, flermannsbolig, rekkehus | Utenfor byområdet: 0,5 | 1,2                                         | 0,1                            |
| Eneboliger                            | Utenfor byområdet: 1   | 2                                           |                                |
| Omsorgsboliger                        | 0,2                    | 0,5                                         | 0,025                          |
| Hotell                                |                        | 0,25                                        | 0,025                          |
| Formål                                | Min. per 100 kvm BRA   | Maks. per 100 kvm BRA                       | Min. per 100 kvm BRA           |
| Forretning                            |                        | 2                                           | 0,15                           |
| Kjøpesenter                           |                        | 1                                           | 0,15                           |
| Kontor/administrasjon                 |                        | 2                                           | 0,075                          |
| Forsamlingslokaler                    |                        | 5                                           | 0,25                           |
| Formål                                | Min.                   | Maks.                                       | Min.                           |
| Barnehage                             | 0,1 per barn           | 0,2 per ansatt<br>0,25 per barn             | 0,05 per ansatt                |
| Grunnskole                            |                        | 0,2 per ansatt                              | 0,05 per ansatt                |
| VGS                                   |                        | 0,2 per ansatt<br>0,2 mopedplasser per elev | 0,05 per ansatt                |

### 16.3 Utforming av parkeringsplasser

- Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Der parkering etableres under bygning, kan maksimumsnorm avvikes. Parkering for funksjonshemmede tillates etablert på bakkeplan.
- Ved avkjørsel til samlevei kan det kreves opparbeidet snuplass for biler på egen grunn.
- Der det etableres parkering med ti plasser eller flere, og uten at det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven, skal ladeinfrastruktur etableres. Minst 30 prosent av parkeringsplassene skal ha framlagt infrastruktur for lading og minst 10 prosent skal ha etablerte ladepunkt.

*Bestemmelsen omfatter etablering av parkering der TEK17 § 8.8 fjerde ledd ikke gjelder. Klargjort infrastruktur inkluderer kabling og minimum tilstrekkelig elektrisk effekt for normallading. Dynamisk laststyring kan benyttes i tilfeller med utilstrekkelig effektkapasitet.*

- Parkeringsanlegg under terreng bør være vist på plankart. Nedkjøringsramper bør plasseres inne i bygning.*

## 16.4 Parkering småbåthavn

- a) Landareal avsatt til parkeringsformål i tilknytning til småbåthavn, kan nyttes både til båtopplag og til parkering. Det stilles krav om at det etableres mellom 0,2 og 0,3 parkeringsplasser til bil per båtplass. Ved binding av tilhørighet til området for båtplassene i reguleringsplan kan antallet parkeringsplasser reduseres tilsvarende.
- b) Det skal ikke settes av parkeringsplasser til gjestehavner.

## 16.5 Sambruk av parkeringsplasser

*Der ulike funksjoner med besøkstopper i forskjellige deler av døgnet og/eller uka samlokaliseres (for eksempel skole og idrettsanlegg), bør det legges opp til sambruk av parkeringsplasser.*

# 17 Parkering for sykkel

jf. pbl. § 11-9 nr. 5

jf. pbl § 11-11 nr. 2

## 17.1 Parkeringsplasser for sykkel

| Parkering                          | Min. per boenhet              |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Leiligheter, rekkehus < 50 kvm BRA | 1                             |
| Leiligheter/rekkehus > 50 kvm BRA  | 2                             |
| Eneboliger                         | 2                             |
| Omsorgsboliger                     | 0,5                           |
|                                    | Min. per 100 kvm BRA          |
| Kjøpesenter                        | 2                             |
| Forretning                         | 2                             |
| Kontor/administrasjon              | 3                             |
| Tjenesteyting                      | 3                             |
|                                    | min                           |
| Barnehage                          | 1 per ansatt<br>0,1 per barn  |
| Grunnskole                         | 1 per ansatt<br>0,25 per elev |
| VGS                                | 1 per ansatt<br>0,25 per elev |

## 17.2 Krav til utforming

- a) Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelparkering skal plasseres på terreng, i førsteetasje eller i parkeringskjeller.
- b) Minst 5 prosent av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn. For sykkelplassene beregnet for elever ved grunnskoler settes kravet til minst 1 prosent.

- c) Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.

### **17.3 Plassering**

*Virksomheter bør ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti.*

### **17.4 Sambruk av sykkelparkeringsplasser**

*Der ulike funksjoner med besøkstopper i forskjellige deler av døgnet og/eller uka samlokaliseres (for eksempel skole og idrettsanlegg), bør det legges opp til sambruk av sykkelparkeringsplasser.*

## **18 Skilt og reklame**

jf. pbl. § 11-9 nr. 5

### **18.1 Søknadsplikt**

Innen hele kommunen kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter pbl § 20-1 i).

Unntatt fra søknadsplikten er fastmonterte veggskilt inntil 1,0 kvm og sporadisk reklame i forbindelse med arrangementer og lignende.

### **18.2 Krav til utforming**

- a) Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken. Reklameflaggstenger og løsfotreklame utenfor sentrumsområdene er ikke tillatt.
- b) *Tillatelse kan gis permanent, eller for et begrenset tidsrom. Ved søknad om skilt eller reklame kreves framlagt fasadetegning som viser plassering og størrelse.*
- c) *Skilt og reklameinnretninger bør utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Ved plassering av skilt og reklame utvendig på bygning, innhegning eller lignende bør skiltets utforming, farge og plassering innpasses og underordnes byggverkets fasade. Skilt og reklameinnretninger bør tilpasses bygningsmiljøet i området. I områder med verneverdig bebyggelse, og i områder med verdifullt landskap kan kommunen stille krav til utforming og utførelse.*
- d) *I boligstrøk er takreklame, lysreklame og store reklameinnretninger ikke tillatt. Mindre reklamer som tjener strøket kan tillates. Reklamer som sjenerer boliger kan forbys.*
- e) *Markiser, skilt og andre innretninger ut over fortau eller annen offentlig grunn bør ikke anbringes slik at ferdselen hindres eller omgivelsene utsettes for fare.*

## 19 Massehåndtering

jf. pbl. § 11-9 nr. 8

### 19.1 Rene masser

Håndtering, gjenbruk og transport av ikke forurensende naturlige jord- og steinmasser skal avklares i forbindelse med planprosessen for den reguleringsplanen som bidrar til masseoverskuddet. Det skal vurderes hvordan klimagassutslipp fra transport av masser kan minimeres.

### 19.2 Masseinntak og deponi

Det kan i reguleringsplan fastsettes at det tillates mottak og deponi av urene masser. Fyllingsnivå i deponi skal fastsettes i reguleringsplan.

### 19.3 Deponi på dyrket mark

Deponering av masser på dyrket mark skal unngås. Unntak kan gjøres for varig deponering av masser som egner seg som dyrkingsmedium, og som ikke forringer arealets produksjonsevne.

## 20 Bygninger og energi

jf. pbl. § 11-9 nr. 3

### 20.1 Tilknytningsplikt innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme

Bygning som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til fjernvarmen. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, hovedombygging, tilbygg, påbygg og bruksendring som er over 1000 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA. Konsesjonsområdet omfatter 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.

*Avtale om tilknytning:*

*Krav om avtale om tilknytning til fjernvarme settes som vilkår ved rammetillatelsen.*

### 20.2 Energiløsninger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme

jf. pbl. § 11-9 nr. 8

Ved utbygging utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme som omfatter minst to bygninger som hver er minst 1000 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA, skal det redegjøres for energiløsninger. Redegjørelsen skal inneholde vurderinger av muligheten for å redusere behovet for tilført energi, gjennom blant annet:

- utnyttelse av overskuddsenergi
- utnyttelse av egenprodusert fornybar energi

- sambruk av energi i området

Kravet gjelder ikke reguleringsplaner for områder som i all hovedsak skal utnytted til boligformål.

## 21 Renovasjon

jf. pbl. § 11-9 nr. 6

### 21.1 Krav til utforming

Kommunens renovasjonsforskrift skal følges.

Renovasjonsløsninger for byggetiltak legges under bakkenivå eller i bebyggelsen. Kravet gjelder ikke for frittliggende småhus- og fritidsbebyggelse.

### 21.2 Renovasjonsteknisk plan

Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av kommunen før planen vedtas.

Ved søknad om tiltak som kan unntas fra krav om regulering skal renovasjonsteknisk plan utarbeides og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

### 21.3 Plassering

*Anlegg for renovasjon bør plasseres på utbyggers eiendom.*

## 22 Vann og avløp

jf. pbl. § 11-9 nr. 3

### 22.1 Krav til utforming

- Kommunens hovedplan for vann og avløp må legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg.
- Tekniske krav til vann- og avløpsanlegg følger av pbl § 29-6 og TEK kap. III, VA-normen og sanitærreglementet. Private vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold skal utbygges med kommunalteknisk standard, slik det framgår av kommunens VA-norm og sanitærreglementet.

### 22.2 Krav til VA-anlegg for fritidsboliger

- Retningslinjene dekker både den landbaserte og den sjøbaserte delen av anlegget.*
- Det stilles krav om samordnet planlegging og gjennomføring der det enkelte anleggs utstrekning fastsettes av kommunen. Området bør dekke de hytter som naturlig sokner til samme ledningsnett. Ved avgrensningen av det enkelte anleggs utstrekning bør det blant annet legges vekt på topografi,*

*anleggstekniske forhold, avstand til kommunalt vann- og avløpsanlegg, driftsmessige forhold for anlegget.*

*c) Det ferdige anlegget bør utformes slik at det i størst mulig grad tar vare på landskapet, kulturminner, friluftskvaliteten, naturverdiene (biologisk mangfold) mv. Det ferdige anlegget bør i minst mulig grad være synlig som et teknisk anlegg.*

*d) Søknaden bør inneholde:*

- 1. Dokumentasjon om områdets naturverdier (ulike biotoper), kulturminner, friluftsliv, skogtilstand, vannhusholdning (vannavrenning), løsmasseforekomster, fiskeriinteresser, båtferdsel. Dokumentasjonen bør være utfyllende og ikke begrenses bare til verneverdige forhold, men også omfatte lokale kvaliteter. Det er særlig viktig å ha god dokumentasjon i område for ledningstraseer, anleggsområde, lager og transportområder.*
- 2. Teknisk beskrivelse av anlegget med ledningsdimensjoner, pumpestasjoner, beregnede kapasiteter m.m.*
- 3. Topografisk kart og ortofoto over anleggets plassering med beskrivelse av nåværende tilstand med hensyn til bilveier, traktorveier, stier, hytter, skog og utmark, bekker, fuktområder, sjø- og gruntvannsområder mv.*
- 4. Beskrivelse av tiltakets gjennomføring med hensyn til anleggsgrøft, anleggsveier, lagerområder, masseoverskudd, massetilførsel, hogstavfall og tilstand for ferdig anlegg. Det er særlig viktig å beskrive eventuelt behov for tyngre bearbeiding som sprenging, større masseforflytninger og lignende.*

## **23 Overvann**

jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6, § 11-10 nr. 2

### **23.1 Prinsipper for overvannshåndtering**

Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveier.

### **23.2 Flomveier**

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Kommunens kart over teoretiske flomveier (dreneringslinjer) legges til grunn.

### **23.3 Bekker**

- a) Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.
- b) Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er gjennomførbart, og skal alltid vurderes i reguleringsplaner og byggesaker.

### **23.4 Kombinert grønnstruktur: Overvann og friområde**

Området skal brukes som flomvei og fordrøyning av overvann i kombinasjon med friområde. Området tillates opparbeidet til park og kan stå under vann ved kraftig nedbør.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet.

### **23.5 Samordning og klimafaktor**

- a) I plan- og byggesaker skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.
- b) Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier. Nedbør skal normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. Gjeldende klimafaktor for Fredrikstad kommune er 1,5.

## **24 Samfunnssikkerhet og miljøkvalitet**

jf. pbl. § 11-9 nr. 3, nr. 6 og nr. 8

### **24.1 Kvikkleireskred**

I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

*«Nye tiltak» vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak. Se også hensynsone for skredfare H310.*

### **24.2 Støy, støv og vannkvalitet**

Normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. I støyutsatte områder skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at grenseverdier for støy overholder Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging gitt i tabell 2 i T-1442/2021. Det skal redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.

*Krav til utredning av støy gjelder også støyfølsom arealbruk, som kan være utsatt for støykilder som ikke er vist i støysonekartet, eller hvor støynivået antas å være over grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021.*

### **24.3 Støy fra næringsvirksomhet**

I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet kl. 23-07 og på søndager og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

#### **24.4 Bygging i rød støysone**

Etablering av bebyggelse for støyfølsom bruk kan vurderes innenfor byområdets avgrensning (#1 og #2). Boenheter skal ha minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plassert mot stille side. I rød støysone tillates det ikke etablering av ny bebyggelse for støyfølsom bruk, uten at alle har tilgang på uteoppholdsarealer som har tilfredsstillende støynivå (gul støysone).

Med bebyggelse for støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

#### **24.5 Støy og støv i bygge- og anleggsfasen**

I større bygg- og anleggsprosjekter skal plan for håndtering av støy, støv og andre miljøulempen i nærmiljøet i bygge- og anleggsfasen, foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal vise aktuelle avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen. Aktuelle tiltak kan være tidsbegrensninger for spesielt støyende arbeider i nærhet til bebyggelse for støyfølsom bruk, som skole og barnehage.

Arbeider som forårsaker impulsiv støy (smell fra sprengning, fallhammer og lignende) må ikke foretas i områder med boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager, uten at kommunen på forhånd har godkjent de støyreducerende forholdsregler som treffes.

*Utforming av tiltak gjøres etter samråd med de som er berørt av miljøulempene. Tiltak i planen følges opp med god informasjon i det berørte nærmiljøet.*

#### **24.6 Stille områder**

Stille områder skal ivaretas iht. til gjeldende retningslinjer.

#### **24.7 Forurensing**

Det skal foretas undersøkelser av om det er forurensing i grunn i utsatte områder før igangsetting av tiltak.

#### **24.8 Skipsstøt**

Ny bebyggelse skal ha tilstrekkelig avstand til elva for å eliminere risiko for skade ved pårenning av skip.

#### **24.9 Elektromagnetiske felt**

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotelsla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

# AREALKATEGORIER

## 25 Næringsbebyggelse

jf. pbl. § 11-10 nr. 2

### 25.1 Fortetting

I næringsområder og områder der næring inngår som formål skal reguleringsplaners juridisk bindende dokumenter vise hvordan areal til næring brukes intensivt.

### 25.2 ABC-prinsippet

All lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet.

## 26 Fritidsbebyggelse

jf. pbl. § 11-10 nr. 2

For eksisterende og nye fritidsboliger gjelder følgende:

- a) Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse skal det vurderes om bebyggelsen kan flyttes til en mindre eksponert beliggenhet på eiendommen, eller om endret plassering gir bedre forhold for allmennheten. Riving forutsetter at det ikke etterlates vesentlige spor i terrenget. Ved vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse skal det legges betydelig vekt på landskapstilpasning og å minimere bygningens eksponering i landskapsbildet.
- b) Samlet bruksareal (BRA) på eiendommen skal ikke overstige 90 kvm bak 100 m-beltet. I 100 m-beltet skal samlet bruksareal (BRA) på eiendommen ikke overstige 80 kvm. Ved beregning av BRA skal utvendig overbygget areal ikke medregnes.
- c) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det er bygningskroppens hushjørner som skal benyttes ved beregning av gjennomsnittlig høyde i forhold til eksisterende terreng.
- d) Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15 kvm. Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm. Uthus/anneks skal tilpasses og underordnes hovedbygningen. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

- e) Bebyggelsen skal fargesettes i stedstilpasset naturfarge. Eldre bebyggelse som har høy kulturhistorisk verdi kan tillates fargesatt i kulturhistorisk riktig farge.
- f) Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda skal tilknyttes fritidsboligens bygningskropp, og kan tillates oppført/utvidet med samlet areal inntil 40 kvm, hvorav 10 kvm av disse kan overbygges. Overbygd uteplass/terrasse/veranda skal ikke medregnes i bebyggelsens samlede bruksareal (BRA). Nyoppføring og utvidelse av terrasse/veranda forutsetter at bebyggelsens eksponering i landskapsbildet ikke øker vesentlig.
- g) Svømmebasseng/badestamp/utepeis og lignende kan tillates som del av terrasse etc. innenfor rammene i pkt. g).
- h) Takterrasser og frittliggende opparbeidet uteplass (som for eksempel plattinger/terrasser) tillates ikke.
- i) Innhegning, gjerder, forstøtningsmurer, terrengendring eller lignende tillates ikke. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn.
- j) 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.
- k) Eksisterende samlet areal for lovlig bebyggelse som allerede overskrider det maksimalt tillatte, tillates opprettholdt ved ombygging/endring, samt riving og gjenoppføring. Ved samlet areal skal samtlige lovlige oppførte sekundærbygninger som tilhører én bruksenhet medregnes.
- l) Oppføring av ny fritidsbebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen tillates ikke.
- m) Fritidsboliger med kulturell eller historisk verdi skal søkes bevart. Historiske fritidsboliger som er utformet som et helhetlig anlegg skal søkes bevart.

## 27 Fritidsbebyggelse i LNF-B

jf pbl. § 11-11 nr. 2

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Riving- og gjenoppføring av fritidsbebyggelse og utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse tillates innenfor rammene angitt i punkt a-m under bestemmelse 26 Fritidsboliger og bestemmelse 13 Kulturminner og kulturmiljø. Bruksendring til bolig tillates ikke. Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel boliger, sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende, til fritidsbebyggelse tillates ikke.

## 28 Boligbebyggelse i LNF-B

jf pbl. § 11-11 nr. 2

- a) Utvikling av eksisterende lovlig boligbebyggelse tillates. Nye boenheter for boliger tillates ikke. Riving og gjenoppføring av boliger tillates. Bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.
- b) Samlet bebygd areal skal ikke overskride hverken 250 kvm bebygd areal (BYA) eller 30 %-BYA.
- c) Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m.
- d) Maksimal størrelse per garasje/uthus er 70 kvm BYA.

## 29 Landbruks-, natur- og friluftsmål: Fritidsbebyggelse

### 29.1 Fritidsbebyggelse i LNF-område i 100 m-beltet

- a) *Riving- og gjenoppføring av lovlig bebyggelse kan tillates. Utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse kan vurderes innenfor rammene angitt i punkt a og c-n under bestemmelse 26 Fritidsboliger. Samlet bruksareal (BRA) på eiendommen kan vurderes økt, men ikke over totalt 70 kvm.*
- b) *For ytterligere retningslinjer vises det til Statlige planretningslinjer for Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og til Regional kystsoneplan for Østfold.*

### 29.2 Fritidsbebyggelse i LNF-område bak 100 m-beltet

*Riving- og gjenoppføring av lovlig bebyggelse kan tillates. Utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse kan vurderes innenfor rammene angitt i punkt a-l og n under § 27 Fritidsboliger. For ytterligere retningslinjer vises det til Statlige planretningslinjer for Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og til Regional kystsoneplan for Østfold.*

## 30 Landbruks-, natur- og friluftsmål: Natur og friluftsliv

### 30.1 Friluftsliv

*Tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.*

### 30.2 Lavvo/gapahuk/tømmerkoie

*Lavvo/gapahuk/tømmerkoie bør være åpen for allmennheten.*

*Ved vurdering av dispensasjon bør det framlegges redegjørelse for blant annet følgende forhold:*

- a) Adkomst: Det bør redegjøres for hvorvidt tiltaket vil medføre et behov for utbedring eller nyetablering av sti/vei.*
- b) Sanitærforhold: Det bør redegjøres for om tiltaket vil medføre behov for sanitærløsning.*
- c) Bruk: Det bør redegjøres for hvem som skal bruke og drifte bygning/området.*
- d) Påvirkning på naturmiljøet: Det bør framlegges en redegjørelse som viser hvordan omkringliggende område er tenkt benyttet.*
- e) Brannrisiko: Konstruksjonens/bygningens størrelse og bruk vil være avgjørende for hvorvidt tiltaket medfører økt brannfare. Ved bygninger som utgjør stor risiko for brannfare bør det redegjøres for adkomst for brannvesen ved uttrykning.*
- f) Arbeidstilsynet: Bruken vil kunne forutsette samtykke fra Arbeidstilsynet. I disse tilfellene bør samtykke innhentes før søknad innsendes for behandling.*

### **30.3 Markaområder**

- a) Markaområder er vist med markagrense i plankartet.*
- b) Marka bør forvaltes etter flerbruksprinsipper som hensyntar ulike brukere. Naturvern og friluftsjntresser vektlegges. Anlegg tillates i tråd med intensjonen for marka, herunder anlegg for fysisk aktivitet som for eksempel skianlegg, hundepark, sykkelanlegg o.l. Slike anlegg bør legges i utkanten av markaområdene, i nærhet av parkeringsanlegg, og avta innover i markaområdene.*
- c) Spesialanlegg for ski, sykkel, hest og lignende bør planlegges slik at det ikke fortrenger andre brukere, men kommer i tillegg til øvrige eksisterende anlegg i marka. Anleggene bør fordeles jevnt i de ulike markaområdene, slik at det sikres et variert tilbud til brukerne.*
- d) Markaområdene bør gi varierte opplevelser, og fungere som sosial møtearena. Det bør i framtidig utvikling og bevaringen legges vekt på å tilby mulighet for alle brukergrupper.*

### **30.4 Øra naturreservat**

*Tilrettelegging for friluftsliv ved Gullmoen i Øra Naturreservat kan tillates.*

## **31 Landbruks-, natur- og friluftsjformål: Landbruk**

jf. pbl. § 11-11

### **31.1 Næringsutvikling i landbruket**

- a) Generelle krav*  
*Nye landbruksbygg bør være stedstilpasset og følge god byggeskikk for området, samtidig som de bør være praktiske og tilpasset dagens driftsformer. Bygget bør normalt ha saltak. Av hensyn til jordvernet bør nye bygg i utgangspunktet ikke plasseres på dyrket mark.*

*b) Redegjørelse for konsekvenser*

*Ved etablering av tilleggsnæring bør virksomheten fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse. Alle næringsutviklingstiltak bør gjennomgå en nøye vurdering i forhold til konsekvenser.*

*Det bør redegjøres for konsekvensene for følgende temaer knyttet til tiltaket, gården og omgivelsene:*

- *Trafikkavvikling*
- *Parkering*
- *Støy – plassering av støykilder, støyskjerm*
- *Lukt*
- *Støv*
- *Forurensing*
- *Håndtering av husdyrgjødsel – lagring og spredning*
- *Brann- og eksplosjonsfare*
- *Grunnforhold*
- *Bygningsutforming og arkitektur*
- *Kulturminner*
- *Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker landskapsbildet*
- *Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker driften på gården for øvrig*
- *Plassering av husdyrbygninger i forhold til krav om beiting og mosjon.*

*Listen er ikke uttømmende og omfanget vurderes ved hvert enkelt tiltak.*

### **31.2 Tiltak som inngår i landbruksbegrepet (jf. veileder Garden som ressurs)**

- a) Kårbolig kan tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Det bør ikke være tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen bør knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt.*
- b) Driftsbygninger*  
*Bygget bør i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres i tilknytning til gårdstunet. Driftsbygninger tilpasset brukets størrelse og drift.*
- c) Veksthus med hovedsakelig planteproduksjon.*  
*Veksthus tillates der størstedelen av bygningen brukes til produksjon av planter.*
- d) Samdrift/samarbeidstiltak*  
*Med dette menes tiltak der to eller flere brukere går sammen om å produsere kjøtt, egg, livdyr, melk, holde redskapshus, grønnsakslager o.l. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger om finansiering, samarbeidsmiljø og lignende er naturlig.*

- e) *Andre tiltak/aktiviteter (hestehold, verksted og lignende som inngår i landbruksbegrepet)*  
*Det forutsettes fortrinnsvis innpassing eller ombygging av eksisterende bygg. Ved behov for nybygg, bør disse ikke overskride de arealstørrelser på øvrige bygg som er på bruket.*

### **31.3 Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet (jf. veileder Garden som ressurs)**

- a) *Generelle krav*  
*Retningslinjene er av veiledende karakter og bør brukes i forbindelse med søknad om dispensasjon.*  
*Det stilles samme krav til estetisk utforming og ivaretagelse av tunutforming, kulturlandskap og jordvern som for landbruksbygg. Det forutsettes videre at virksomheten i vesentlig grad ikke forringer områdetets verdi for friluftsliv, dets naturverdier og heller ikke forsterker miljøulempene i området. Dersom aktiviteten/næringen vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården og den medfører vesentlige ulemper for nærmiljøet, kan videre utvidelse nektes. Virksomheten må da henvises til næringsområde.*
- b) *Eksisterende landbruksbygg*  
*Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg eller utnytte den ressursen dette representerer, kan det gis tillatelse til bruksendring til annen virksomhet. Mindre tilbygg og påbygg som følge av bruksendringen kan også tillates.*
- c) *Rideanlegg*  
*På landbrukseiendommer med ordinær landbruksdrift, kan det tillates rideanlegg tilpasset internasjonale mål. Rideanlegg kan omfatte ridehall med tilhørende kontor, garderobe, sanitær, overnatting og forsamlingsarena for kursdeltagere og staller med tilhørende utstyrsrom. Ved bygging av ridehall bør det legges fram en plan over utearealer med ridestier av tilfredsstillende omfang hvor nødvendige grunneieravtaler er inngått.*
- d) *Veksthus med hovedsakelig innkjøpte varer*  
*Veksthus der en vesentlig del av virksomheten er salg av innkjøpte varer, kan tillates innenfor rammen av de generelle kravene.*
- e) *Andre bygg på gårdsbruk*  
*Det kan tillates etablering av næring på gårdsbruk som fordrer oppføring av nye bygg. Det forutsettes at næringen har utgangspunkt i gårdens ressurser og kompetanse.*

## 32 Bruk og vern av sjø og vassdrag

jf. pbl. § 1-8 og §11-11 nr. 3 og 4

### 32.1 Brygger

- a) Følgende gjelder både for områder avsatt til «bruk og vern av sjø og vassdrag» og områder avsatt til «småbåthavn»:
- Nye brygger tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.
  - Det tillates ikke kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land og i sjø.
  - Varig oppankring av båter/husbåter/flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg er ikke tillatt.
  - Bøyer og moringer tillates ikke.
- b) Følgende gjelder både for småbåtanlegg og enkeltbrygger:
- Brygger skal plasseres slik at behovet for mudring minimeres.
  - Material og fargevalg skal være avdempet og naturtilpasset for å hindre unødig eksponering.
  - Brygger skal plasseres slik at de ikke dominerer landskapet.
  - Båter liggende i bøye er ikke tillatt.
  - Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, blendende lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved brygga.
  - Det skal gjøres rede for hvordan parkering, trafikk, vinteropplag, støy, forholdet til naboer og allmennhetens rett til ferdsel er ivaretatt.
- c) *Retningslinjer for vurdering av dispensasjon ved endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge:*
- *Ved riving og gjenoppføring av brygge bør det vurderes å samle mindre frittliggende brygger til fellesanlegg.*
  - *Eventuelle bøyer/moringer bør vurderes fjernet.*
  - *Brygge bør kun dekke behovet for fortøyning av én mindre fritidsbåt (18-23 fot), med unntak av mindre fellesanlegg.*
  - *Sprengningsarbeider tillates ikke.*
  - *Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.*

### 32.2 Formål farled i tettstedet

I formål farled i tettstedet tillates ikke etablert brygger, kun longside fortøyning langs kaifront. Mellom Kråkerøybrua og Værstebrua skal kaifrontene være tilgjengelig som gjestebrygge.

### 32.3 Navigasjonsanlegg

I sjøarealene og tilhørende strandsone tillates vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger for sjøtrafikken.

# BESTEMMELSESOMRÅDER

| Kartpåtegning | Bestemmelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| #1            | Sentrumsområdet – se bestemmelsene 4.2 Skolekapasitet, 6.5 Park og trær, 6.7 Teknisk infrastruktur, 10.1 Byggegrenser, 12.1 Uteoppholdsareal, 12.3 Offentlig uteoppholdsareal, 12.9 Uteoppholdsareal for barnehager, 15.1 Sykkel og gange, 16 Parkering, 18 Skilt og reklame og 24.4 Bygg i rød støysone.               |
| #2            | Byområdet – se bestemmelser i sammenheng med sentrumsområdet.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| #3            | Merkurbanen – Før første gangs behandling av reguleringsplanforslaget for nytt dobbeltspor som berører Merkurbanen, skal det være avklart hvordan jernbaneområdet på Lahelle skal brukes til idrett.                                                                                                                    |
| #4            | Dikeveien – Området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Nyetablering av store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», tillates ikke. |
| #5            | Gretnes – det tillates ikke ny bebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| #A            | Grønli – Det nye knutepunktet vil få en særlig viktig funksjon for Fredrikstadsamfunnet. Området skal derfor markeres med høyere bebyggelse ved selve knutepunktet. Det skal gjøres en gradvis nedtrapping i høyde mot St. Hansfjellet/Trara skole og mot bestemmelsesområde # 19/28 ved Torvbyen.                      |
| #B            | Dammyr – Høyden settes utfra nærheten til Grønli knutepunkt samtidig som høyden ikke må forringe den gamle bebyggelsen på Apenesfjellet som småhusbebyggelse på en åsrygg som stikker opp over byen.                                                                                                                    |
| #C            | Maksimal byggehøyde – Vestkanten av Apenesfjellet maksimalt 12,5 m.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| #D            | Maksimal byggehøyde – Sørvestkanten av St. Hansfjellet maksimalt 15,5 m.                                                                                                                                                                                                                                                |
| # 16/19       | Se bestemmelser under kapittel 9 Høyder.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| #16/22        | Se bestemmelser under kapittel 9 Høyder.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| #19/22        | Se bestemmelser under kapittel 9 Høyder.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| #19/25        | Se bestemmelser under kapittel 9 Høyder.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| #19/28        | Se bestemmelser under kapittel 9 Høyder.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| #23/28        | Se bestemmelser under kapittel 9 Høyder.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| #23/35        | Se bestemmelser under kapittel 9 Høyder.                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# HENSYNSSONER

## 33 Sikrings-, støy- og faresoner

jf. pbl. § 11-8 bokstav a

### 33.1 Nedslagsfelt drikkevann H110

Innenfor sonene må det ikke iverksettes tiltak eller arealbruk som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten i området, eller utgjøre alvorlige kilder for forurensing.

Innenfor sonene er det forbud mot ny bebyggelse, masseuttak, bruk av sprøytemidler, nedgravde olje eller kjemikalietanker, lagring av kjemikalier, olje og oljeprodukter, infiltrasjon av avløpsvann i grunnen, leirslagning og camping, kjøring og oppstilling/parkering av kjøretøy, med unntak av til drift av vannverket og etablering av konkurrerende vannuttak.

Bading, fiske, bruk av båt og annen ferdsel på vannet er forbudt.

### 33.2 Skredfare H310

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

### 33.3 Flomfare H320

#### a) H320\_Aktsomhet flom

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må reell flomfare utredes. Risiko for flom skal vurderes etter krav til sikkerhet mot flom i byggeteknisk forskrift før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging. Unntatt er naturvennlig tilrettelegging for å ivareta landbruk eller allmenne friluftsinnteresser, endringer av grenser, riving og fasadeendring.

#### b) H320\_Flomfare

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen.

#### c) H320 Stormflo

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

d) H320\_Flomvei

Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at åpne flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Trasé for flomvei etter utbygging skal vises i reguleringsplan.

e) H320\_Urban

Innenfor hensynssone flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse med gulvnivå lavere enn 0,3 m over eksisterende terreng med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

*NVEs retningslinje nr 2-2011 (Flaum- og skredfare i arealplaner) etter etterfølgende revisjoner bør legges til grunn for dokumentasjon av flomsikkerhet.*

### **33.4 Brann- og eksplosjonsfare H350**

I sonen skal det ikke etableres boliger, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum.

### **33.5 Faresone Militært H380**

Sonen viser forsvarrets skyte- og øvingsfelt. Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.

## **34 Infrastruktursoner**

jf. pbl. § 11-8 bokstav b

### **34.1 Krav om infrastruktur H410**

a) Holmegata/Veumbekken

Innenfor hensynssonen tillates det ikke arbeid og tiltak som kan være til hinder for framtidig åpning av Veumbekken/kulverten i Holmegata, eller medfører økte kostnader for en framtidig åpning av bekken.

b) Fjell over Parkeringshus i Apenesfjellet

Det er fra overflatenivå ikke tillatt med tiltak som fører til svekkelse av installert sikring. Det er ikke tillatt å oppføre ytterligere byggverk, tekniske installasjoner eller tilleggslaster, som vil føre til en endring av lastfordelingen på fjellgrunnen. Det er heller ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, pelramming, brønn og hullboring i og mot fjell, uten spesiell tillatelse fra kommunen.

c) Parkeringskjeller i dokka på FMV vest

Det tillates etablert parkeringskjeller under småbåthavn og park i dokka.

d) Fjellhall Åsgård

Eksisterende fjellhall tillates utvidet for etablering av reserve- og spisslastsentrar for fjernvarme, terminal for avfallssug og parkeringsanlegg til erstatning for parkering i utbyggingsområdene på FMV vest, det vil si at den

samlete parkeringsdekningen for FMV vest ikke skal overskride maksimumsbestemmelsene for parkering.

## **35 Soner med særlige hensyn**

jf. pbl. § 11-8 bokstav c

### **35.1 Landbruk H510**

*Hensynet til jordvern bør vektlegges ekstra sterkt innenfor hensynssone landbruk.*

### **35.2 Friluftsliv H530**

*a) Marka*

*Marka markerer en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser.*

*b) Andre verdifulle friluftslivsområder*

*Hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.*

### **35.3 Landskap H550**

*a) Nasjonalt*

*Kulturhistorisk landskap av nasjonal verdi. Hensynet til kulturlandskapsverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.*

*b) Andre verdifulle landskap*

*Hensynet til landskapsverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.*

### **35.4 Bevaring av naturmiljø H560**

*Hensynet til naturverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.*

### **35.5 Bevaring av kulturmiljø H570**

*a) Nasjonalt*

*Kulturmiljøer av nasjonal verdi. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.*

*b) Andre verdifulle kulturmiljøer*

*Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.*

## 36 Båndleggingssoner

jf. pbl. § 11-8 bokstav d

### 36.1 Båndlegging til ny veibru over Glomma etter plan- og bygningsloven H710

- a) Hensynssonen omfatter areal båndlagt til ny bru over Glomma med tilhørende veianlegg etter pbl. § 11-8 d).
- b) Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbygging av veiprojektet.
- c) Søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen skal forelegges fylkeskommunen for uttalelse før vedtak fattes.

### 36.2 Båndlegging til InterCity og del av rv. 110 etter plan- og bygningsloven H710

- a) Hensynssonene omfatter areal båndlagt til InterCity-prosjekter og rv. 110 Simo–St. Croix etter pbl. § 11-8 d).
- b) Innenfor båndleggingssonene skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbygging av InterCity-prosjektene og rv. 110 Simo–St. Croix.
- c) Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger uttalelse fra Bane NOR, samt Statens vegvesen og Viken fylkeskommune for parsell Seut–Rolvøy.
- d) Inntil reguleringsplan for InterCity-prosjektene er vedtatt, skal søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen forelegges Bane NOR, samt Statens vegvesen og Viken fylkeskommune for parsell Seut–Rolvøy for uttalelse før vedtak fattes. Mindre tiltak unntas fra bestemmelsen. Dette gjelder også normale drifts- og vedlikeholdstiltak på og langs riks-, fylkes-, og det kommunale vegnettet.
- e) Tiltak som fremmer byutvikling rundt knutepunkt Grønli skal vurderes spesielt med sikte på å finne løsninger som kan gjennomføres før endelig reguleringsplan for dobbeltspor er vedtatt.

### 36.3 Båndlegging etter lov om naturmangfold H720

Innenfor nasjonalparken og naturreservater gjelder bestemmelser i fredningsvedtaket.

### 36.4 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

- a) Automatisk fredet  
Områdene omfatter automatiske fredede kulturminner, jf. kulturminneloven kap. II. Ved behov for inngrep i automatisk fredete kulturminner og/eller deres sikringssoner, er det nødvendig å først søke regionale kulturminnemyndigheter om tillatelse.
- b) Vedtaksfredninger  
Bygninger og areal som er fredet etter kulturminneloven §§ 15, 19 og 22a skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven.

### **36.5 Kraftledninger i sentral- og regionalnettet H740**

Kraftlinjer som forvaltes etter energiloven, jf. tiltak som er unntatt loven pbl. § 1-3 og energiloven § 3-1 tredje ledd.

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen, uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

### **36.6 Militært forbudsområde H740**

Definert forbudsområde i forskrift om militære forbudsområder innen Sjøforsvaret (FOR-2018-12-20-2058) § 4 bokstav b. Rauøy.

## **37 Felles planlegging**

jf. pbl. § 11-8 bokstav e

### **37.1 Krav om felles planlegging H810**

Følgende områder har krav om felles planlegging i reguleringsplan:

- Trosvikstranda
- Grønli
- FMV 1 – Arena Fredrikstad
- FMV 2 – Dokka Nord
- FMV 3 – Dokka Sør
- FMV 4 – Odden med tilstøtende vannareal
- FMV 5 Nord
- FMV 5 Syd
- FMV 6 – Glombo vest
- Torp bruk
- Kiæråsen
- Gretnes
- Dammyr
- Stjernehallen
- Måkeveien
- Hankø Sund
- Tofteberg
- Petterstomta
- Bevø
- Øra øst – KB11

### **37.2 Grønli**

For Grønli omfatter kravet om felles planlegging ikke reguleringsplan for vei og bane med tilhørende anlegg.

# VEDLEGG KULTURMILJØ

## RØDLISTA

Fredrikstads rødlistede bygninger er bygninger merket med rød farge i kartlaget «verneverdige bygninger».

Rødlista ble generert ut fra rapporten «Fredrikstads byplanhistorie, bygningshistorie for Vestsiden» (SG arkitekter 1991). Rapporten ble utarbeidet som er særtrykk av sentrumsplanen fra 1991.

På verneverdikartet datert 19.08.1991 er de verneverdige bygningene delt inn i følgende kategorier:

Bygninger med meget høy verneverdi som enkeltobjekt  
Bygninger med høy verneverdi som enkeltobjekt  
Bygninger med meget høy verneverdi som del av bygningsmiljø  
Bygninger med høy verneverdi som del av bygningsmiljø

Området som ble kartlagt omfatter deler av det som i dag utgjør byområdet. De rødmerkede bygningene i andre deler av byområdet er lagt til ved senere rullinger av sentrumsplanen/byområdeplanen.

Det finnes også bygninger som er registrert i 1991, men som ikke er med på rødlista. Disse bygningene er fjernet ved senere vurderinger av verneverdien eller av hensyn til andre forhold som for eksempel et ønske om transformasjon av området som helhet.

Følgende bygninger er fjernet fra rødlista i 2019:

| Adresse                                              | Begrunnelse for fjerning                                                                                                               |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lagerhall vest på Isegran                            | Plasthall av nyere dato uten verneverdi.                                                                                               |
| Sportsveien 2                                        | Bygning der vernehensyn bør vike for mulig samlet transformasjon av Dammyr.                                                            |
| Vennelystveien 2                                     | Revet                                                                                                                                  |
| Nygata 2                                             | Revet                                                                                                                                  |
| Bygninger innenfor transformasjonsområdet ved Grønli | Eldre bebyggelse må vike for knutepunktsutvikling.                                                                                     |
| Sveisehall 2 FMV vest                                | Sveisehall 1 bevares som en del av et kulturmiljø ved dokka. Vern av Sveisehall 2 bør vike for mulig samlet transformasjon av området. |
| Storgata 11                                          | Revet                                                                                                                                  |

Rødlista inngår ikke som en juridisk del av arealplanen, men må ses som et vedlegg. Alle bygninger som er rødmerket inngår i hensynssone kulturmiljø.

## VIKTIGE KULTURMILJØER

Hensynssone bevaring av kulturmiljø H570 består av:

- NB!-områder
- Kartlagte bygninger i sentrum. Rødmerkede bygninger – «Rødlista».
- Regionalt verneverdige kulturmiljøer
- Områder som er regulert til bevaring
- Andre lokalt viktige kulturmiljøer

Lokalt viktige kulturmiljøer representerer viktige verdier for byen. Mange områder er identifisert i lokalsamfunnsrapportene. Grunnen for utvelgelsen av lokalt viktige kulturmiljøer er gjengitt i tabellen under. Tabellen er delt inn geografisk etter område.

### BYOMRÅDET

| Område Byområdet              | Verneverdig karakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apenesfjellet                 | Trehusbebyggelse på en kolle i sentrum fra årene rett før og rett etter århundreskiftet 1900. Rutenett av gater med utsyn over byen. Både små enkle boliger og større villaer. Kvartaler som er bygget opp av mindre tomter med både frittstående bygninger og lukket kvartalsstruktur. De mange uthusene utgjør en viktig del av bebyggelsen. Se rapporten «Fredrikstads byplanhistorie (1991)». |
| Området ved jernbanestasjonen | Jernbanestasjonen fra 1878 og en eldre teglbygning som tidligere var en del av et hensettingsområde. Gaten har stasjonsbygningen som fondmotiv. Rondellen foran jernbanestasjonen deler gaten i to symmetriske gateløp. Jernbaneparken er også en del av institusjonsanlegget.                                                                                                                    |
| Trosvikstranda                | Mørchegården med bordtomt er et eksempel på en kjøpmannsgård i Forstad av 1700-talls typen. Denne og Idealslippen danner sammen et godt bilde på en bygård med virksomhet langs elva. Det vises til DIVE-analyse for Trosvikstranda (Asplan Viak 2015).                                                                                                                                           |
| Fokusgården                   | Fokusgården fra 1962 danner fondmotiv på Stortorget. Bygningen huset Fredrikstads første kjøpesenter, med byens første rulletrapp. Bygningen er en god representant for den byomformingen som skjedde for å gi plass til større byrom og bredere gater på 1960-tallet.                                                                                                                            |
| FMV vest                      | Sveisehall 1, kraner, kranbane, dokka og Beddingen utgjør et samlet kulturmiljø på FMV. Det vises til kulturhistorisk rapport for FMV vest (Asplan Viak 2018). Avgrensingen er gjort basert på vurderinger i delrapport FMV vest (2018) med følgende etterarbeid og skal gjelde foran avgrensningen av det regionalt viktige kulturmiljøet tidligere registret av fylkeskommunen.                 |
| Trosvikberget                 | Selvgrodd bebyggelse med små trehus på kollen. Et av byens eldste arbeiderstrøk med bebyggelse som kan gå tilbake til 1700-tallet                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Seiersborg fabrikker/Sleipner | Fabrikkbygning i tegl med karakteristisk sagtannformet tak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Område Byområdet                                     | Verneverdig karakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Holmen                                               | Arbeiderstrøk i forstaden. Bygget opp av både selvgrodd gatestruktur og gater i planlagt rutenettstruktur. Deler av området er regulert til bevaring, men området utvides noe pga. verdien som et sammenhengende kulturmiljø. Utvidelsen omfatter hagebylignende bebyggelse fra en noe senere epoke som er tidstypisk. |
| Steffensjordet                                       | Eldre byvillaer i to etasjer. Vest for Glemmengata finnes bebyggelse fra tidlig i forstadens historie.                                                                                                                                                                                                                 |
| Hensynssoner rundt rødmerkede bygninger på vestsiden | Se rapporten «Fredrikstads byplanhistorie (1991)».                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## VESTSIDEN OG ROLVSØY

| Område Vestsiden og Rolvsøy                   | Verneverdig karakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| St. Croix, Bydalen, Kapellfjellet             | Fram til Fredrikstadbrua ble bygget var St. Croix et område med flere herreskapelige boliger med tilhørende hageanlegg. St. Croix hovedgård og Wiesebygningen er bevart, men omgivelsene er endret. Små, enkle boliger på Kapellfjellet bygget over mange tiår i en for en stor del selvgrodd gatestruktur. Kapellfjellet med de små husene på granittkollen er godt synlig fra Fredrikstadbrua og blir på den måten et viktig bilde av hva som er Fredrikstad. Villaområdet i Bydalen er typisk for epoken fra 1910–1940. |
| Trosvik gård                                  | En av byens storgårder, i perioder adelsgård. Godt bevart gårdsanlegg med våningshus, uthus og parkanlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kniple gård                                   | Del av den tidligere storgården Kniple gård. Hovedhus med tilhørende tidligere parkanlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nedre Hauge, Hauge bruk, Gropa, søndre Omberg | Hauge gård er fødestedet til Hans Nilsen Hauge. Hovedbygningen er typisk for 1700-tallets bebyggelse i Ytre Østfold. Hauge bruk er en av få gjenværende bygninger fra teglverkenes tid. Arbeiderbebyggelsen på Nedre Hauge har mange detaljer som bære spor av de mange svenske arbeiderne som slo seg ned i området. Sammen med leirtaket Gropa og arbeiderbebyggelsen på søndre Omberg danner området et godt bilde av Plankebyen langs elva.                                                                            |
| Horgen                                        | Storgårder i godt bevart kulturlandskap. To gårdstun med komplett gårdsbebyggelse fra 1700-1800-tall.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Veum sykehus                                  | Den eldste delen av det psykiatriske sykehuset og samlingslokale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Krematoriet                                   | Gravlund med krematorium og kapell tegnet i funksjonalistisk stil av Olaf Platou ved Arnstein Arnebergs arkitektkontor i 1965.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Skovbøle                                      | Gårdstun                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Område Vestsiden og Rolvsøy | Verneverdig karakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veum sykehus                | Nyregulerte Veum park har lagt inn hensynssoner innenfor sitt planområde. Dette har ført til at disse ikke dekker alle vernehensyn tilknyttet Veum. Foreslår derfor å verne allè og bygninger tilknyttet Veum, utenfor nyregulerte Veum park. Manns- og kvinnekoloni, boliger for ansatte, nyklassisistiske bolighus og annen tilstøtende bebyggelse knyttet til Veum. |
| Funnområde vikingskip       | Området der Tuneskipet ble funnet. Dette var det første vikingskipet som ble gravd ut i Norge. Det er verdens tredje best bevarte vikingskip. Å gi et vern til landskapet der det ble funnet er en viktig del av å ivareta skipets historie.                                                                                                                           |
| Glemmen kirke               | Glemmen kirke er listeført kirke, som innebærer at den skal behandles som fredet. Det er derfor behov for å verne kirkens umiddelbare omgivelser med hensynssone.                                                                                                                                                                                                      |
| Falchåsen                   | Godt eksempel på boligområde fra siste halvdel av 1900-tallet, der naturkvaliteter og arkitektur virker sammen. Dette er områder som i dag er under stort press, derfor er noen særskilt gode eksempler valgt ut.                                                                                                                                                      |
| Bjørnefjellet               | Godt eksempel på boligområde fra siste halvdel av 1900-tallet, der naturkvaliteter og arkitektur virker sammen. Dette er områder som i dag er under stort press, derfor er noen særskilt gode eksempler valgt ut.                                                                                                                                                      |
| Fagerliveien                | Godt eksempel på boligområde fra siste halvdel av 1900-tallet, der naturkvaliteter og arkitektur virker sammen. Dette er områder som i dag er under stort press, derfor er noen særskilt gode eksempler valgt ut.                                                                                                                                                      |

## ØSTSIDEN OG BORGE

| Område Østsiden og Borge           | Verneverdig karakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nabbetorp, Narnteskogen, Sorgenfri | Større område med små knubbus og selvgrodd gatestruktur på Nabbetorp. Samordnet utbygging av små arbeiderboliger på Sorgenfri. Rester av teglverksdrift i Narnteskolen og som tidligere kaianlegg langs elva.                                                                                                          |
| Sellebakk sentrum                  | Sentrumsområde og boligområde fra tiårene rundt århundreskiftet 1900. Bebyggelsen rundt torget er gjenreist etter brann i 1914. Bebyggelsen i sentrumsområdet er delvis i mur. Mindre enklere trehus i boligstrøket. Nærheten til elva ga grunnlaget for områdets bebyggelse. Se lokalsamfunnsrapporten for Sellebakk. |
| Sarpsborgveien 165                 | Stor villa fra tidlig 1900-tall.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gjøaveien                          | Husrekke med uthus i sveitserstil.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Roald Amundsens vei, Torp          | Eldre småskala bebyggelse langs et gammelt veifar. Blandet funksjon med møtelokaler, næringslokaler, skole, forretningslokaler osv. i tillegg til boligene.                                                                                                                                                            |
| Sundløkka                          | Eldre bebyggelse som har sin opprinnelse i fergestedet ved Sannesund og ved industrien ved elva. Bebyggelsen har stor variasjon i størrelse, funksjon og byggestil.                                                                                                                                                    |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tomta                             | Roald Amundsens fødested. Gårdstun som er et av flere gårdstun i området som bærer preg av å ha tilhørt et rikt shippingmiljø.                                                                                                        |
| Torpeberget                       | Fra Torpeberget og ned til elva rundt det gamle rutebåtanløpet, ligger i det vesentlige gammel, men forholdsvis åpen trehusbebyggelse fra siste del av 1800-tallet. Bebyggelsen ligger langs naturlige veifar som følger topografien. |
| Grensen                           | Arbeiderbebyggelse med senere tids kompletteringer.                                                                                                                                                                                   |
| Sjøbodmiljø ved Gansrødbukta      | Små, enkle sjøboder tilknyttet brygge for fritidsbruk.                                                                                                                                                                                |
| Torp bruk                         | Industribygninger, villa med hageanlegg og arbeiderboliger viser flere sider av et industrisamfunn rundt en bedrift.                                                                                                                  |
| Fredrikstadbrua med rundkjøringen | Rundkjøringen er ikke lenger fredet, og anbefales beskyttet med hensynssone istedenfor. Rundkjøringen er en av landets eldste, og en del av helheten broen inngår i.                                                                  |
| Atriumshus Atriumsveien           | Atriumshus er en relativt sjelden boligtype, men med en rekke kvaliteter. Området er helhetlig og det beste eksemplet på atriumshus i Fredrikstad.                                                                                    |
| Løvli terrasse                    | Godt eksempel på boligområde fra siste halvdel av 1900-tallet, der naturkvaliteter og arkitektur virker sammen. Dette er områder som i dag er under stort press, derfor er noen særskilt gode eksempler valgt ut.                     |
| Dam teglverk Nabbetorp            | Dam som har tilhørt byens eldste teglverk på Nabbetorp. Leire herfra er brukt til tegl i Gamlebyen.                                                                                                                                   |

## KRÅKERØY

| Område Kråkerøy | Verneverdig karakter                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solåsen         | Rekkehus og kjedehus fra 1960-tallet. Tidstypisk utbygging som ivaretar god terrengtilpasning, fellesområder og private hager. Området har beholdt sin helhetlige karakter til tross for mange tilbygg over lang tid.                                                                                       |
| Vennelystveien  | Villastrøk fra tidlig 1900-tall. Mange bygninger har autentisk stil og detaljering er bevart.                                                                                                                                                                                                               |
| Verkstedveien   | Nedre del av Bjølstadfjellet. Blanding av små trehus i enkel sveitserstil fra 1800-tallet. Området danner et typisk bilde på bylandskapet i Fredrikstad med små trehus på en kolle. Det er godt synlig fra andre siden av elva samt fra Kråkerøybrua.                                                       |
| Ekheim          | Villa i dragestil oppført på 1870-tallet med stort hageanlegg.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Smertu          | Boligene på Smertu er bygget i løpet av de første tiårene på 1900-tallet. Området skiller seg ut fra andre områder fra samme tidsepoke ved at det ikke er enkle arbeiderboliger, men store villaer. Boligene har bevart sitt opprinnelige preg i detaljering og mange har godt bevarte uthus og hageanlegg. |
| Arisholmen      | Tollsted ved innløpet til Fredrikstad med hovedhus, uthus, hage og brygge. Rester av utkikkspost på øyas høyeste punkt.                                                                                                                                                                                     |
| Stadion         | Verkstedhaller fra FMV transformert til fotballarena.                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bjølstad gård               | Sikt fra gårdsanlegget Bjølstad til elva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Alshus                      | Krigsminner fra 1. og 2. verdenskrig samt den kalde krigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fuglevik platå              | Godt eksempel på boligområde fra siste halvdel av 1900-tallet, der naturkvaliteter og arkitektur virker sammen. Dette er områder som i dag er under stort press, derfor er noen særskilt gode eksempler valgt ut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Hutholmen og Fasting skanse | Huth fort ligger på søndre Kjerringholmen, også kalt Hutholmen, i Vesterelva, mellom Kråkerøy og Gressvik like utenfor Fredrikstad. fort. Opprinnelig inngikk dette anlegget sammen med to detasjerte batterier inn det som i samtiden ble benevnt Huth fort. Fastingbatteriet på østsiden er vel i dag det mest kjente av disse to. Batterimuren var tenkt som en del av et blokkhus hvor en etasje i tømmer skulle plasseres over murverket som fortsatt er synlig i dag. Anlegget ble anlagt av generalmajor Heinrich Wilhelm von Huth og påbegynt mellom 1788 og 1791. Anlegget har i dag ikke formelt vern. |
| Solåsen                     | Godt eksempel på boligområde fra siste halvdel av 1900-tallet, der naturkvaliteter og arkitektur virker sammen. Dette er områder som i dag er under stort press, derfor er noen særskilt gode eksempler valgt ut for anbefaling om hensynssone.<br>Området har en rekke bygninger tegnet av sentrale arkitekter fra perioden; Arntzen & Solheim, Ernst & Arthur Brynildsen, Finn Lillemoen, Knut Hein og Finn Holmsen. Området har også Erik-Otto Falck- Nielsens eget hus og et godt bevart eksempel på Ingvar Iversen «Nøkkelhus». Området framstår som et helhetlig og relativt intakt område fra sin tid.    |

## ONSØY

| Område Onsøy           | Verneverdig karakter                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Krosnes                | Blandet bebyggelse med små enkle arbeiderboliger, nyere eneboliger og rester av gårdsbebyggelse. Alder avgjør verneverdi i området. Områdets karakter er preget av blandingen av bygningstyper, småskala og åpenhet. |
| Ålestranda og Gressvik | Arbeiderboliger i enkel sveitserstil knyttet til sagbruk, prambyggervirksomhet og havnevirksomhet ved elva. Området har også bebyggelse med blant annet forretningslokaler og samlingslokaler.                       |
| Øienkilen              | Brukseierbolig i dragestil med tilhørende uthus. Arbeiderboligene «Gårdane». Danner sammen et bilde av et bruksmiljø.                                                                                                |
| Slevik batteri         | Forsvarsanlegg med skyttergrav fra annen verdenskrig. Fritidsbolig i dragestil med hageanlegg og til hørende uthus.                                                                                                  |
| Hakan                  | Sjøbodmiljø ved Slevikkilen                                                                                                                                                                                          |
| Engelsviken havn       | Fiskerihavn med bl.a. sjøboder.                                                                                                                                                                                      |
| Onsøy rådhus           | 1970-tallet var tiden for bygging av velferdssamfunnet. Rådhuset er tidstypisk i grov betong og enkel detaljering der byggestrukturer er godt synlige.                                                               |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Torgauten fort | <p>Torgauten fort, fra andre verdenskrig, er fredet, men i kartfesting er det kun selve bygningen som sees. Beskrivelsen understreker imidlertid verdien av anlegget i helhet. Anbefaler hensynssone både for å ivareta den fredede bygningen, og for å ivareta det militærhistoriske landskapet som beskrives i fredningen. Utdrag nedenfor:</p> <p><i>«Torgauten har militærhistorisk interesse som del av forvarssystemet ved Oslofjorden fra annen verdenskrig og frem til 1990-årene. Etablissementet er historisk interessant både fordi det er knyttet til den tyske okkupasjonsmaktens omfattende utbygging, og fordi etablissementet har hatt en rolle i det norske Forsvaret gjennom store deler av etterkrigstiden.</i></p> <p><i>Torgauten fremstår som et helhetlig militærhistorisk landskap med mange elementer som har stor opplevelsesverdi og god lesbarhet. Veldig mange av de tyske stridsanleggene var kamuflerte. Kommandoplassen på Torgauten er en av få bevarte. Det trepanelte interiøret i kommandoplassens underetasje er meget godt bevart, noe som er sjeldent.</i></p> <p><i>Torgauten fort ble etablert i 1941 som del av Artilleriegruppe Fredrikstad og inngikk i en omfattende tysk utbygging av kystfort langs norskekysten. Fortets hensikt var å forsvare Oslofjorden mot fiendtlig inntrengning. Torgauten har siden annen verdenskrig fungert som ett av flere flankefort på hver side av Oslofjorden.</i></p> <p><i>Torgauten etablissement omfatter bygninger og fortifikasjoner – blant annet kanonplasser, kanoner, løpegraver, nærforsvarsstillinger og flere bunkeranlegg. Torgauten ligger på en høyde ved kysten nær Øyenkilen utenfor Fredrikstad, med utsikt mot Vesterelven og mot Oslofjorden med Færder. Terrenget består av et knauset landskap med kløfter, svaberg og naturlige fjellformasjoner.</i></p> <p><i>Fortifikasjonene er tilpasset landskapet. Dype løpegravsystemer går som forbindelsesveier mellom kanoner og bunkeranlegg. Dels er dette naturlige fjellkløfter. En av adkomstene til fortet skjer gjennom en slik fjellkløft også kalt «Skamsklove». Torgauten har kanonstillinger av flere typer, blant annet luftvernstillinger i tårn oppført i bruddstensmur med betongtak.</i></p> <p><i>Den ekstyske kommandoplassen har av kamuflasjehensyn form som en bygning med malte blindvinduer og saltak. Bygningen er søkt tilpasset den sivile bygningsmassen i området rundt fortet. Fortifikasjonene er noe endret som følge av bruken i etterkrigstiden. Endringene har supplerende karakter. Deler av området er inngjerdet og</i></p> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><i>avlåst. I kommandoplassens underetasje er den ekstyske panelingen bevart, noe som er relativt sjeldent.</i></p> <p><i>Mesteparten av bygningene er ellers revet, men anlegget fremstår som et helhetlig og meget godt bevart militærhistorisk landskap. Vernet omfatter kommandoplassen og alle spor etter militær virksomhet innenfor verneområdet.»</i></p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|