



FREDRIKSTAD KOMMUNE

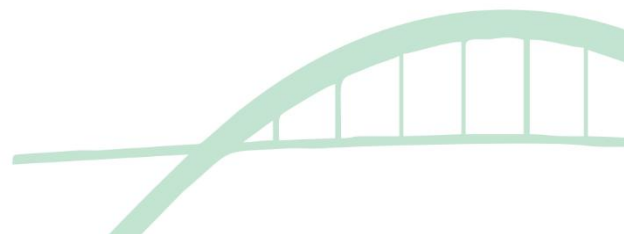


Foto:Walter Schöffthaler

Kommuneplan for Fredrikstad arealdelen 2020 - 2032

Vedtatt av bystyret 18.06.2020 SAK 64/20

Unntatt fra virkning er BA06, IA06 og KB11



INNLEDNING	4
Formålet med arealdelen	4
Hovedgrep	4
ET BÆREKRAFTIG FREDRIKSTAD	5
Å leve i Fredrikstad	6
Å skape i Fredrikstad	9
Å møte framtiden i Fredrikstad	11
BYUTVIKLING	14
Fortettingsstrategien.....	14
FMV-vest	15
Grønli	16
Fordeling av boligbyggingen.....	17
Arealregnskapet	20
KVALITETER DER FOLK BOR	22
Byggehøyder.....	25
Kulturminner og kulturmiljøer	29
Våre felles rom	31
Universell utforming.....	34
BLÅGRØNNE FREDRIKSTAD	34
Friluftsliv	34
Sjøområder og strandsonen	35
Naturmangfold	38
Ekstremvær	40
LANDBRUK.....	40
BOLIGBYGGING.....	40
SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	41
NÆRING	43
Næringsarealer	43
Handel	45
Masseforvaltning.....	45
TRANSPORT	46
Parkering	48
Godshavn.....	48
Vegsystemet	49
OVERORDNEDE FØRINGER	50

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	54
Leseregler	54
GENERELLE BESTEMMELSER	54
1 Virkninger av planen.....	54
2 Plankrav	55
3 Utbyggingsavtale	56
4 Rekkefølgekrav	56
INNHOLD OG KVALITET	57
5 Bylandskap.....	57
6 Blågrønne verdier	57
7 Utbygging.....	58
8 Cicignon park.....	63
9 FMV vest.....	64
10 Høyder	67
11 Byområdet.....	72
12 Handel og strøktjenlig virksomhet utenfor sentrumsformål.....	73
13 Uteoppholdsareal.....	74
14 Kulturminner og kulturmiljø.....	77
15 Universell utforming.....	78
16 Transport	78
17 Parkering for bil	79
18 Parkering for sykkel	80
19 Skilt og reklame	81
20 Massehåndtering.....	82
21 Fjernvarme	82
22 Renovasjon	83
23 Vann og avløp	83
24 Overvann	84
25 Samfunnssikkerhet og miljøkvalitet	85
AREALKATEGORIER.....	86
26 Næringsbebyggelse	86
27 Fritidsbebyggelse.....	86
28 Fritidsbebyggelse i LNF-b.....	87
29 Boligbebyggelse i LNF-b.....	88
30 Landbruks-, natur- og friluftsførmål: Fritidsbebyggelse.....	88
31 Landbruks-, natur- og friluftsførmål: Natur og friluftsliv.....	88

32 Landbruks-, natur- og friluftformål: Landbruk.....	89
34 Bruk og vern av sjø og vassdrag	91
HENSYNSSONER.....	92
35 Sikrings-, støy- og faresoner	92
36 Infrastruktursoner	93
37 Soner med særlige hensyn	93
38 Båndleggingssoner	94
39 Felles planlegging	95
Vedlegg:.....	97
HENSYNSSONE H570 KULTURMILJØ	97

INNLEDNING

Formålet med arealdelen

Rullering av Kommuneplanens arealdel ble bestilt gjennom vedtak av Fredrikstad kommunes planstrategi 2016-2019. I perioden 2011-2023 besto arealdelen av de tre planene arealplanen, byområdeplanen og kystsoneplanen. I Planstrategien ble det anbefalt å utarbeide én plan for hele kommunen.

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 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 planbeskrivelsen. Plankartet og bestemmelsene er arealdelens juridisk bindende dokumenter. Arealdelen har de viktigste føringene for reguleringsplaner. Bestemmelsene danner også direkte grunnlag for byggetillatelser i noen områder.

Hovedgrep

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet et arealregnskap som viser hvordan vi har forvaltet arealene våre. Arealbruk per innbygger reduseres med 6 kvm per person per år i planperioden. Det er i planen innført målsetting om at 60 prosent av boligbyggingen skal skje i byområdet, 30 prosent i tettstedet og 10 prosent i lokalsentrene. Dette er en markering av at det trengs en snuoperasjon for å oppnå målet om nullvekst i personbiltrafikken. Samtidig ivaretar det nødvendig transformasjon i tettstedet og bruk av ledig skolekapasitet i tettstedet og i lokalsentrene.

Planen bryter med tidligere arealplaner ved at den legger opp til transformasjon av eksisterende bebygde arealer framfor å ta i bruk nye arealer til utbygging. Unntaket er det nye regionale næringsområdet for plasskrevende virksomheter på Tofteberg. I forbindelse med transformasjon er det viktig å sikre kvaliteter i utbyggingen. Det gjelder for eksempel krav til kulturminnevern, parkeringsplasser, byggehøyder, sollys, grønne korridorer, elvepromenade og lekeplasser. Det innføres et nettverk av nærmiljøparker som sikrer at alle har tilgang til et større grønt aktivitetsområde.

Det er gjort vurderinger langs elva av hvilke områder som har størst verdi for næringslivet. Disse områdene er nå vist med næringsformål og skal ikke transformeres.

I planen har mange flere områder fått en maksimal høyde. Tidligere satte maksimale høyder er for flere steder også økt noe i forhold til forrige plan. I byområdet er det mange steder satt maksimale høyder kvartal for kvartal, område for område. Det er gjort etter vurderinger av hva hvert enkelt sted tåler i forhold til bylandskap, verneverdig bebyggelse, monumentalbygg og kollene med småhus som er så typiske for Fredrikstad.

Det er videre gjort mange grep for å forenkle saksbehandlingen. Dette vil forhåpentligvis skape forutsigbarhet og enklere søknadsprosesser og reguleringsprosesser.

ET BÆREKRAFTIG FREDRIKSTAD

Regionale strategier for Nedre Glomma

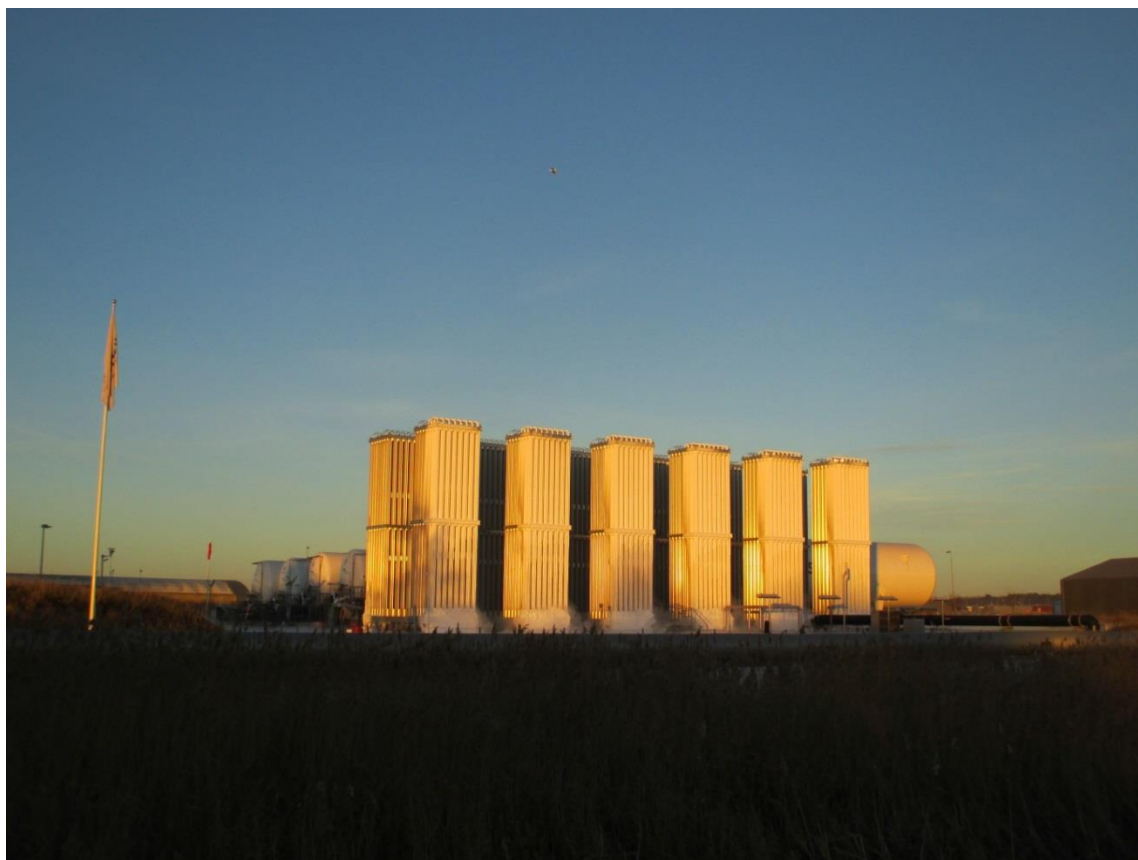
Vi utvikler bærekraftige og kompakte byer
Vi skaper levende bysentre/områdesentre med gode bo- og arbeidsmiljøer
Vi sikrer god tilgang til natur- og rekreasjonsområder
Vi begrenser nedbygging av dyrket mark

Vi legger til rette for et effektivt og miljøvennlig transportsystem
Vi videreutvikler samarbeidet om areal og transport
Vi lokaliserer nye virksomheter etter areal- og transportprinsippet

Vi jobber sammen for flere arbeidsplasser
Vi legger til rette for samlokalisering, klynger og ekspansjon av eksisterende næring
Vi utnytter regionens ressurser for å skape arbeidsplasser
Vi søker lokaliseringsløsninger for virksomheter som styrker regionen
Vi legger til rette for arealer som imøtekommer næringslivets behov

Vi utvikler og tar i bruk innovative løsninger

Utarbeidet av Nedre Glomma regionråd



Skangass på Øra

Føringer fra samfunnsdelen

I kommuneplanens samfunnsdel er det utarbeidet en arealstrategi. Denne er et viktig grunnlag for arbeidet med 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 viktig byrom knytter tyngdepunktene sammen.

I kommuneplanens samfunnsdel ligger kommunens arealstrategi. Denne danner grunnlaget for kommuneplanens arealdel. Å leve, å skape og å møte framtiden brukes for å beskrive sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.

I tråd med samfunnsdelen foreslås følgende målformulering for kommuneplanens arealdel 2019-2023:

Gjennom innsatsområdene å leve, å skape og å møte framtiden i Fredrikstad, skal kommuneplanens arealdel bidra til at Fredrikstad ikke bare skal være en by i vekst, men en by som vokser på en bærekraftig måte.

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.

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 oppvekstvilkår, og 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.

Fredrikstad kommune har kartlagt stille områder som er vurdert viktige ut fra ulike kriterier knyttet til kvaliteter, tilgjengelighet og lokalisering. Målsettingen er å sikre områdene mot økt støybelastning og over tid forbedre støysituasjonen med tiltak, slik at støynivået kan reduseres til Lden 50 dB eller lavere.

WHO fremmer 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 i arealplanen
Byområdet skal gi rom for kunst, attraksjoner og kulturelt særpreg. Langsiktige samfunnsinteresser knyttet til byens historiske verdier skal sikres.	Vi sikrer at det etableres plasser og torg ved utbygging av nye områder.
Vi skal bruke kulturminner og kulturmiljøer og Gamlebyens unike rolle som ressurs i byutviklingen	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.	Vi sikrer kvaliteter og størrelser på uteoppholdsarealer. Ved felles planlegging av nye områder stilles det krav til etablering av nærmiljøparker.

Vi skal avsette tilstrekkelig areal til offentlig og privat tjenesteyting og inngå helhetlige utbyggingsavtaler for nye utviklingsområder.	Vi setter av arealer til offentlig tjenesteyting og arealer til blandet formål. Vi sikrer arealer for barnehager ved etablering av boligområder på mer enn 200 boenheter gjennom bestemmelser i planen I bestemmelse legger vi til rette for å utvikle arbeidet med helhetlige utbyggingsavtaler.
Vi skal sikre fortetting med kvalitet og en utvikling der arkitektonisk kvalitet blir ivaretatt.	Vi sikrer byggehøyder som tar hensyn til viktige landskaps-, natur- og kulturminneverdier samt behovet for høy arealutnyttelse. Vi sikrer sol i gaterommene og stiller krav til bokvaliteter. Vi sikrer kvaliteter på uteoppholdsarealer og universell utforming.
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.
Vi skal opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka.	Vi har lagt inn eksisterende og framtidige turveitraséer «Fra byen til marka». Vi legger til rette for god tilgjengelighet og bruk av markaområdene.
Vi skal sikre bynært friluftsliv og sammenhengende ferdselsmulighet langs elv og kyst.	Vi sikrer ferdsel for alle langs elva med elvepromenaden. For fritidsbebyggelsen langs kysten er det også gitt bestemmelser som skal ivareta allmenhetens interesser langs kysten.

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.»

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

- 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

Å SKAPE I FREDRIKSTAD

Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det i arealplanen
Vi skal sikre egnede nærings- og industriarealer til eksisterende bedrifter og nyetableringer.	Vi har tatt prinsipielle valg knyttet til endring fra næringsformål til boligformål. Arealer langs elva er vurdert med hensyn til om de er viktige næringsarealer eller om de bør endres til boligområder. 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.
Utnytte vårt konkurransefortrinn med sentrumsnære arealreserver.	Vi har flere store transformasjonsområder i byområdet. For det største av dem, FMV-vest, er det med denne planen lagt til rette for at utviklingen av området kan komme i gang. Det er lagt til rette for funksjonsblanding og lokalisering av arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter i transformasjonsområdene.
Forsterke byområdet som tyngdepunkt for befolknings- og arbeidsplassvekst.	Utvikling av FMV-vest vil bidra til å styrke byen som tyngdepunkt. Det er også et håp om at InterCity med Grønli som nytt kollektivknutepunkt blir realisert i planperioden. Redusert reisetid til/fra Oslo og et stort fortettingspotensial rundt knutepunktet vil stimulere til befolknings- og arbeidsplassveksten.
Arbeide videre med Tofteberg som nytt regionalt næringsområde for Nedre Glomma.	Vi legger til rette for utvikling på Tofteberg i denne planen.

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. Den tidligere forpliktelsen om å kutte klimagassutslippene med minst 40 prosent innen 2030 ble i februar 2020 forsterket til å kutte minst 50 prosent, og opp mot 55 prosent. 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:

1. Innen 2030 skal klimagassutslippene være redusert med minst 60 prosent, sammenliknet med 2016.
2. Fredrikstad skal bidra til at Østfoldregionen oppnår netto null klimagassutslipp innen 2050 ved både kraftig å redusere utslippene og øke CO₂-opptakene i Fredrikstad.
3. 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. «0-vekstmålet» er for Fredrikstad og Sarpsborg avtalefestet gjennom belønningsordningen i Bypakke Nedre Glomma.

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 i arealplanen
Vi skal oppnå mål om nullvekst i personbiltrafikken gjennom bolig-, areal og transportplanlegging.	Vi legger til rette for nullvekst gjennom å styre boligbyggingen mot en fordeling fra 50/40/10 til 60/30/10. Vi stiller krav til god utnyttelse av næringsarealer og etablering av rett virksomhet på rett plass, etter ABC-prinsippet. Vi bidrar til nullveksten gjennom mobilitetsplanlegging i forbindelse med reguleringsplaner.
Vi skal legge til rette for at veksten i persontransport tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger.	Vi vurderer nærhet til kollektivtilbud ved ny utbygging og krever god tilrettelegging av gang- og sykkelforbindelser i nye utbyggingsområder.

	Vi legger til rette for etablering av flere ferjeleier. Vi stimulerer dagliglivets handel i gang- og sykkelavstand fra boligområder.
Besøks- og arbeidsintensive næringer skal hovedsakelig ligge innenfor det som til enhver tid er definert som sentrumsområdet.	Vi legger til rette for rett virksomhet på rett plass, med besøks- og arbeidsplassintensive bedrifter i byområdet og logistikkvirksomhet nær hovedveisystem.
Vi skal ha en aktiv parkeringspolitikk, med mål om å redusere antallet overflateparkeringer i sentrum.	Vi innfører maksimumsbestemmelser for parkering. I større boligprosjekter stilles det krav til etablering av parkeringskjeller.
Vi skal sikre klimatilpasning i planleggingen ved å • Videreutvikle blågrønne løsninger og økt fokus på arealutvikling som håndterer intens nedbør. • Tilpasse og sikre byen mot konsekvenser av ekstremnedbør og kombinasjonen av havnivåstigning og stormflo.	Vi sikrer at terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes i plan- og byggesaker. Vi skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier i reguleringsplaner. Vi krever flomsikre konstruksjoner under kotehøyde 2,5 for å sikre mot stormflo. Vi kan kreve bruk av blågrønn faktor.
Vi skal sikre viktige naturverdier der det legges særlig vekt på: • Opprettholde og tydeliggjøre markagrensen, samt definere nye områder. • Sikre strandsonen (100-meters beltet). • Sikre dyrket og dyrkbar mark • Ivareta naturmangfoldet. • Ivareta kulturmiljøer og kulturlandskap.	Vi sikrer markaområdene gjennom bruk av markagrense og hensynssone friluftsliv. Vi sikrer 100-metersbeltet i plankartet ved bruk av LNF-formål og byggegrenser. Vi sikrer dyrket og dyrkbar mark i planen ved å begrense spredt boligbygging og fortette i eksisterende byggeområder, og innføring av hensynssone landbruk. Vi ivaretar naturmangfoldet gjennom styrt fortetting og innføring av hensynssone naturmiljø.

	Vi ivaretar kulturmiljøer og kulturlandskap gjennom hensynssoner og bestemmelser.
Vi skal sikre god forvaltning av arealpott gitt i fylkesplan «Østfold mot 2050».	Det er ikke lagt ut nye arealer til boligbygging i denne rulleringen

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 ferje, 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 planarbeidet er det utarbeidet en fortettingsstrategi. I dette arbeidet har Fredrikstad kommune ønsket å få belyst:

- Virkemiddelbruk for å styre den geografiske fordelingen av boligbyggingen.
- Hvordan vi bygger opp under ambisjonene om 0-vekst i personbiltrafikken.
- Hvordan kan arealplanen på best mulig måte 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 IC og nytt knutepunkt på Grønli, og hva vi legger til grunn for det videre arbeidet med fortetting her 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 viser at vi gjennom transformasjon i byområdet, med maksimalt seks etasjers byggehøyde, har areal for Fredrikstadsamfunnet i flere tiår framover. Strategien viser 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 foreslår 10 grep for fortetting med kvalitet:

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

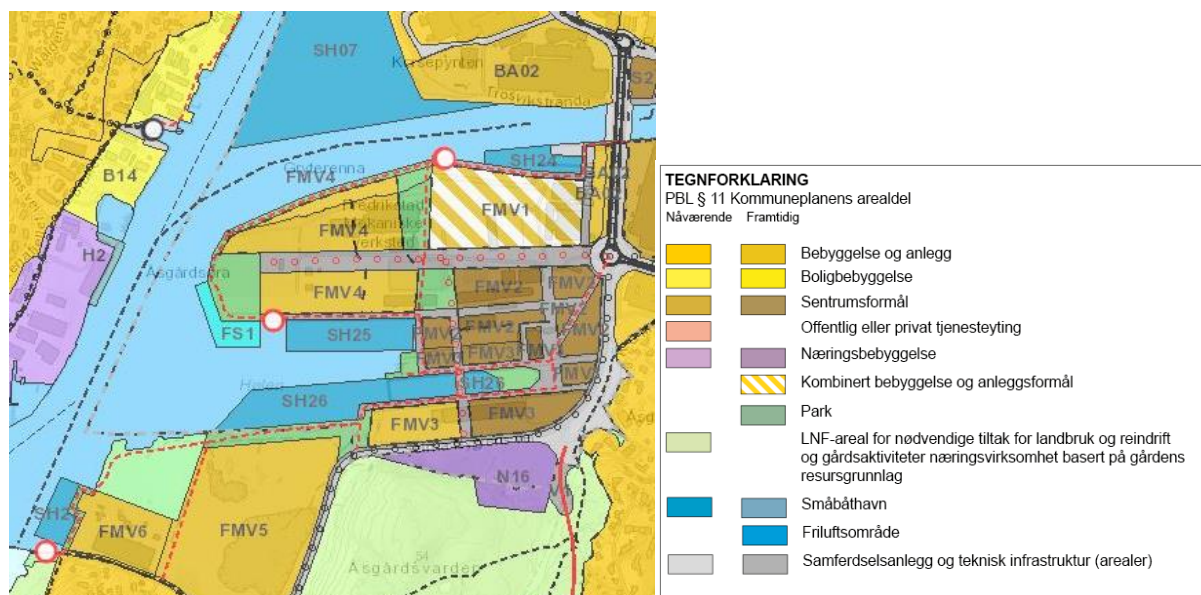
Ved behandling av innspill til planen har fortettingsstrategien vært en del av grunnlaget for vurderingene som er gjort.

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 Dokka, Sveisehall 1, kranbaner i bygulvet, kraner og Beddingen.



FMV-vest på kartet

Grønli

Som del av InterCity-prosjektet skal det bygges dobbeltspor på strekningen Oslo – Halden. Det er stor usikkerhet knyttet til framdrift for utbyggingen, men i Jernbanesektorens handlingsprogram 2018-2029 er det forventet utbygging og ferdigstilling av strekningen Haug i Råde til Sarpefossen i perioden 2024 -2029. Perioden fra planlegging til gjennomføring av de store samferdselsprosjektene er lang og binder opp store arealer.

I slutten av 2015 og begynnelsen av 2016 ble det gjennomført en mulighetsstudie i form av et parallelloppdrag for Grønli-stasjon. I oppdraget ble følgende prosjektmål beskrevet:

Legge til rette for en attraktiv og bærekraftig byutvikling rundt kollektivknutepunktet Grønli og for en omveltning av reisevaner der miljøvennlige transportformer blir førstevalget.

Utvikling av Grønli skal gi:

- God tilgjengelighet og framkommelighet for fotgjengere, syklistar og kollektivtrafikk til, i og gjennom knutepunktet
- Enkle og effektive bytter mellom ulike reisemidler
- Attraktive bymessige omgivelser rundt Grønli med bolig og næring, høy arealutnyttelse og kvalitet
- Gode forbindelser mellom Grønli og omkringliggende bebyggelse, især dagens bykjerne og FMV
- Et bidrag i å nå målet om nullvekst i biltrafikken
- Økt trafiksikkerhet

Bane NOR har gitt en anbefaling for jernbanetrasé gjennom byen og Statens vegvesen har kommet med sin anbefaling av vegtrasé for strekningen Simo – St. Croix. For å nå målene beskrevet i parallelloppdraget for Grønli er valg av riktig vegløsning avgjørende. Illustrasjonen under viser anbefaling for jernbanetrasé og et av alternativene for vegtrasé. I dette alternativet skaper RV 110 ingen barrierer mellom stasjonsområde og sentrum. Det gir gode forbindelser for gående og syklende, og rom for utvikling av kollektivknutepunktet som en integrert del av byen vår.



Ett av forslagene til ny stasjon på Grønli

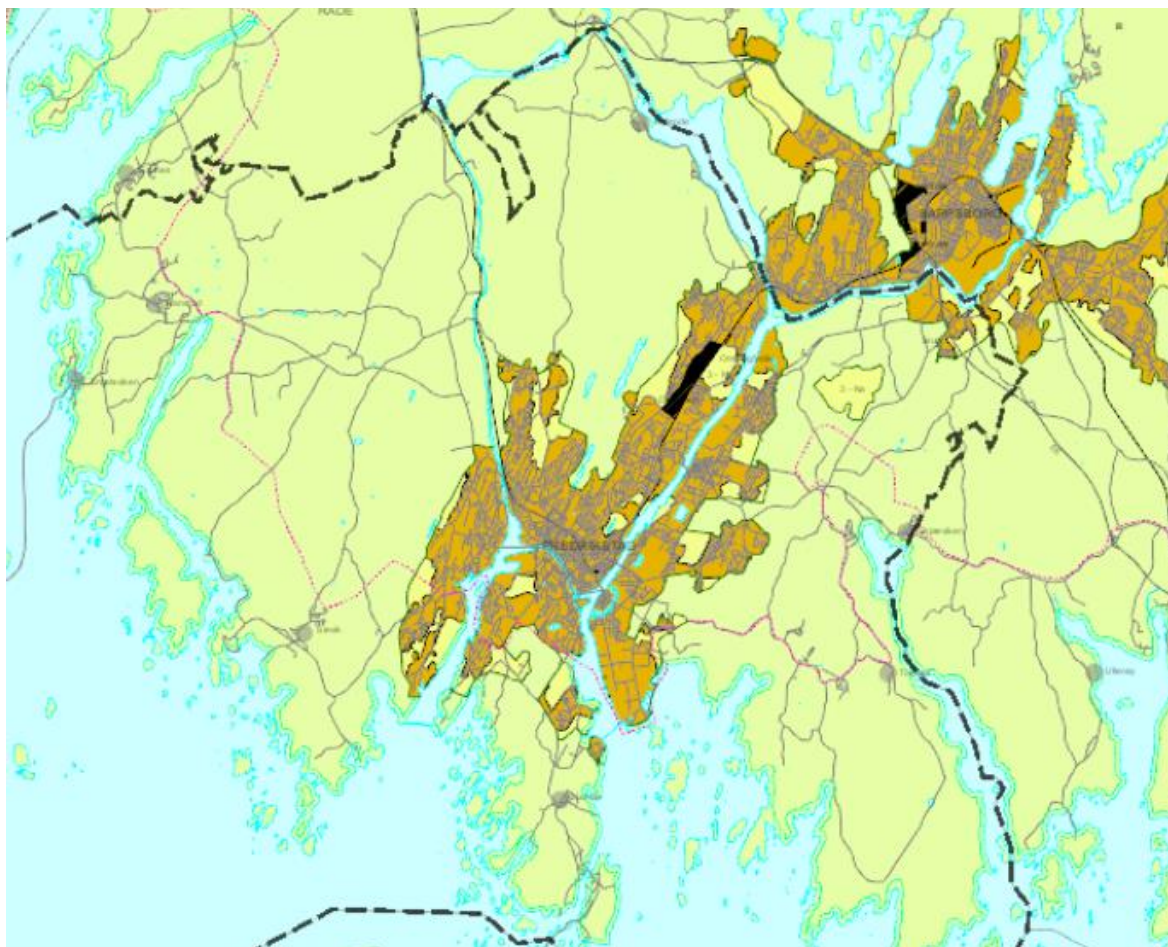
Fordeling av boligbyggingen

I 2017 ble det gjennomført 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. Som en del av grunnlagsarbeidet i Nasjonal transportplan 2022-2033 ble trinn 2 av utredningen gjennomført.

I Kommuneplanens arealdel 2011-2023 ble det definert et mål om en fordeling av boligbyggingen på 50 prosent i byområdet, 40 prosent i tettstedet og 10 prosent i lokalsentrene. I arbeidet med byutredningen fase 1 viste en av de fire virkemiddelpakkene som ble utarbeidet at det er mulig å nå nullvekstmålet med denne fordelingen hvis den ble brukt i kombinasjon med stamnett for buss (7,5 min), realisering av planene for sykkel og utvidede P-soner.

I fase 2 ble det utviklet nye arealalternativer som er mer ambisiøse enn å følge prinsippene i kommuneplanen (50/40/10), men mer realistiske enn fortettingsalternativet fra trinn 1 (80/20). De nye alternativene var 60/30/10 og 60/40 (uten vekst i lokalsentrene). Skal vi oppnå nullvekst kun ved arealbruk må vi legge opp til 60/40 eller mer enn 60 prosent av befolkningsveksten i byområdet. 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.



Kartet er hentet fra fylkesplanen. Avgrensningen av tettstedet vises med grønn linje rundt de mørkere områdene som markerer bebyggelsen i tettstedet. Lokalsentrene Engelsviken, Manstad, Slevik, Nylende, Lunde, Torsnes og Skjærviken er markert med grå sirkler. Byområdet vises ikke i kartet fra fylkesplanen, men strekker seg fra Gressvikstranda og sør for jernbanen til nordre del av Kråkerøy og Gamlebyen/Gudeberg. Byområdet er angitt med bestemmelsesområde i plankartet.

Nye boenheter 2013 – 2017, prosentvis fordeling					
	2013	2014	2015	2016	2017
Byområdet	21 %	35 %	7,5 %	38 %	30 %
Tettsted	67 %	55 %	77,5 %	43,5 %	50 %
Lokalsentra	12 %	10 %	15 %	18,5 %	20 %

Som tabellen over viser, har Fredrikstad kommune et stykke igjen å gå før målsettingen satt i kommuneplanens arealdel 2011-2023 nås. Vi må snu denne trenden for å kunne inngå byvekstavtale, og har derfor ambisjoner om å få til en fordeling på 60/30/10 i kommende planperiode.

Grep som tas i denne planen:

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 endret parkeringskrav fra minimumskrav til maksimumskrav og fjerner med dette frikjøpsordningen for p-plasser.
- Vi legger til rette utbyggingsavtaler med mulighet for frikjøp av del av utearealer som er offentlige.
- 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 effekten knyttet til andel boligbygging i byområdet er liten.
- Nye skoletomter sikres i byområdet.
- Vi tydeliggjør vernet av den eldre trehusbebyggelsen i bestemmelser og hensynssoner. For ytterligere å bidra til høy byggeaktivitet i byområdet er det mulig å prioritere reguleringsplaner som ønskes utarbeidet her. Dette kan ikke ivaretas i denne planen, men kan løses gjennom politiske prosesser i planperioden.

Tettstedet

Tettstedsavgrensningen er definert i fylkesplanen Østfold mot 2050. Tettstedet rommer mange lokalsamfunn som vi ønsker å opprettholde og videreutvikle.

- Vi legger ikke ut nye arealer til utbygging.
- Arealer til framtidig boligbebyggelse som er regulert eller under regulering videreføres.
- Vi legger til rette for utvikling langs gode kollektivakser.
- Vi legger til rette for mulighet til utvikling av nærtilbud som ikke konkurrerer med funksjoner i byområdet.
- Vi tar i bruk transformasjonsområder også i tettstedet.
- Alle næringsområder langs elva er vurdert med hensyn til transformasjon. Områder egnet for transformasjon er vist som framtidig byggeområde, mens viktige næringsområder er vist som formål næring.

Lokalsentra

Lokalsamfunn som ligger utenfor tettstedet kalles lokalsentra og er gitt i fylkesplanen.

Lokalsentrene våre er Engelsviken, Manstad, Slevik, Nylende, Skjærviken, Torsnes og Lunde.

- Vi legger til rette for noe vedlikeholdsutbygging i lokalsentre med skolekapasitet der det er kommet innspill til nye boligområder, dvs. Manstad, Slevik og Torsnes.
- Videre legger vi til rette for større variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Dette for å redusere arealbruk per bolig og for å skape et tilbud av boliger for alle livsfaser.
- Annen fortetting med boliger utenfor tettstedet begrenses.

LNF-b

I denne planen er LNF-b lagt inn som formål. Formålet omfatter LNF-områder som er bebygd med minst fem boliger. I likhet med øvrige LNF-områder er det ikke tillatt med nye boenheter, men det er gitt bestemmelser om riving og nybygg, byggehøyder med mer. Dette innebærer at enkelte tiltak ikke vil kreve dispensasjon fra planen.

Arealregnskapet

I fylkesplanen Østfold mot 2050 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.

Gjennom fylkets arealstrategi er de ulike regionene tildelt en arealpott (nåværende og framtidig tettstedsareal) som kan brukes til de ulike utviklingsformålene, bolig, næring, idrett og lignende. I fylkesplanen er arealpotten avgrenset på kart med en tettstedsgrænse som i utgangspunktet er sammenfallende med den grensen de ulike kommuneplanene har definert for byggeformål innenfor byområdet/tettstedet. I tillegg omfatter arealpotten noen nye områder utenfor byggeformålene i gjeldende kommuneplaner, samt fortetting i LNF-områder innenfor. En viktig intensjon i fylkesplanen er å redusere arealforbruket per innbygger sammenlignet med andre byer i landet. Gjennom den regionale arealstrategien skal arealforbruket strammes inn med 2,5 kvm per person per år fram til 2050, det vil si med 100 kvm per person i løpet av perioden.

Arealregnskapet ble etablert i forbindelse med vedtak av fylkesplanen i 2009. Arealer ble fordelt mellom Fredrikstad, Sarpsborg og Halden kommuner etter befolkningsandel. Fredrikstad fikk totalt 8,84 km² fram til år 2050. Av dette utgjorde ubenyttet utbyggingsareal i kommuneplanens arealdel 5,6 km². Nytt tildelt areal var 3,24 km². 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. Transformasjonsområder har ingen konsekvens for arealregnskapet.

Arealregnskapet er oppdatert basert på endringene som er gjort i kommuneplanens arealdel 2020-2032, se tabell 1 og 2 på neste side.

En intensjon i fylkesplanen er å redusere arealforbruket pr. innbygger i fylket. Arealforbruket skal reduseres med 2,5 kvm per person pr. år fram til 2050, det vil si med 100 kvm i perioden 2012-2050).

Tallene i oppsettet under som viser befolkningstetthet viser at vi har redusert arealbruken med 5,7 kvm i året fra 2009.

Befolkningstetthet		
	2009	2019
Areal eksisterende bebyggelse anlegg (BA) (m ²)	40 195 760	39 709 872
Befolkning bosatt innenfor BA områder	67 472	73 710
Areal per hode innenfor BA/B områder (m ²)	596	538,7
Totalt befolkning i Fredrikstad	74 192	81 910
Andel av befolkningen innenfor BA/B områder	90,9 %	89,9 %

BA: Bebyggelse og anlegg

B: Boligformål

Tabell 1 Arealer tatt fra LNF – utveksling

Fra LNF - utveksling						
	Sum areal	Kolonneetiketter				
Formål 2009		5100-LNF				Totalsum
Formål 2020	Radetiketter	Bebyggelse og anlegg	Samferdsel	Grønnstruktur	Bruk og vern av sjø	
Område						
	Alshus	1 167				1 167
	Bekkevold	7 180				7 180
	Borge u-skole	2 059				2 059
	Brattliparken			57 341		57 341
	Claseveien	1 820		8 820		10 640
	Evenrødveien	3 615				3 615
	Fuglevikbukta	26			44 820	44 845
	Gatedalen	31 951				31 951
	Haugåsen u-skole	3 374				3 374
	KB6	1 794				1 794
	Kiærasen, langs elva			9 156		9 156
	Krabberød	3 500	0			3 500
	Kråkerøy ungdomsskol	6 148				6 148
	Kvernhuset	2 118				2 118
	Langøya	118		16 420		16 538
	Lislebystranda			18 088		18 088
	Riisløkka	39 767				39 767
	Rødåsen	52		7 525		7 577
	Seiersborg u-skole			3 067		3 067
	Skianlegget Veum	49 521		18 645		68 165
	Stabburveien	8 130				8 130
	Stjernehallen	2 023	2 856			4 879
	Tofteberg	892 798				892 798
	Tomteveien	18 399				18 399
	Ulvedalen	6 483				6 483
	Viker	18 088				18 088
	Viker småbåthavn	7 086				7 086
	Vikeråsen	5 385				5 385
	Øra øst	34 555				34 555
(*)	(tom)	15 971	0	3 555	32	19 558
	Totalsum	1 163 128	2 856	142 616	44 852	1 353 451

Tabell 2 Arealer endret til LNF – innveksling

Til LNF - Innveksling							
Formål 2009	Sum areal	Kolonneetiketter					
Formål 2020		Bebyggels og anlegg		Samferdsel	Grønnstruktur	Bruk/vern av sjø	Totalsum
Område	Radetiketter	5100-LNF	5200-LNFB	5100-LNF	5100-LNF	5100-LNF	
	Borgarveien			183	1 416		1 600
	Brønnerødveien	21 663					21 663
	Enhusfjellet nord	58 536					58 536
	Faratangen		20 077				20 077
	Gudeberg	185 302					185 302
	Habornveien	11 945					11 945
	Hauge				107 387		107 387
	Holtebuskogen	3 795			138 556		142 351
	Høiendal				5 317		5 317
	Kallera					11 878	11 878
	Kvernhuset	684					684
	Labråten	2 152			2 179		4 331
	Moum	93 900					93 900
	Mørkedalen	58 567			109 477		168 044
	Regimentsveien	28 547					28 547
	Rolvøy velferdssent	24 423			69 682		94 104
	Rødsmyra ungdomsskol	1 318					1 318
	Stjernehallen	1 965					1 965
	Svenskeberget syd				25 869		25 869
	Søndre Veum	35	397				431
	Torsnesveien nord	2 926					2 926
	Veidebakken				36 651		36 651
	Vikerveien		3 213				3 213
	Vikeråsen	9 338					9 338
	Åle, Gressvik	31 879					31 879
	Ålekilene				28 791		28 791
	Årum	254 110					254 110
	Åsgårdfjellet	113 867			269 463		383 331
	(tom)	15 930	68	838	187	820	17 844
(*)	Totalsum	920 881	23 756	1 022	794 976	12 698	1 753 332
(*) Sum av restareal på forskjellige steder, antas være karttekniske oppryddinger							

KVALITETER DER FOLK BOR

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.»

Bylandskapet

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.

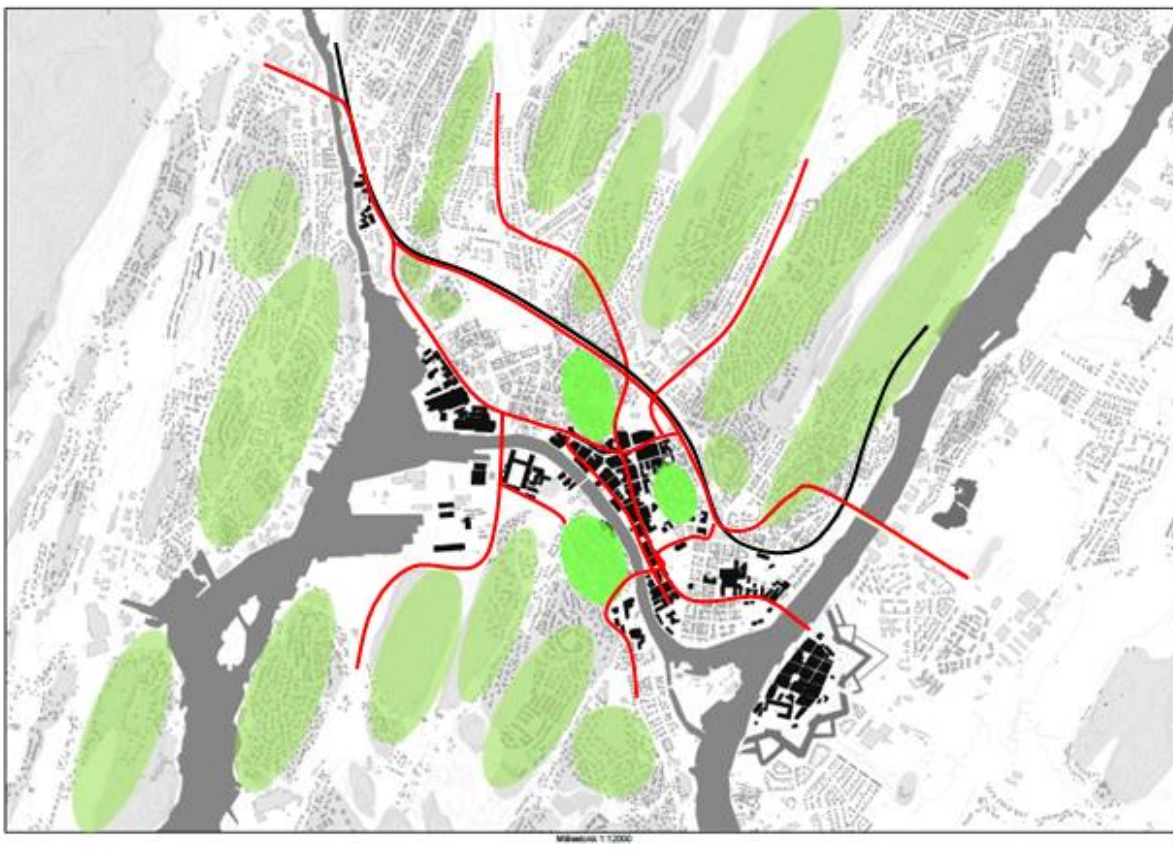
Kvartalsbebyggelsens tak danner et visuelt dekke. Monumentalbyggene; kirkene, rådhuset og sykehuset, stikker opp over kvartalsbebyggelsens tak sammen med Fredrikstadbrua og kranene på FMV. Kollene med små trehus er også høyere enn kvartalsbebyggelsen.



I en god by er det plass til tøffingene - og alle oss andre.

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.

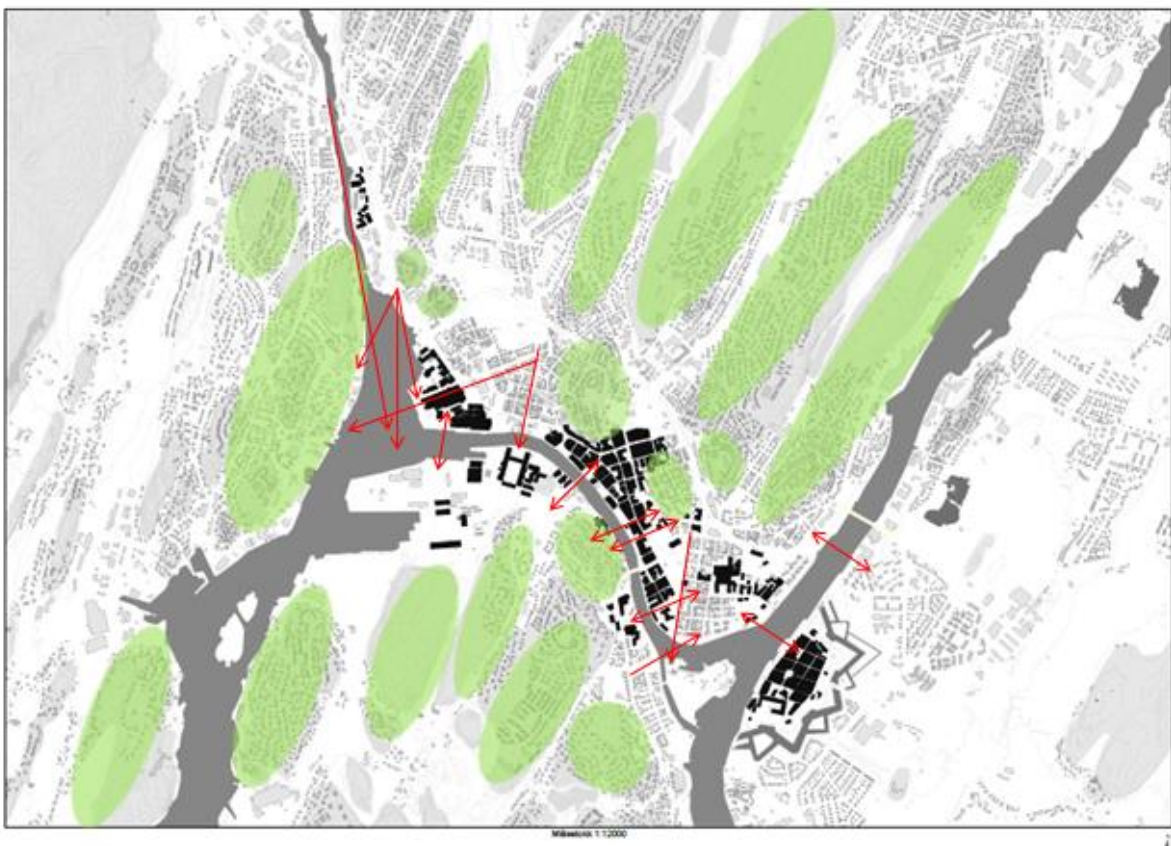


Strukturerende elementer

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 det 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 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.



Det er viktig å ivareta siktlinjene i byen

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 grønstruktur. 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. Det er behov for å tenke nytt når det gjelder byggehøyder.

Prinsipper for høydevurderinger

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 et sted 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 feststemning 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. 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.



Alt kan ikke reparereres

Høyere bebyggelse ved knutepunkt Grønli

Det framtidige knutepunktet ved Grønli er den viktigste og største endringen for Fredrikstadsamfunnet. 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 foreslås også høyden på bebyggelsen ved Torvbyen 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 synlig 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 ved foten av Åsgårdsfjellet tillates noen etasjer høyere bebyggelse enn i resten av området på grunn av høyden på Åsgårdsfjellet.



Himmelstigen



Kranedans

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 nær 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.



Tre hoder og ett bibliotek

Kulturminner og kulturmiljøer

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 fortettede 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 potensiale 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.



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 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 og kulturarv 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

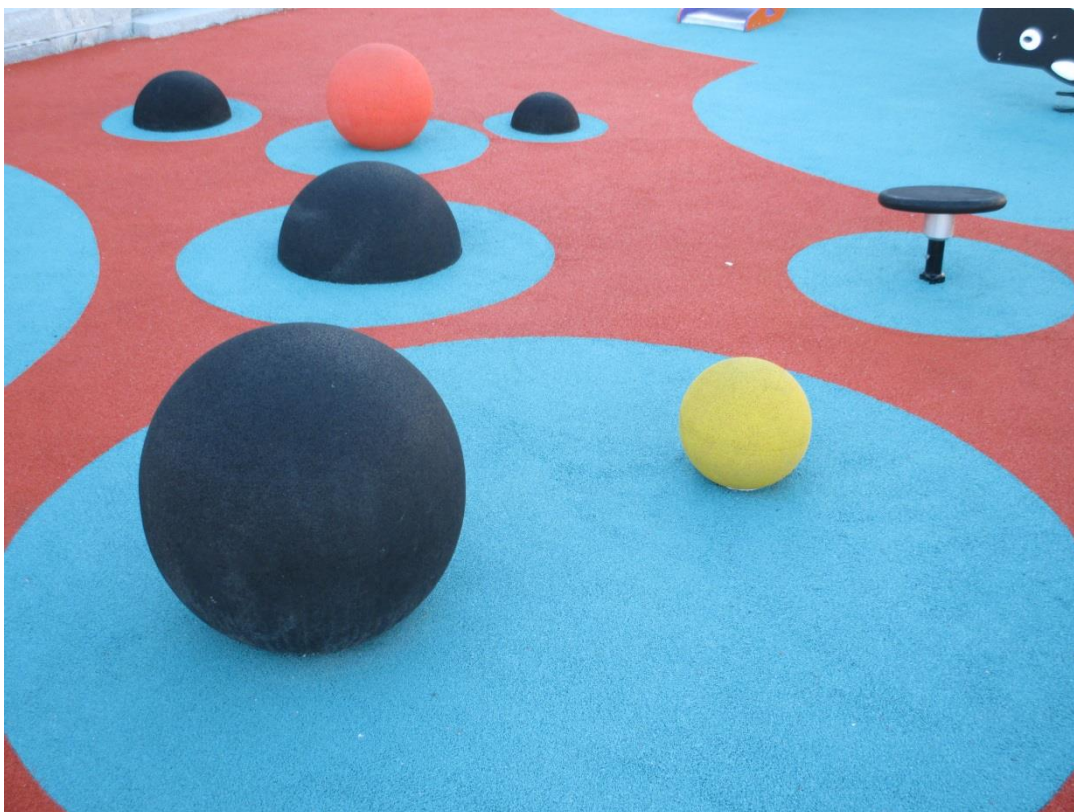
Elverommet er et viktig strukturerende og identitetsskapende element i byen og det har spilt en viktig rolle opp igjennom hele Fredrikstads historie. Det har dannet grunnlaget for at byen ble etablert på østsiden i 1567. Elva har også vært forutsetningen for etablering av handelsvirksomhet, teglverk, plankeadel 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 100 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. Bytrærne får et sterkere vern i denne planen.



Lekeplassen på Beddingen

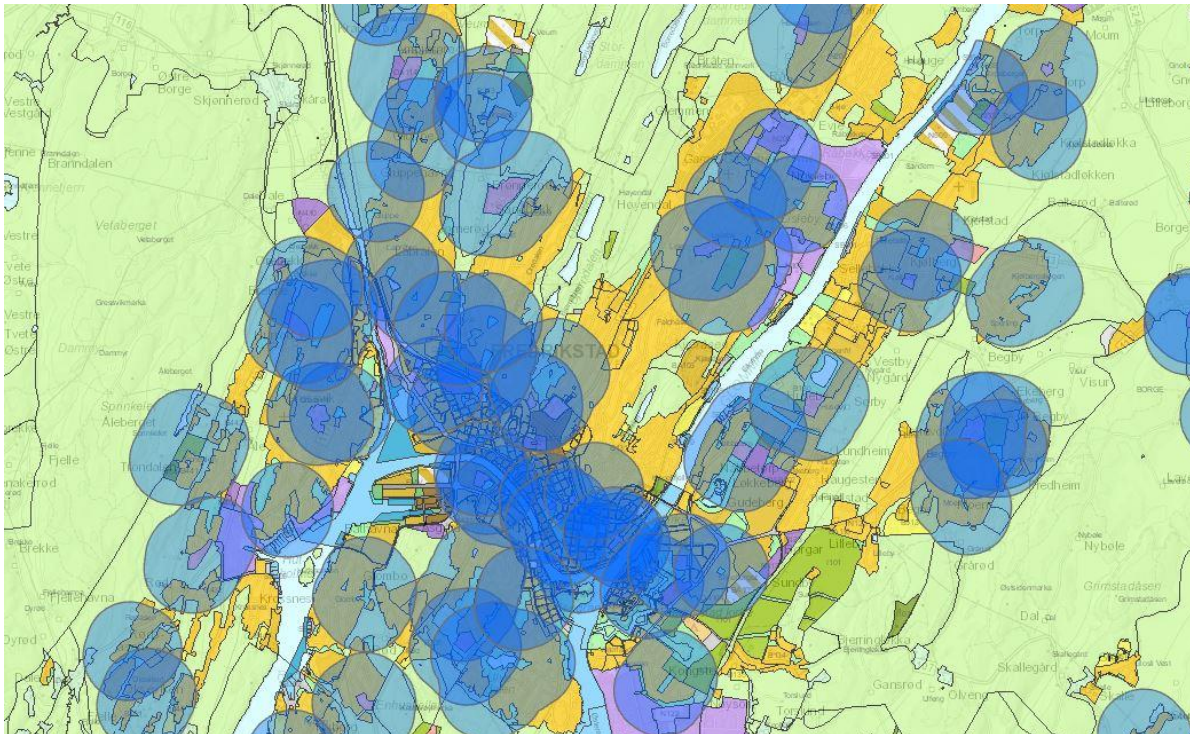
Nærmiljøparker

”Samle og styrke” skal være et overordnet arealprinsipp i kommunens fortetningsstrategi. 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 kultur.

I denne planen skal vi:

- 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.
- Sikre at det settes av tilstrekkelig arealer med god kvalitet til fysisk aktivitet, sosial integrasjon og rekreasjon ved utvikling av nye bolig- og næringsområder.
- 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 400 m avstand. Eksisterende nærmiljøparker er vist som grønnstruktur eller skole i plankartet.



Potensielle nærmiljøparker med 400 m avstand markert fra hver park. Nye nærmiljøparker må etableres i de områdene som ikke allerede har en nærmiljøpark før nye boliger tillates tas i bruk i området.

Uteoppholdsarealer

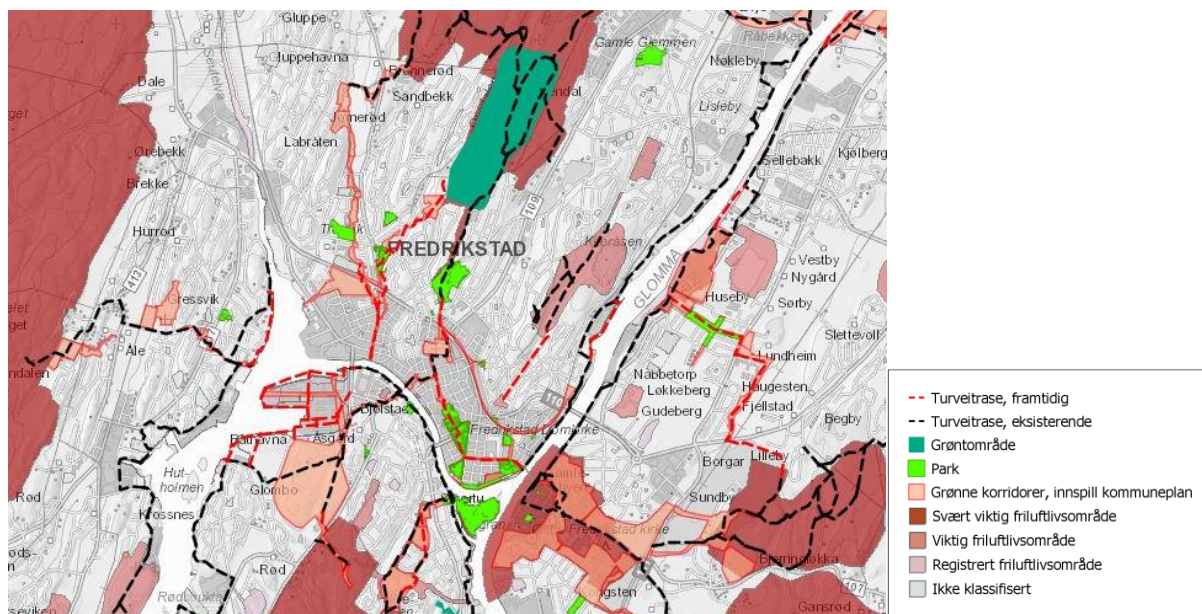
Kravene til uteoppholdsarealer er ikke endret i areal fra forrige planer, men de har fått en inndeling som gir noen nye muligheter. De deles inn i private uteoppholdsarealer, felles uteoppholdsarealer og offentlige uteoppholdsarealer. For private og felles uteoppholdsarealer er det stilt krav til størrelser og kvalitet i bestemmelsene. De offentlig uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige for allmenheten. Det legges til grunn at det skal bli mulig med frikjøp av offentlige uteoppholdsarealer. Midler fra frikjøpene skal benyttes til opparbeidelse og videreutvikling av nærmiljøparker. 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 opparbeidning av grønne forbindelser mellom elv og skog er et viktig fokusområde i framtidig byutvikling.

- Økt bevissthet om betydningen av korridorene er fortsatt viktig.
- Behov for at flere organisasjoner og interessenter taler korridorenes sak.

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



Grønne korridorer fra elva til marka er markert med turstier

Universell utforming

Kommuneplanens samfunnsdel:

«Å leve i Fredrikstad» er et av innsatsområdene fra 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 på hvordan vi skal gjøre det.

Målene er:

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

I denne planen er det gitt bestemmelser om publikumsbygg, dagligvarebutikker og tilgjengelige boenheter. Det defineres generelle krav til tilgjengelighet, samt utforming av adkomst til dagligvareforretninger.

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 løypetraser, 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, landskap, vannforsyning etc.

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. Markagrensen var en gang en håndtegnet strek på et grovt kart, som senere er blitt videreført i det digitale kartet. Det er nå gjort en opprydding rundt markagrensene, slik at de nå i større grad følger eiendomsgrenser på en nøyaktig måte. Det er gjort mindre justeringer av markagrensen ved de kommunalt eide nye boligområdene ved Rekustadåsen og Stjernehallen, på en måte som gjør utbygging mulig samtidig som arealet innenfor marka ikke reduseres. Et nytt større markaoområde er foreslått etablert vest på Kråkerøy.

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. Uberørte 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.

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

Strandsone

Statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning definerer strandsonegrensen langs Oslofjorden. I Fredrikstad er strandsonegrensen noen hundre meter fra strandlinjen og omfatter et område med landskap og natur som er preget av nærheten til havet. 100-metersgrensen går nærmere strandlinjen enn strandsonegrensen, og er generert på ny utfra nye kartdata.

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 er vist i 100-metersbeltet der det er områder for bebyggelse og anlegg. Byggegrensen er videreført fra reguleringsplan. I regulerte hytteområder der det ikke er vist byggegrense i plan er byggegrensen satt i vegglivet til eksisterende bebyggelse.

Strandsonen rundt vassdrag er ikke markert med byggegrense. Det er imidlertid bestemmelser som ivaretar vassdrag ved å kreve reguleringsplan før tiltak nærmere enn 10 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. De innspillene som er innarbeidet som utvidelse av småbåthavn er valgt ut fra følgende prinsipper:

- Eksisterende kaianlegg
- Eksisterende småbåtanlegg
- Adkomstvei finnes
- Parkeringsbehov kan løses
- Det er ikke i konflikt med registrert verneverdig marine naturtyper
- Det er ikke behov for mudring eller sprengning

Å ha egnede arealer til vinteropplag er viktig for å sikre avrenning i forbindelse med båtpuss og båtvedlikehold på en god måte.

Arealer som er egnet til båtopplag i nærheten av småbåthavner er innarbeidet i denne planen.

Planen har bestemmelser og retningslinjer som ivaretar utforming av både småbåthavner og enkeltbrygger.



En vakker brygge på Mjølnearen

Fritidsbebyggelse

Ved rulleringen av kystsoneplanen i 2011 ble de aller fleste generelle bestemmelser til fritidsbebyggelse fjernet. Likebehandling er ivarettatt i planperioden, men det er viktig at den etablerte praksisen synliggjøres i arealplanen. Dette gir forutsigbarhet for eiere og forenkler saksbehandlingen i saker knyttet til fritidsbebyggelse, en vesentlig forenkling av forvaltningen av både den eksisterende hyttebebyggelse og ny hyttebebyggelse.

Byggeforbudet mot nye hytter ble også fjernet i 2011. I denne planen er det lagt inn områder som er egnet for fortetting. Dette omfatter områder som ikke er synlige fra sjøen eller i konflikt med verneverdig natur. Disse er vist med byggeområde for fritidsboliger, og er sammenhengende hytteområder som ikke kan utvides, men fortettes.

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. Maksgrense 90 kvm per eiendom. Områdene er vurdert som egnet for fortetting med flere hytter. Ved å vise hvor det er egnet for hyttefortetting, vil gjennomføring av fortetting bli enklere. Det legges ikke opp til fortetting i andre etablerte hytteområde enn disse.

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

Hytter i områder som har vedtatt reguleringsplan får en maksgrense på 90 kvm per eiendom. Det er en praksis som videreføres fra i dag. Reguleringsplaner kan imidlertid ha andre arealgrenser, både lavere og høyere. Maksgrensen på 90 kvm er i også i tråd med regional kystsoneplan.

Hytter i formål LNF-b bak 100 m-beltet

Mange hytter får formål LNF-b, for «spredt fritidsbebyggelse». Formålet er nytt. 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 hytteiere 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 f.eks ligger eksponert, har dårlig adkomst eller har store friluftsverdier. 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 byggeformål, 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 maks grense på 90 kvm. Disse hyttene ligger spredt, enten langt fra naboer eller i klynger på under 5 hytter. Noen hytter er plassert i LNF-formål fordi det 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 arealgrense på maksimalt 80 kvm. For de aller fleste hytter i området betyr det en klar øking av arealgrensen. Arealgrensen 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, 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. Vannressursloven har bestemmelser om kantvegetasjon langs vassdrag, mens miljøinformasjonsloven blant annet stiller krav til at kommuner skal ha tilstrekkelig miljøinformasjon til å utføre sine oppgaver og at denne informasjonen skal være offentlig tilgjengelig.

Arealendringer er klart den største påvirkningsfaktoren for biologisk mangfold i Norge.

I plankartet er registreringer av viktige og svært viktige naturtyper vist med hensynssone bevaring av naturmiljø. Det er også et generelt grep å prioritere transformasjon foran å ta i bruk nye områder til utbygging. Det betyr at naturverdier i mindre grad påvirkes da byen vokser.

Vurdering etter § 7 i naturmangfoldloven

Prinsippene i NML §§ 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 i varetatt i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Der 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.



Horndykker i Gamlebyen - hvem trenger 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 mot nye vannskader. I områder der terrenget vil bli hevet for i vareta 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.

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 m.m. må ofte legges over dyrka jord og kan gi forringelse av arealene i form av skader på drenering, jordpakking m.m. Utbygging av arealer medfører økt og mer konsentrert avrenning til jordbruksarealer i nærheten, og skader i form av flom og erosjon.

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

BOLIGBYGGING

Befolkningsframskrivingene Fredrikstad kommune bruker er hentet fra KOMPAS, og baserer seg på en vekst på omtrent 1,2 prosent i året. Det vil si at fram til 2031 kan man regne med en vekst på omtrent 1000 innbyggere i året.

Den antatte befolkningen fram til 2031 vil være ca. 95 000 innbyggere, som tilsier en vekst på rundt 14 000 mennesker. For å regne ut et antatt boligbehov i 2031 velger vi å legge til grunn at det bor i snitt to personer i hver bolig. Det vil dermed være behov for omkring 7000 nye boliger fram til 2031.

Det har siden forrige rullering av kommuneplanens arealdel vært et mål å oppnå en fordeling av boligbyggingen på 50 prosent i byområdet, 40 prosent i tettstedet og 10 prosent i lokalsentrene (Engelsviken, Manstad, Slevik, Skjærviken, Torsnes, Nylende og Lunde).

Aggregert andel av boligbyggingen i perioden 2013-2017 ser imidlertid ut slik ut:

- Byområdet: 27 prosent
- Tettstedet: 57 prosent
- Lokalsentrene: 16 prosent

I denne planen legges det til grunn en fordeling på 60/30/10, det vil si 60 prosent i byområdet, 30 prosent i tettstedet og 10 prosent i lokalsentrene. At vi i forrige planperiode ikke nådde målet betyr at vi må gjøre nye grep nå. Det er mange ferdig regulerte boligområder i tettstedet som er under utbygging. For å kompensere for dette må utbyggingen framover styres sterkere inn mot byområdet (se også kapitlet Byutredningen, tidligere i beskrivelsen).

Det innebærer følgende tall fram mot 2031:

- Byområdet: 4200 nye boliger
- Tettstedet: 2100 nye boliger
- Lokalsentrene: 700 nye boliger

Utbyggingen i lokalsentrene styres til de områdene som har skolekapasitet, det vil si Manstad, Slevik og Torsnes.

Det er utarbeidet et boligbyggeprogram som viser fordeling av boligbyggingen i kommunen.

Programmet vil være retningsgivende for kommunens utbyggingstakt og -volum.

Boligbyggeprogrammet bør rulleres i forbindelse med utarbeidelse av kommunens planstrategi, første gang i 2020. Deretter gjøres rullering av programmet hvert 4. år.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Skoler

Elevtallsutviklingen i Fredrikstad kommune er stigende. I følge vedtatt Barnehage- og skolebruksplan 2015-2025 forventes elevtallet å stige med 654 grunnskoleelever fra 2015 til 2025. Av disse vil 239 grunnskoleelever være innenfor vårt sentrumsområde.

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, 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.



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.

Trosvik skole bygges nå ut til en 4-parallell barneskole med en kapasitet til 700 elever.

I gjeldende skolebruksplan 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 og på NTP-tomta. Ny offentlig tjenesteyting vil også kunne etableres på den østre delen av Fredrik II vgs. når skolen flyttes til FMV vest.

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

Barnehager

I Fredrikstad er det i dag registrert 20 kommunale barnehager, 44 private heldagsbarnehager, 12 private familiebarnehager og 1 privat åpen barnehage. For å oppnå en rasjonell drift av barnehagene bør hver barnehage ha minst fire avdelinger, noe som tilsvarer minst 80 barn.

Befolkningsframskrivingen viser en forventet vekst på 316 barn i alderen 1-5 år de neste fire årene og det er få barnehagetomter som ikke allerede er bygget ut. Det settes av utvidelse av en barnehage på St.Hansfjellet i planen. Framtidig behov for areal til nye barnehager må løses når store utbyggingsprosjekter skal reguleres.

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 og med tall hentet fra boligbyggeprogrammet kan det påregnes behov for arealer til nye barnehager på FMV, Cicignon Park, Sportssenteret, Trosvikstranda, Gretnes, Torp Bruk og kanskje også Veum Park og Glommen Brygge.

På Løkkebergjordet ved Nabbetorp/Lundheim er det satt av et privateid område til Offentlig tjenesteyting. Kommunen vil i planperioden gjøre en nærmere vurdering av om det er ønskelig å

erhverve eiendommen. En mulig bruk av området vil være å etablere et oppvekstsenter med bl.a. barnehage og helsestasjon.

Barnehager har ikke samme tilknytning til et sted som skoler har. Skoler skal dekke behovet for skole innenfor skolekretsen. Barnehager er fristilt fra boligens beliggenhet.

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 folkehelsetiltak, 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 Intercityutbyggingen. Det åpner seg imidlertid en mulighet for å få reetablert to 11er-baner på samme område etter at Fredrik II videregående skole flyttes. Det er behov for etablering av en ny 11er-bane i nærheten av Cicignon/Lahelle. Når jernbanelinjen og ny stasjon flyttes til Grønliområdet vil det være en mulighet for ny fotballbane på sporområdet på Lahelle. Disse endringene er ivarettatt i plankartet.

Helse- og omsorgstilbud

Kommunen vil få en økt andel eldre i tiden framover, noe som blant annet antas å ville øke behovet for heldøgns omsorgstilbud.

Plan for helse- og omsorgsbygg 2020-2040, som er under arbeid, vil angi behov for nybygg, inkludert tomter, så vel som behovet 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

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 visst 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 Fylkesplanen Østfold mot 2050 ligger Moum og Tofteberg inne som regionale næringsområder.

Tofteberg skal benyttes til plasskrevende virksomheter (C-virksomheter) til erstatning for deler av Moum og Årum, som lå inne som regionalt næringsområde i forrige fylkesplan. Dette følges opp av denne planen med formålsendringer og bestemmelser for områdene.

I Fredrikstad kommune har flere næringsområder for lav utnyttelsesgrad, og vi har derfor lagt opp til fortetting i disse. Dette vil bygge opp under gode og etablerte næringsmiljøer, i tillegg til å styrke fortettingen av byen.

Frevar i solnedgang



Kronos titan



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 i prosessen er det et mål å utarbeide en mulighetsstudie i samarbeid med Østfold fylkeskommune.

Marin/blå næring er en viktig del av Fredrikstadsamfunnet og det er viktig at vi styrker og bevarer eksisterende og framtidige områder. Næringsarealer langs elva er sikret i planen.

Handel

Detaljvarehandelen i Fredrikstad sentrum hadde i 2017 en vekst på 3,7 prosent. Dette er den høyeste veksten siden vi startet målingene i 2009, og et bevis på at det gjøres mye riktig. Sammen med en ekspansiv serveringsbransje har dette gitt et sentrum med økt aktivitet.

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

Dagligvarehandel og annen nærhandel styrkes i planen som et grep fram mot null-vekst i personbiltrafikken.

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.

Det er vedtatt forbud mot tømning av snø fra sentrumskjernen i elv. Det er behov for å sette av arealer til snødeponi, men det er i denne rulleringen av kommuneplanen ikke funnet egnede steder for snødeponi i tettstedet.

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 masseinntak/deponi skal optimaliseres i henhold til transport, økonomi, naturmangfold og gjenbruk, og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljø, landskap og natur og naturressurser.

TRANSPORT

Nullvekst i personbiltrafikken

Reisevaneundersøkelsen 2013-2014 for Nedre Glomma viser at bilbruk og bilhold er mer utbredt i Fredrikstad enn i landet forøvrig. I Fredrikstad foretas 70 prosent av alle reiser som bilfører eller bilpassasjer, mot 63 prosent på landsbasis. 74 prosent av arbeidsreisene som foretas av bosatte i Fredrikstad gjøres som bilfører eller bilpassasjer, mens tallet er 65 prosent for Norge som helhet. Andelen husholdninger uten bil ligger på 8 prosent i Fredrikstad, mot 12 prosent på landsbasis. Over 25 prosent av reisene som foretas som bilfører er under 3 km lange.



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

Sykkel

Sammenlignet med resten av landet ligger sykkelbruken noe høyere i Fredrikstad, ifølge den lokale reisevaneundersøkelsen fra 2013-2014. 80 prosent av bosatte i Fredrikstad disponerer sykkel, mot 75 prosent i landet som helhet. I Fredrikstad brukes sykkel på 6 prosent av alle reiser, noe som er over den nasjonale andelen på 5 prosent. Bosatte i Fredrikstad bruker sykkel på 7 prosent av arbeidsreiser, som er lik andelen i landet som helhet.

I juni 2017 ble Hovedsykkelplanen vedtatt i Fredrikstad bystyre, Sarpsborg bystyre og fylkesutvalget. Prioriterte strekninger i Sykkelplanen er lagt inn i plankartet.

Gange

Statens vegvesen utarbeidet i 2012 en nasjonal gåstrategi med målene:

- Det skal være attraktivt å gå for alle
- Flere skal gå mer

Hovedsykkelplanen inneholder mange tiltak for nye gang- og sykkelveier, som også gående vil nyte godt av, men Fredrikstad kommune bør ha som mål å utarbeide en lokal gåstrategi i planperioden.

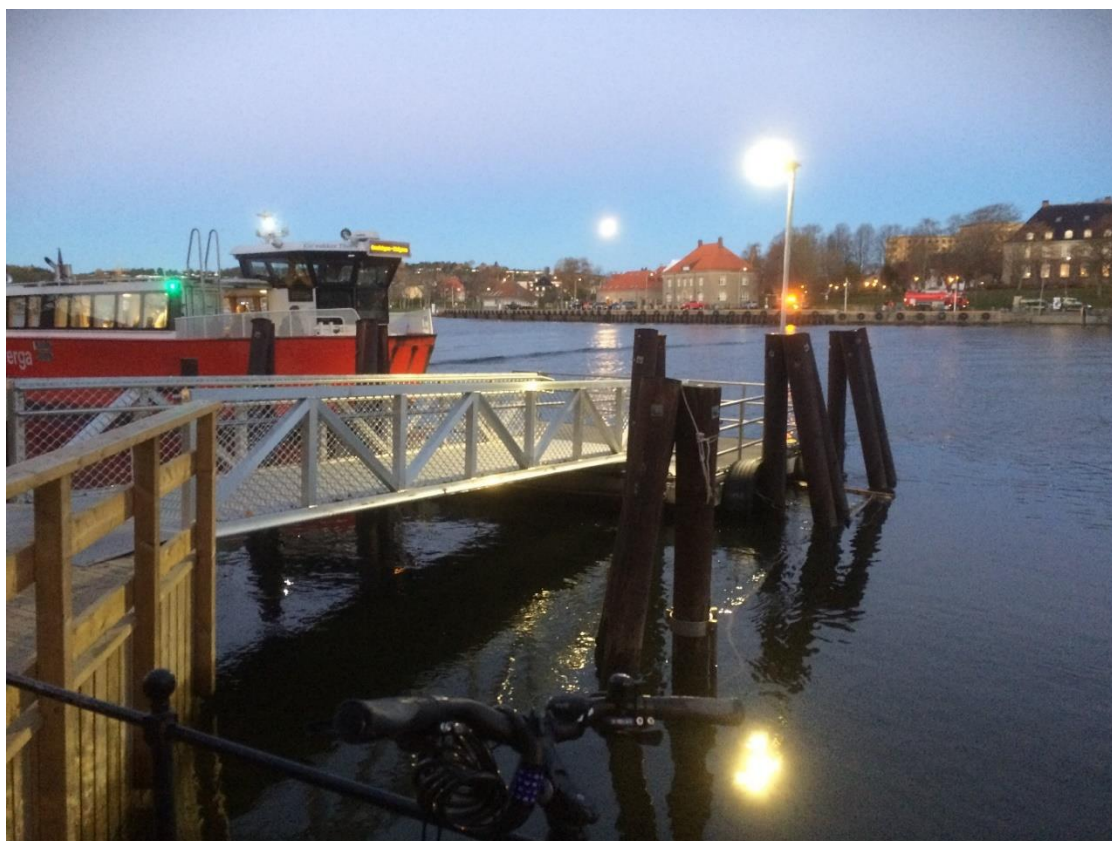
Kollektivtransport

Kollektivreiser utgjør 7 prosent av alle reiser bosatte i Fredrikstad foretar seg. Til sammenligning er tallet på landsbasis 10 prosent. Gjennomsnittlig årlig antall kollektivreiser per innbygger i Nedre Glomma ligger på 34, som er lavt sammenlignet med byer som Kristiansand (81) og Drammen (59). Antallet busspassasjerer har økt de siste årene. Fra 2013 til 2017 har det vært en vekst på 14,6 prosent for alle bussrutene i Nedre Glomma og for Glommaringen har veksten i samme periode vært 27,2 prosent. Etter den store ruteomleggingen i Nedre Glomma sommeren 2018 gikk antall busspassasjerer noe ned, men tallet har nå økt til et høyere nivå enn før ruteomleggingen.

Ved vurdering av innspill til planen er gangbarhetsanalysen i Fortettingsstrategien lagt til grunn. Den angir ca. ti minutters gange til et godt kollektivtilbud som den avstanden vi aksepterer hvis vi skal benytte kollektivtransport framfor å sette oss i bilen.

Siden 01.01.2013 har fergetilbudet i Fredrikstad vært gratis og tellinger viser stor passasjervekst. I 2012, da man måtte betale for en tur med ferga, var antallet passasjerer 375 000. Dette økte til 825 000 det påfølgende året, noe som tilsvarer en vekst på 120 prosent. Veksten har fortsatt, og i perioden fergetilbudet har vært gratis har økningen vært på 68 prosent.

I planen er eksisterende og mulige framtidige fergeleier lagt inn i plankartet.



...eller kanskje heller ta ferga.

Inter City

Som del av InterCity-prosjektet skal dobbeltspor fra Oslo til Halden planlegges og bygges ut. Dobbeltsporet skal gå innom alle byene og tettstedene som dagens vestre linje av Østfoldbanen går innom, og de nye jernbanestasjonene skal fortsatt ligge sentralt. I Fredrikstad planlegges det ny stasjon og kollektivknutepunkt ved Grønli, ca. én kilometer nord/nordvest for dagens stasjon. Når utbyggingen er ferdig vil det gå to tog i timen i grunnrute og fire tog i timen i rushtiden. Reisetiden mellom Fredrikstad og Oslo vil kuttes med ca. 20 minutter.

Det er stor usikkerhet rundt når dobbeltsporet vil stå klart. I Nasjonal transportplan (NTP) 2014-2023 og 2018-2029 er det besluttet at hele strekningen fra Oslo til Seut skal være ferdig utbygd med dobbeltspor i 2024 og at strekningen videre gjennom Fredrikstad til Sarpsborg og over Sarpsfossen skal stå klar i 2026. I arbeidet med å konkretisere NTP innenfor de ulike transportsektorene, har imidlertid både Bane NOR og Jernbanedirektoratet varslet at ferdigstillingen vil forsinkes. Jernbanesektorens handlingsprogram 2018-2029, utarbeidet av Jernbanedirektoratet, angir som mål at dobbeltspor på strekningen Haug–Fredrikstad–Sarpsborg skal åpne innen 2029.

Parkering

Byområdeplanen (2011-2023) banet vei for en positiv utvikling når det gjaldt en progressiv parkeringspolitikk i Fredrikstad sentrum. Selv om selve parkeringsbestemmelsene ikke var spesielt progressive eller strenge så ble det lagt ned mye arbeid i å få gjennomslag for at byens viktigste plasser og torg ble gjort bilfrie (Stortorvet og Blomstertorvet). Med dette utgangspunktet jobbes det også med å kutte ned antall parkeringsplasser på andre plasser og lage de mer flerfunksjonelle som for eksempel i arbeidet med Dampskipsbrygga. Et viktig element for at dette har blitt en vellykket strategi er etableringen av kommunale parkeringshus i utkanten av sentrumskjernen (Apenesfjellet og St. Hansfjellet).

Som en videreføring av arbeidet med byområdeplanen har man fått utarbeidet en felles parkeringsanalyse for Nedre Glomma som har munnet ut i en felles parkeringspolitikk som er vedtatt i begge bystyrene og i fylkestinget. I denne kommuneplanen legges dette arbeidet til grunn for parkeringsbestemmelser. Maksimumskrav til parkering erstatter minimumskrav. Krav til sykkelparkering blir strengere.

Det vil jobbes videre med mulige nye områder for boligsoneparkering og innfartsparkering i Bypakkesamarbeidet utenfor kommuneplanrulleringen. Parkeringsavgifter, innfarts- og boligsoneparkering vil til enhver tid følge gjeldende vedtak i Bystyret.

Godshavn

Øra næringsområde har hatt en eventyrlig vekst de siste 10 årene. Vedtak i Nasjonal transportplan (NTP) om utbedring av led inn til Øra havn vil øke aktiviteten betydelig. Samtidig med en planlagt nedbygging av Oslo Havn, Drammen Havn og en usikker framtid for Moss Havn vil attraktiviteten til Borg Havn øke ytterligere. Godsmengden ut og inn av havnen har økt betydelig, samtidig med at vi har fått en rekke nye næringsetableringer på Øra.

Det er under utredning å etablere en ny havn ved Moum. I plankartet er det satt av arealer som muliggjør dette.

Vegsystemet

Øra industriområde sysselsetter i dag ca. 2500 personer og har en samlet omsetning på 8 milliarder kroner. All godstrafikk på veg må i dag benytte eksisterende vegnett, som ikke er dimensjonert for tungtransport til Øra. Det har i tidligere arealplan ligget en framtidig vegtrasé mellom Habornveien og E6 som har fulgt høyspenttrasen. Av hensyn til jordvernet ble denne fjernet ved forrige rullering av kommuneplanen i 2011.

RV 22 er ikke planlagt oppgradert for å ta unna trafikken til og fra Øra. Mange rundkjøringer og trasé langs og gjennom boligområder gjør en oppgradering vanskelig. RV 110 mot Skjeberg er ikke planlagt oppgradert, og fartsdumper og 40 km sone er ingen god løsning for trafikkavviklingen. Det bør ses på nye løsninger som kombinerer ønsket trasé langs høyspent og RV 110 mot Skjeberg og så over Tofteberg/Vetatoppen.

Koblingen til E6 må styrkes. For næringslivet er aksen Øra-E6 (rv. 22) spesielt viktig. Traséen er inkludert i Statens vegvesens konseptvalgutredning for strekningen rv. 22 Fetsund–Sarpsborg–Fredrikstad. Konseptvalgutredningen vurderer tverrforbindelser mellom E6 sør og E6 nord/rv. 4 via E18, med hensikt å avlaste de hardt trafikkerte delene av E6 sentralt i Oslo. Minimumsløsningen med utbedring av eksisterende Rv 22 anbefales som et første trinn.

OVERORDNEDE FØRINGER

NASJONALE FØRINGER
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging De nasjonale forventningene fra 2015 trekker spesielt fram tre hovedtema: Behovet for effektive og gode planprosesser – tidlige avklaringer av mulige konflikter og en god medvirkning; behovet for en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling, og behovet for attraktive og klimavennlige by- tettstedsområder. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging/id2416682/
Stortingsmelding om bærekraftige byar og sterke distrikt (2016-2017) https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-18-20162017/id2539348/
Plan- og bygningsloven <i>§ 1-1.Lovens formål</i> <i>Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.</i> <i>Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.</i> <i>Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.</i> <i>Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.</i> <i>Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.»</i> https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71
Lov om forvaltning av naturens mangfold <i>«§ 1.Formål</i> <i>Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i framtiden, også som grunnlag for samisk kultur.»</i> https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100
Folkehelseloven

«§ 1. Formål

Formålet med denne loven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.

Loven skal sikre at kommuner, fylkeskommuner og statlige helsemyndigheter setter i verk tiltak og samordner sin virksomhet i folkehelsearbeidet på en forsvarlig måte. Loven skal legge til rette for et langsiktig og systematisk folkehelsearbeid.»

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29>

Lov om jord (jordlova):

<https://lovdata.no/lov/1995-05-12-23>

Kulturminneloven

«§ 1. Lovens formål. 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. Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet. Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminneressursene, skal det legges vekt på denne lovs formål.»

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50?q=kml>

Forskrift om konsekvensutredninger

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

NB!-registeret

<https://www.riksantikvaren.no/Tema/Byer-og-tettsteder/NB!-registeret>

KULA

<https://www.riksantikvaren.no/Prosjekter/Kulturhistoriske-landskap-av-nasjonal-interesse-KULA>

<https://www.riksantikvaren.no/Aktuelt/Forvaltningsnytt/Ny-veileder-for-kommunal-og-regional-forvaltning>

T 2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146>

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/>

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

[https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469?q=klima og energiplanlegging](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469?q=klima%20og%20energiplanlegging)

Nasjonal transportplan 2018-2029

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-33-20162017/id2546287/>

REGIONALE FØRINGER
Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, vedtatt 22.08.2018 https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iaa0a4cbf-52d0-4c81-8095-1665c7986021/endelig-plandokument-pdf-format.pdf
Kulturminneplan for Østfold 2010-2022 https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/i5f177e0c-d71b-4693-a9de-aa4b35fb4640/kulturminneplan.pdf
Regional kystsoneplan for Østfold https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iabef9461-c6d9-45bf-820f-3f221dfc2adc/kystsoneplan_redigert_s.pdf
Bypakke Nedre Glomma Parkeringsutredning for Nedre Glomma Kollektivutredning for Østfold Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg Ny bru over Glomma IC-utbyggingen https://www.bypakkenedreglomma.no/
LOKALE FØRINGER
Fredrikstad mot 2030 – kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 https://www.fredrikstad.kommune.no/samfunnsdel
Boligpolitisk plan https://www.fredrikstad.kommune.no/kontakt-oss/organisasjon/om-kommunen/planer/alleplaner/boligpolitisk-plan/
Plan for naturmangfold https://www.fredrikstad.kommune.no/kontakt-oss/organisasjon/om-kommunen/planer/alleplaner/kommunedelplan-for-naturmangfold/#heading-h3-3
Kommunedelplan for folkehelse 2015 – 2018/2026 https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/kmb/barekraftig-samfunn/folkehelse/kommunedelplan-folkehelse-mars-2015.pdf
Næringsplan 2014-2016 – rulleres

https://www.fredrikstad.kommune.no/kontakt-oss/organisasjon/om-kommunen/planer/alleplaner/kommunedelplan_naeringsutvikling/
Landbruksplan 2008-2018 – rulleres https://www.fredrikstad.kommune.no/kontakt-oss/organisasjon/om-kommunen/planer/alleplaner/kommunedelplan-landbruk/
Kommunedelplan for kultur 2011-2023 – rulleres https://www.fredrikstad.kommune.no/kontakt-oss/organisasjon/om-kommunen/planer/alleplaner/kommunedelplan-kultur/#heading-h3-1
Overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse for Fredrikstad 2014
Bylandskapsanalysen
Trafikksikkerhetsplanen https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/vei-vann-trafikk/trafikksikkerhetsplan_2014_2017_vedtatt_300415.pdf
Lokalsamfunnsrapportene https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn-foreninger/lokalsamfunn/

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 osv. i plankartet.

GENERELLE BESTEMMELSER

1 Virkninger av planen

jf. pbl § 1-5

1.1 Motstrid

Arealplanen går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplaner, med følgende unntak:

- a. Alle reguleringsplaner i byområdet vedtatt etter 16.06.2011 gjelder foran arealplanen.
- b. Kommunedelplan for Ny bro over Glomma i Fredrikstad vedtatt 07.02.2019 gjelder foran arealplanen.
- c. Arealplanens krav til uteoppholdsareal og nærmiljøpark går ikke foran eldre reguleringsplaner.
- d. Reguleringsplaner som detaljerer fremtidige byggeområder gjelder fullt ut.
- e. Kommunaltekniske anlegg, lekeplasser og andre grønne arealer i reguleringsplaner gjelder fullt ut.
- f. Hensynssone med bestemmelser for (x) gjelder foran reguleringsplan for Øra Syd.

1.2 Krav om omregulering

Der motstriden gjelder forhold som berører omgivelsene i en slik grad at tiltaket bør undergis en helhetlig vurdering, vil en gjennomføring av tiltaket utløse krav om ny planprosess/omregulering.

1.3 Overgangsbestemmelser

Søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innsendt før arealplanen er vedtatt, skal behandles i henhold til de planer som gjaldt på søknadstidspunktet. Forslag til reguleringsplaner skal behandles i henhold til de planer som gjaldt på tidspunktet for første vedtak om utlegging til offentlig ettersyn.

1.4 Skille mellom sjø og vassdrag

Skille mellom sjø og vassdrag går i bestemmelsesgrense som viser strandsoneavgrensingen. 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

Tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig.

Vann-, avløps- og fjernvarmeanlegg og annen teknisk infrastruktur i grunnen innenfor områdene bebyggelse og anlegg og områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Utvidelse av eksisterende småbåthavner innenfor formål småbåthavn med maksimalt 10 nye båtplasser totalt.

På allment tilgjengelige badeplasser og i turområder tillates oppført toalett, badebrygger og turstier til bruk for allmennheten.

Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i tråd med bestemmelser til formålene fritidsbebyggelse og LNF-b.

Utvikling av eksisterende boligbebyggelse i tråd med bestemmelser til formålet LNF-b.

2.6 Unntak fra plankrav og dispensasjon fra plankrav

- a. *Eksempler på tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn som unntas fra plankravet:*
- *Mindre utvidelser av eksisterende bygninger og anlegg*
 - *Stikkledninger for vann- og avløp*
 - *Mindre avløpsanlegg knyttet til en eiendom*
 - *Oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer*
 - *Grensejusteringer*
 - *Oppføring av 1 enebolig på ubebygde tomt og opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m² innenfor formål bebyggelse og anlegg, der eiendommen ikke omfatter uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3*
 - *Midlertidig endring av jernbane innenfor etablert sporområde*
 - *Andre mindre tiltak*
- b. *Ved unntak fra plankravet og ved dispensasjon fra plankravet bør følgende forhold vektlegges:*
- *Endringen bør ikke medføre at bruken av eiendommen blir endret eller vesentlig utvidet.*
 - *Tiltaket bør ikke medføre at framtidig regulering av området blir vanskeliggjort.*
- c. *Ved vurdering av en eventuell dispensasjon fra plankravet bør følgende forhold vektlegges:*
- *Det etableres ikke mer enn 3 nye fritidsboliger.*
 - *Det etableres ikke mer enn 3 nye boenheter. Boligene ligger i byggeformål som omfatter boliger og ligger ikke i LNF-område eller LNF-b. Boligene bør ha trafiksikker skolevei.*

3 Utbyggingsavtale

jf. pbl § 11-9 nr. 2

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

4.1 Teknisk infrastruktur og grønn infrastruktur

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

4.2 Skolekapasitet

Utenfor byområdet kan ikke rammetillatelse gis til nye boenheter før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Unntatt er rammetillatelse for nye boenheter i tråd med reguleringsplan der første utlegging til offentlig ettersyn er vedtatt før arealplanen er vedtatt.

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 Bylandskap

jf. pbl § 11-9 nr. 5, 6 og nr. 7

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

I plan- og byggesaker skal dokumenteres 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 i byområdet.

6.3 Elvepromenade

Ved regulering langs Glomma/Vesterelva i tettstedet skal det settes av elvepromenade til ferdsel og opphold langs elva med følgende krav til utforming:

- a. Det skal settes av areal til minst 6 m bred gang- og sykkelvei. Avstand fra gang- og sykkelvei til byggegrense skal være minst 2 m. 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 med fast dekke av steinmateriale fra Cicignon fergeleie til Værstebrua ved Trosvikstranda og fra Sagparken/Arena Fredrikstad 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. Ved næringsområder med kaifront/havn 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 samt kollede/formskårne trær i byområdet, i boligområder og ved vei kan ikke felles uten samtykke fra kommunen. Bestemmelsen gjelder også for tiltak i rotsonen/dryppsonen. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet.
- b. I forbindelse med reguleringsarbeid skal alleer, trerekker, store enkelttrær og kollede/formskårne trær registreres og legges inn med hensynssone natur.
- c. Innenfor byområdet og i nye byggefelt skal kabler legges i bakken. Der det er kabler i bakken fra tidligere skal det ikke legges luftstrekk.
- d. Infrastruktur som ikke er tilknyttet parkområdene tillates ikke etablert/ført gjennom parker i byområdet. Det samme gjelder gravearbeider som ikke er del av prosjekter i parkene.

6.6 Terrengtilpasning

Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås.

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 være realistiske og enkle. Detaljering og effektbruk skal begrenses. Illustrasjonene 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% 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 bør underordnes hovedbygningen både i form og uttrykk. Tiltakets form og volum bør medføre at området får en helhetlig utforming, spesielt byggelinjer mot vei/gateløp bør opprettholdes eller forsterkes.*
- g. Byggeområder som inneholder drivverdige jordbruksarealer skal, uavhengig av eier og teigforhold, driftes fram til arealene tas i bruk til byggeformål, jmf driveplikt i hht jordloven.

7.2 Utbyggingsområder

Stedsnavn	Felt	Bestemmelser og retningslinjer
Grønli	S1	Området skal utvikles til et kollektivknutepunkt med bl.a. 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. DIVE-analysen for Trosvikstranda ¹ skal brukes som grunnlag for tema kulturmiljø i konsekvensutredningen til detaljreguleringen. Det skal avsettes parker og byrom som forbinder området Trosvikstranda med elva. Det skal søkes høyest mulig utnyttelse av Trosvikstranda uten at det går på bekostning av kvalitetene i kulturmiljøet ved Mørchegården og slippen med Ideal verksted. Det skal settes av areal til barnehage med minst 40 plasser.
Værstetorget	S3	Bebyggelse skal planlegges med tanke på et utvidet torv, med Stortorvet på nordsiden av elva og Værstetorget på sørsiden. Gang- og sykkelforbindelser langs elva og fra alle retninger mot gangbrua skal forbedres.
Gamlebyen		Reguleringsplan skal avgjøre hvor handel tillates.
Gudebergjordanet	BA04	Området sikres til framtidig viktig byutviklingsformål. Hensiktsmessig innhold må avklares før området tas i bruk til annet

¹ Forenklet kulturhistorisk for Trosvikstranda, Fredrikstad – Asplan Viak oktober 2015

		enn jordbruksformål. Reguleringsplan skal vise hvordan siktlinjer og gangstrøk til dammene skal etableres.
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.
Dammyr	BA12	Innenfor området tillates næring og boliger. Næring skal være besøksintensive/arbeidsplassintensive virksomheter/A-virksomheter. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøkstjenlig virksomhet tillates ikke. Bebyggelsens utforming skal ivareta siktlinjer mellom Apenesfjellet og Speiderfjellet ved Bryggeriveien, Arne Stangebyes gate, Magnus gate og Harald Haarfagres gate.
NTP	BA02	Det skal etableres skole innenfor området, i tillegg til eventuell annen utbygging. Det skal etableres nærmiljøpark innenfor området. Reguleringsplan skal vise hvordan siktlinjer og gangstrøk i forlengelsen av Oslogata til elva skal etableres.
Åsgårdsfjellet	N16	Området skal brukes til arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet. Kollelandskapet skal bevares sett fra sjøen/Gressvik med Åsgårdsvarden som silhuett. Tilgjengelighet til Åsgårdsfjellet som friluftsområde skal forbedres.
Cicignon skole	OP06	Området for tjenesteyting skal brukes som skole.
Løkkebergjordet	OP07	Området for tjenesteyting skal brukes som boliger/omsorgsboliger eller oppvekstsenter med bl.a. barnehage og helsestasjon.
Gressvikfloa	B15	Det skal etableres nærmiljøpark innenfor feltet.
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.
Bryggerifjellet og Bratthammaren	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 Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark.
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.
Berger	KB1	Området skal brukes til boliger, offentlig/privat tjenesteyting, næring – helsesenter og tjenesteyting – menighetssenter.
Veum park	KB2	Innenfor feltet tillates boliger, tjenesteyting og forretning. I reguleringsplan skal det vurderes å sette av tomt for ny skole. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøktjenlig virksomhet tillates ikke. Hensynet til det historiske anlegget skal vektlegges. 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.
Torp Bruk	KB3	Innenfor feltet tillates boliger, tjenesteyting 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 strøktjenlig virksomhet tillates ikke.
Viuno	KB5	Området skal brukes til næring og offentlig/privat tjenesteyting – omsorgsboliger.
Tofteberg	KB6	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.
Mineberget	KB9	I området kan det legges til rette for aktiviteter som bygger opp under innholdet i "Aktivitetsbyen Gamle Fredrikstad". Formål som tillates er idrett, fritidsformål og tjenesteyting.
Østfoldhallen	KB7	Området skal brukes til idrett og forretning med tilhørende funksjoner som f.eks. kontorer.
Industriveien	KB10	Innenfor feltet tillates bolig og næring
Øra Øst	KB11	Området skal brukes til næring og andre typer bebyggelse og anlegg, her under avløpsanlegg og andre kommunaltekniske anlegg. a. I reguleringsplan for KB11 skal det sikres at bestemmelsesområde #X omdisponeres til friluftsområde og opparbeides etter istandsettingsplan med vekstjordlag som gir rask vegetasjonsetablering, beplantning med stedegen vegetasjon og god skjerming av anleggene mot innsyn senest 8 år etter vedtak av kommuneplanens areadel 2020-2032. Istandsettingsplan skal

		utarbeides i samarbeid med Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune i løpet av 2 år etter vedtak av kommuneplanen 2020-2032 (eller som del av «Øra-prosjektet», dersom dette kommer tidligere.) Frevar sikres tilgang til sigevannsrør, peilebrønner, sigevannstasjoner og annen viktig infrastruktur for å oppfylle deponikonsesjonens krav til etter drift. b. Det skal utarbeides en skjøtselsplan/istandsettingsplan for området med formål Naturområde ved Sommerrobekken og for område med formål Blågrønn struktur ved byggeområde KB11 i samarbeid med Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune, før det gis brukstillatelse til nytt avløpsrenseanlegg eller næringsbebyggelse i KB11. Skjøtsel og tiltak skal gjennomføres etter planen, og skal startes første mulige vekstsesong. c. Reguleringsplan skal sikre at før område KB11 kan tas i bruk skal følgende tiltak være gjennomført: • 10 dekar landareal skal være gjenskapt innenfor ytre avgrensning av område med formål Blågrønn struktur utenfor sjeteen. Naturlige masser fra bløtbunnsområde i KB 11 skal brukes. • Skjermende voll mot KB11 i minst 4 m høyde skal være etablert ved sjeteen. Reguleringsplanen skal vise hvordan vollen skal beplantes. • Ny sjete skal være etablert nord for KB11. • Kyststien skal være lagt om med ny kryssing av Sommerrobekken. • Sjete vest for LNF-område og nord for ny kyststi skal være fjernet. <i>Naturområdene søkes erstattet et annet sted.</i>
Torbjørnrød	AA1	Området skal brukes til masseinntak. Masseinntaket kan benyttes til deponering av rene masser. Fyllingsnivå og etappevis utfylling skal fastsettes i reguleringsplan. Etter at området er oppfylt, skal det endres til LNF-område.
Lahellebanen	IA06	Idrettsformålet kan først tas i bruk når jernbanen ikke lenger har behov for arealene og jernbaneinfrastrukturen er fjernet.
Skianlegg Veum	IA12	Området skal brukes til skianlegg med tilhørende parkering.
Modellflybane, Gansrød	IA13	Området skal brukes til modellflybane på en måte som ivaretar jordvernet. <i>Dispensasjonsvilkår i vedtak 995/14 datert 23.06.14 videreføres som retningslinjer:</i> 1. Det tillates kun bruk av fly med elektromotorer 2. Øvre støygrense på 94 dB målt på 3 meters avstand 3. Det innføres restriksjoner for flytider. Følgende anbefales: <i>Mandag – fredag kl 09.00 – 20.00</i> <i>Lørdag kl 09.00 – 17.00</i> <i>Søndager kl 12.00 – 16.00</i>

		<i>Øvrige helligdager – ingen flygninger</i>
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.
Tangen Kjøkøysund	SH12	Reguleringsplan skal ivareta vern av ålegresseng nord for odden.
Korseberg	B44	Skjermende vegetasjon mellom framtidig bebyggelse og kulturlandskapet skal sikres gjennom reguleringsplan.
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.

8 Cicignon park

jf. pbl § 11-9 nr. 5, 6, 7 og 8

Bestemmelsene er basert på prosessveiledende beslutning i planutvalget 01.03.2018.

8.1 Bevaring av bygninger

Jernbanegata 13 og 15 videreføres og settes i stand. Bør reguleres til hensynsone kulturmiljø i reguleringsplan.

8.2 Gateløp

Ny bebyggelse skal gis kvartalsstruktur, som tilnærming til resten av Cicignon. Parken mellom høyblokkene samt trerekken i Fergestedsveien bør bevares. Welhavens gate bør opprettholdes som gateløp.

8.3 Høyblokkene

- Høyblokkene beholdes og transformeres til boligformål. Høyblokkene tillates påbygget med tre etasjer over eksisterende gesims for pasientblokkene. Høyblokkene tillates tilbygget slik at total bredde og lengde økes med maksimalt 6,0 meter.
- Heisblokkene, mellombygget og nordre fløy ved A-blokka kan rives. Tilbygg og påbygg til høyblokkene skal utformes slik at bygningene beholder sine enkle, stramme og rene former, samt fortsatt framstår som tvillingbygg.
- Parken mellom høyblokkene og trerekken langs Fergestedsveien skal bevares.

8.4 Høyder for ny bebyggelse

- Ny bebyggelse i planområdet skal være markant lavere enn høyblokkene av hensyn til fjernvirkning og bybilde, og av hensyn til nærvirkning og bokvalitet for omkringliggende bebyggelse.

- b. Fasader på omkringliggende eksisterende leiligheter og balkonger tillates ikke skyggelagt helt av ny bebyggelse. Det tilsvarer ny bebyggelse i maksimalt fire etasjer med en tilbaketrukket femte etasje dersom bygningene plasseres i byggelinje ved fortau mot Dronningens gate.

8.5 Gatebredder

Kvartalsstrukturen opprettes i planområdet ved følgende plasseringer og bredder på gaterom:

- Welhavens gate opprettholdes i 12,5 m bredde.
- Kongens gate forlenges gjennom planområdet fra Cicignon gate til Jernbaneparken i 13,0 m bredde.
- Ths W Swartz gate forlenges sørover til Kongens gate i 12,5 m bredde.

9 FMV vest

jf. pbl § 11-9 nr. 5, 6, 7 og 8

9.1 Gaterom

- a. Plankartet viser hovedstruktur for gatenettet. Gatebredder i plankartet er veiledende bredder.
- b. Gatene i områder 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 evt parsellhager.

- i. Gater som forbinder området mot Selma Nygrens vei avklares i reguleringsplan. Det skal minst etableres en bygata 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 syklister mellom undergangen og Værstebroa. 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 FMV 1 - Arena Fredrikstad

Delområdet skal brukes til idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg.

9.5 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, utetreningselementer 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.

9.6 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.

9.7 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. Eventuell utfylling må 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 fremkommelighet 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.

9.8 FMV 5 - Glombo Øst

Innenfor delområdet skal det etableres skole med tilhørende nærmiljøpark. Det skal reguleres adkomst til tursti til Åsgårdsfjellet. Småbåthavnen skal etableres uten krav til parkeringsplasser, men med krav om at båtplasser knyttes til eiendommer i nærområdet.

9.9 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.

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

10 Høyder

jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 7

10.1 Generelt maksimalt 5 etasjer

- For nye reguleringsplaner gjelder at maksimal høyde på boligbebyggelse er 18 meter over gjennomsnittlig gatenivå. Der det i reguleringsplan stilles krav til utadrettet virksomhet med aktive fasader i første etasje, tillates maksimal høyde 19 meter over gjennomsnittlig gatenivå.
- Boligbebyggelse utenfor tettstedet bør være tett-lav-bebyggelse.*

10.2 Unntak fra maksimalt 5 etasjer

Unntatt er følgende områder som har annen maksimal høyde:

- Innenfor hensynssone kulturmiljø skal lavere byggehøyde tilpasses eksisterende bebyggelse.
- For eksisterende småhusområder gjelder bestemmelse 7.1.d.

- c. Områder vist i plankartet har følgende maksimale byggehøyde målt fra gjennomsnittlig gatenivå:
- 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 Kringsjå 13-17.
- d. Det nye knutepunktet Grønli-området, bestemmelsesområde # 1, 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.
- e. Byggeområder med krav til gjennomsnittlig høyde målt fra gjennomsnittlig gatenivå:

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

Bestemmelses- område	Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde	Maksimal byggehøyde	Kommentar/Retningslinje
# 19/25	19 m	25 m	<u>Kvartalet vest for Gunnar Nilsens gate/nord for Brochsgate:</u> Høyde settes utfra nærhet til høyere bebyggelse ved Torvbyen og Grønli, samt behov for avtrapping i bebyggelsens høyde mot St. Hansfjellet. <u>Kvartalet vest for Gunnar Nilsens gate/nord for Olaf M. Holwecks gate:</u> Høyde settes utfra hensyn til landskap og bybilde nærmest Apenesfjellet. <u>Kvartalet vest for Gunnar Nilsens gate/nord for Asylgata:</u> Høyde settes utfra hensyn til landskap og bybilde nærmest Apenesfjellet. <u>Kvartalet vest for Gunnar Nilsens gate/nord for Bryggeriveien:</u> Høyde settes utfra nærhet til høyere bebyggelse ved Torvbyen/ Grønli, samt behov for avtrapping mot Apenesfjellet. <u>Kvartalet øst for Nyggardsgata/nord for Nygata:</u> Høyde settes utfra nærheten til bebyggelsen ved trappa mot Lykkebergparken. I kvartalet bør høyden også i vareta siktlinje i Magnus gata mot Bjølstad. <u>Kvartalene sør for Nygata:</u> Høyden settes ut fra høyde på dagens bebyggelse og nærhet til Lykkebergkollen. <u>Dammyr:</u> 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.
# 19/28	19 m	28 m	<u>Trosvikstranda vest:</u> 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. <u>Kvartalene øst for Gunnar Nilsens gate/ved Brochsgate (Torvbyen):</u> Høyde settes ut fra ønske om en gradvis økende bygningshøyde mot Grønli knutepunkt. Området ligger 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.

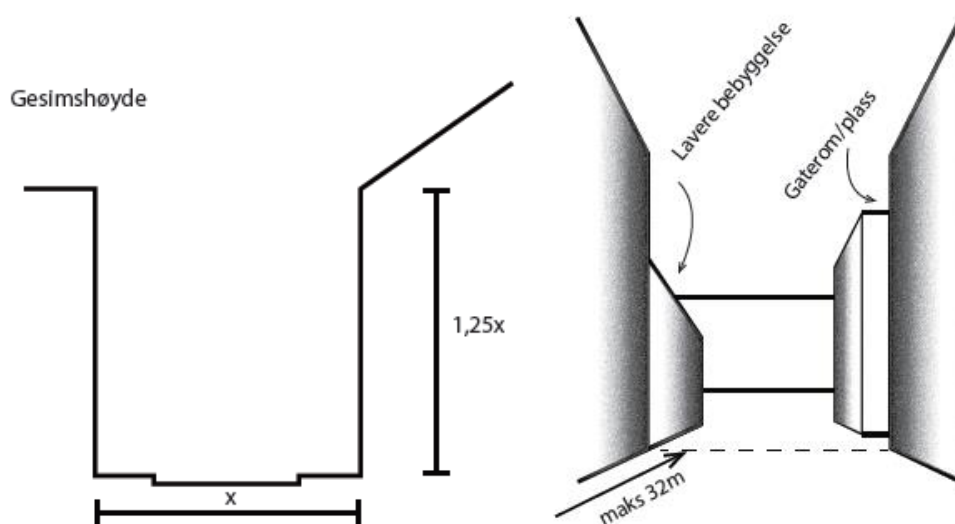
Bestemmelses- område	Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde	Maksimal byggehøyde	Kommentar/Retningslinje
# 18/24	18 m	24 m	<u>Cicignon park:</u> Høyden settes vesentlig lavere enn høyblokkene av hensyn til kulturmiljøet på Cicignon og av hensyn til bybildet i et større område. <u>NTP:</u> Området ligger utenfor sentrum.
# 23/28	23 m	28 m	<u>FMV Solplassen/Dokka Nord:</u> Det mest sentrale området på FMV vest. Byggehøyden settes utfra kranenes høyde slik at byggehøyden ikke blir høyere enn underkant styrhus. <u>FMV Arena Fredrikstad:</u> Høyden settes utfra kranenes høyde slik at byggehøyden ikke blir høyere enn underkant styrhus. <u>Vestre del av FMV Odden</u> <u>Stadion og Beddingen:</u> Høyden på andre siden Værstebrua videreføres. Høyden spiller opp mot eksisterende bebyggelse på Beddingen, men skal samtidig ivareta Stadion med de verneverdige industrihallene. <u>Østre del av FMV Odden:</u> 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. <u>Vestre del av FMV Dokka Sør:</u> 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. <u>FMV Glombo Øst</u> <u>FMV Glombo vest:</u> Høyde for FMV 6 skal reduseres og tilpasses bebyggelse i syd og øst. <u>Glemmen videregående skole:</u> Høyden settes utfra nærheten til Grønli knutepunkt.
# 23/35	23 m	35 m	<u>Østre del av FMV Dokka Sør:</u> Med Åsgårdsfjellets kontur i bakgrunnen tåler området høyde. Høyden skal også kompensere for vesentlig lavere bebyggelse nord for dokka der kranene skal stå.
# 16/22	16 m	22 m	<u>FMV kvartalet ved Beddingen/Sveisehallen:</u> Byggehøydene holdes nede for at kranene skal være synlige fra elva/Hølen. Lavere høyde er

Bestemmelses- område	Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde	Maksimal byggehøyde	Kommentar/Retningslinje
			<i>også viktig for å ivareta sveisehallen som kulturmiljø.</i>
# 16/19	16 m	19 m	FMV kvartalet ved Beddingen/Hølen: Ytterst ved Beddingen må byggehøydene holdes nede for at kranene skal være synlige fra elva/Hølen og fra Floa. Lavere høyde er også viktig for å ivareta sveisehallen som kulturmiljø.

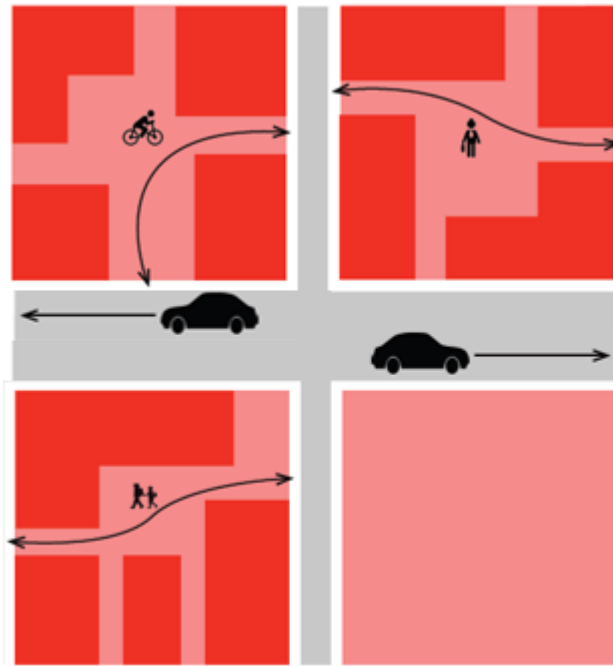
10.3 Tilleggskrav for høyder

I tillegg til angitte byggehøyder i tabell 10.2e må følgende krav oppfylles for å oppnå maksimumshøyde:

- Gesimshøyden skal variere i antall etasjer mot gateløp. Bebyggelsens gesimshøyde tillates høyere enn 1,25 ganger gaterommets bredde i en lengde av maksimum 32 m.



- Etasjer over tellende maksimal gesimshøyde må være tilbaketrukket med minst 3,0 m. Kravet kan fravikes i gårdsrom og indre kvartaler der krav til solforhold mot nabobebyggelse og uteoppholdsareal oppfylles i henhold til 10.3 f. og 13.2 d.
- Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.
- Det tillates 4,0 m større høyde enn angitte gesimshøyder der åpne kvartaler benyttes som prinsipp. Åpne kvartaler defineres som kvartaler med frittstående bygningskropper og flere gjennomgående snarveier for gående og syklende, uten annen biltrafikk enn varetransport og lignende. Snarveiene skal være uten overbygg. Større høyde tillates kun i gateløp med adkomst til snarvei.



- e. Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis tillates i tillegg til maks antall etasjer. 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.
- f. Ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbygging ligge helt i skygge mellom kl. 12 og kl. 18 ved sommersolhverv.

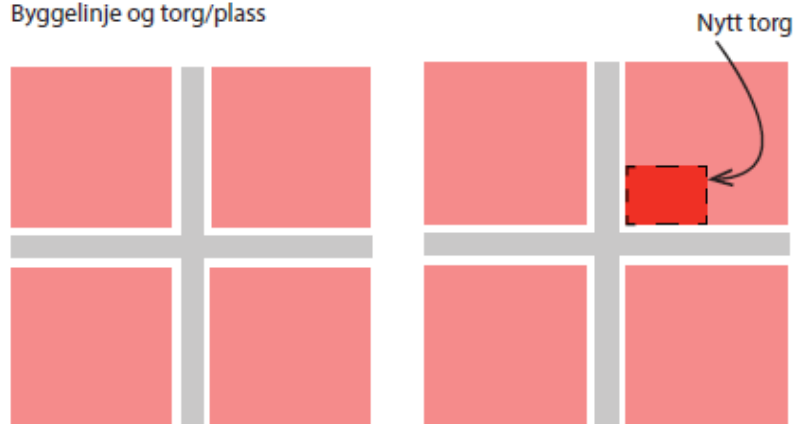
11 Byområdet

jf. pbl § 11-9 nr. 5

11.1 Byggegrenser i sentrumsområdet

- a. I områder med kvartalsbebyggelse skal byggelinjen 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.
- b. 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.
- c. I områder med kvartalsbebyggelse tillates ikke trapper og ramper til bygning plassert utenfor veggliv i eiendomsgrense.
- d. 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.

Byggelinje og torg/plass



- e. Eksisterende kvartalsstruktur skal opprettholdes. Det tillates ikke sammenbygginger over eksisterende gateløp, plasser m.v.

11.2 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.

11.3 Kjøpesenter

- a. Kjøpesenter på over 3000 kvm tillates bare innenfor sentrumsformål.
- b. *Kjøpesenter defineres som detaljhandel 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.*

11.4 «Øyeblikkspark» på rivingstomter

Ved riving av eksisterende bebyggelse i byområdet, skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidige og allment tilgjengelige «øyeblikksparker» i påvente av igangsettingstillatelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av «øyeblikksparken».

11.5 Gaterom

Utforming og bruk av gaterommet bør følge kommunens vedtatte «Retningslinjer for bruk av gågateområdet og for uteserveringer».

12 Handel og strøktjenlig virksomhet utenfor sentrumsformål

jf. pbl § 11-9 nr. 5

12.1 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.

12.2 Handel

Handel utenfor sentrumsformålet og avlastningsområdet Dikeveien kan tillates gjennom reguleringsplan og innenfor følgende rammer:

- Dagligvareforretninger tillates dersom det er etablert trafiksikker gangadkomst til større boligområder. Gangavstanden skal ikke overstige 300 m fra inngangen til butikken til nærmeste bolig. Dagligvareforretninger tillates med bruksareal på inntil 1500 kvm.
- Servering og forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri tillates i tilknytning til dagligvareforretninger. Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates.
- Eksisterende forretningslokaler tillates opprettholdt og gjenoppført.

12.3 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.

13 Uteoppholdsareal

jf. pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8

jf., pbl § 11-11 nr. 2

13.1 Krav til areal

a. Arealenes fordeling per bolig

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

Utenfor byområdet	Minst 80 kvm per boenhet	Alle boliger skal ha privat uteplass.	Minst 30 kvm på terreng eller dekke med jordlag.	Minst 40 kvm per bolig på terreng.
--------------------------	--------------------------	---------------------------------------	--	------------------------------------

- b. Ved bygging av tre eller færre boenheter kan kravene til felles og offentlig uteoppholdsareal 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.

13.2 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, 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.
- b. Arealene skal være betryggende sikret, og ha trafiksikker 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 sommersolverv.
- e. *Strukturer som settes opp på uteoppholdsarealene bør primært være av naturmaterialer.*

13.3 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. Utenfor sentrumsformål skal uteoppholdsareal oppfylle kravene til kvartalslekeplass og nærmiljøpark.
- c. Gang- og sykkelvei som del av elvepromenade kan regnes med i offentlig uteoppholdsareal dersom arealet til opphold er minst 5 m bredt og minst 5 m langt.
- d. I byområdet kan etablering av torg eller plass i henhold til 11.1.d. inklusiv 6 m bredt tiliggende gangstrøk inngå i offentlig uteoppholdsareal. Torget må være minst 10 m bredt og minst 10 m langt. Torget må utformes for både opphold og aktivitet.
- e. *Offentlig uteoppholdsareal bør utformes slik at de gir rom for naturmangfold.*

13.4 Sandlekeplass

For områder med mer enn tre boenheter skal det være sandlekeplass på minimum 100 kvm, maksimalt 50 meter i luftlinje fra bolig. Terrengsprang større enn 10 meter og vei større enn atkomstvei regnes som barriere for atkomst til sandlekeplass. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet én nærlekeplass.

13.5 Kvartalslekeplass

For områder med mer enn 25 boenheter skal det avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 0,5 da, maksimalt 200 m i luftlinje fra bolig. For områder med mer enn 50 boenheter økes arealkravet for kvartalslekeplass til minst 1,0 da. Kvartalslekeplass kan plasseres innenfor felles eller offentlig uteoppholdsareal, men frikjøp tillates ikke.

Kvartalslekeplass bør plasseres ved gjennomgående gangstrøk.

13.6 Nærmiljøpark

- a. I boligområder skal arealer for lek, rekreasjon og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal inngå i offentlig oppholdsareal. Ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være nærmiljøpark på minimum 2,5 dekar, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig.
- b. For områder med mindre enn 50 boenheter nærmere markagrense enn 200 meter fravikes rekkefølgekravet for nærmiljøpark i 4.3. Krav til uteoppholdsarealenes størrelse etter 13.1 og andre krav til uteoppholdsareal skal ikke fravikes.

13.7 Frikjøp av offentlig uteoppholdsareal

Kommunen kan samtykke i at offentlig uteoppholdsareal løses på offentlige parker, gatetun eller plasser. Dette forutsetter at følgende kriterier er oppfylt:

- Uteoppholdsarealet til boligene må stedfestes 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.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold, samt eventuelt erverv av det aktuelle arealet. Utbyggers bidrag fastsettes enten i utbyggingsavtale eller som vilkår til byggetillatelse.
- Det skal dokumenteres i reguleringsplan/byggesak hvordan kravet er oppfylt.

13.8 Nærmiljøpark ved skoler

Det skal etableres nærmiljøpark i tilknytning til nye grunnskoler. Nærmiljøparken ved skoler utenfor byområdet skal være minimum 15 dekar.

13.9 Barnehager

Uteoppholdsareal for barnehage skal være minst 25 kvm per barn utenfor byområdet og minst 15 kvm per barn innenfor byområdet.

13.10 Sykehjem

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

13.11 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 «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.

14 Kulturminner og kulturmiljø

jf. pbl § 11-9 nr. 7

14.1 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 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.

14.3 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.

Riving kan nektes.

14.4 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.

15 Universell utforming

jf. pbl § 11-9 nr. 5

15.1 Hovedløsning

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

15.2 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.

15.3 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.

15.4 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.*

16 Transport

jf. pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 8

16.1 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.

16.2 Mobilitetsplan

Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1.000 kvm BRA eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser, skal det utarbeides mobilitetsplan. Mobilitetsplanskal analysere muligheter for minst bilavhengighet. Mobilitetsplanskal i tekst og tegning vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy og hvordan disse danner sammenhengende ruter.

17 Parkering for bil

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

jf., pbl § 11-11 nr. 2

17.1 Midlertidige parkeringsplasser

Midlertidig parkeringsplass på rivningstomter eller andre ubenyttede tomter tillates ikke.

17.2 Parkeringsplasser for bil

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til følgende bestemmelser. Byområdet defineres som bestemmelsesområde # 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 17.4 løses gjennom reguleringsplan:

	Ordinær parkering		Parkering for funksjonshemmede
Formål	Min. per boenhet	Maks. per boenhet	Min. per boenhet
Leiligheter, 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 0,25 per barn	0,05 per ansatt
Grunnskole		0,2 per ansatt	0,05 per ansatt
VGS		0,2 per ansatt 0,2 mopedplasser per elev	0,05 per ansatt

17.3 Utforming av parkeringsplasser

- a. Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Der parkering etableres under bygning, kan maksimumsnorm avvikes. Parkering for funksjonshemmede tillates etablert på bakkeplan.
- b. Ved avkjørsel til samlevei, kan det kreves opparbeidet snuplass for biler på egen grunn.
- c. I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha framlagt felles infrastruktur for lading. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 prosent av parkeringsplassene ha framlagt infrastruktur for lading, der minst 10 prosent skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
- d. *Parkeringsanlegg under terreng bør være vist på plankart. Nedkjøringsramper bør plasseres inne i bygning.*

17.4 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.

17.5 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.

18 Parkering for sykkel

jf. pbl. § 11-9 nr. 5

jf., pbl § 11-11 nr. 2

18.1 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 0,1 per barn
Grunnskole	1 per ansatt 0,25 per elev
VGS	1 per ansatt 0,25 per elev

18.2 Krav til utforming

- Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelparkering skal plasseres på terreng, i førsteetasje eller i parkeringskjeller.
- 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.
- Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.

18.3 Plassering

Virksomheter bør ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti.

18.4 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.

19 Skilt og reklame

jf. pbl. § 11-9 nr. 5

19.1 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 etc.

19.2 Krav til utforming

- 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.
- Tillatelse kan gis permanent eller for et begrenset tidsrom. Ved søknad om skilt eller reklame kreves framlagt fasadetegning som viser plassering og størrelse.*
- 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 ferdsele hindres eller omgivelsene utsettes for fare.*

20 Massehåndtering

jf. pbl. § 11-9 nr. 8

20.1 Rene masser

Håndtering og transport av rene masser skal avklares i forbindelse med planprosessen for den reguleringsplanen som bidrar til masseoverskuddet.

20.2 Masseinntak og deponi

Deponi av masser er kun tillatt for rene masser. Det kan i reguleringsplan fastsettes at det tillates inntak og deponi av urene masser. Fyllingsnivå i deponi skal fastsettes i reguleringsplan.

20.3 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.

21 Fjernvarme

jf. pbl. § 11-9 nr. 3

21.1 Tilknytningsplikt

For byggverk som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal byggverket knyttes til fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, tilbygg og bruksendring for byggetiltak over 1000 kvm 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. I vurderingen av hva som er miljømessig bedre skal Norsk Standard for klimagassberegning for bygninger, NS 3720, eller etterfølgende revisjoner, benyttes.

21.2 Avtale om tilknytning

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

Tilknytningsplikten innebærer en forpliktelse til å installere et vannbårent varmesystem slik at hele bygningen kan få dekket sitt behov for oppvarming og varmtvann ved bruk av fjernvarme.

Dokumentert avtale om levering av fjernvarme må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Planutvalget kan innvilge fritak fra tilknytningsplikten, jf. Pbl. § 27-5.

22 Renovasjon

jf. pbl. § 11-9 nr. 6

22.1 Krav til utforming

Kommunens renovasjonsforskrift skal følges.

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

22.2 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.

22.3 Plassering

Anlegg for renovasjon bør plasseres på utbyggers eiendom.

23 Vann og avløp

jf. pbl. § 11-9 nr. 3

23.1 Krav til utforming

- a. Kommunens hovedplan for vann og avløp må legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg.
- b. 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.

23.2 Krav til VA-anlegg for fritidsboliger

- a. *Retningslinjene dekker både den landbaserte og den sjøbaserte delen av anlegget.*
- b. *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 bl.a. 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 ledningstrasser, 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.*

24 Overvann

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

24.1 Prinsipper for overvannshåndtering

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

24.2 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.

24.3 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.

24.4 Kombinert grønnsstruktur: 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.

24.5 Samordning og klimafaktor

- a. I plan- og byggesaker skal terreng- og overflateutforming, grønnsstruktur, 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.

24.6 Blågrønn faktor

Kommunen kan kreve bruk av blågrønn faktor.

For bruk av blågrønn faktor se «Blågrønn faktor, veileder byggesak, 28.01.2014» eller senere utarbeidede veiledere.

25 Samfunnssikkerhet og miljøkvalitet

jf. pbl § 11-9 nr. 3, nr. 6 og nr. 8

25.1 Kvikkleireskred

Det stilles et generelt krav til geoteknisk vurdering i tråd med veileder om sikkerhet mot kvikkleireskred ved arealplanlegging eller prosjektering av nye tiltak i kommunen som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe. Nødvendige sikringstiltak skal godkjennes som vilkår ved rammetillatelse og være utført før utbygging.

Sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift § 7-3, NVEs retningslinje nr 2-2011 (Flaum og skredfare i arealplaner) og NVEs veileder 7/2014 (sikkerhet mot kvikkleireskred), eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

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

25.2 Støy og støv

Normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i T-1442 2016 eller senere versjoner skal gjelde. I støyutsatte områder skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støybestemmelsene kan overholdes og 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.

25.3 Støy og støv i bygg- og anleggsfasen

I større bygg- og anleggsprosjekter skal det foreligge en plan for håndtering av støy og luftforurensning i bygg- og anleggsfasen før igangsetting av arbeider.

Planen bør vise støyprognoser, rutiner for varsling og vurdering av behov for avbøtende tiltak.

Andre typer støyende aktiviteter med tidsavgrenset varighet, som ikke naturligvis dekkes av begrepet «industri» kan behandles på samme måte som bygg- og anleggsstøy.

25.4 Stille områder

Stille områder skal ivaretas iht. til gjeldende retningslinjer.

25.5 Forurensing

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

25.6 Skipsstøt

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

AREALKATEGORIER

26 Næringsbebyggelse

jf. pbl. § 11-10 nr. 2

26.1 Fortetting

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

26.2 ABC-prinsippet

All lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet.

27 Fritidsbebyggelse

jf. pbl. § 11-11 nr. 2

For eksisterende og nye fritidsboliger gjelder følgende:

- a. Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse skal kommunen vurdere 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 naturlig terreng. Det er bygningskroppens hushjørner som skal benyttes ved beregning av gjennomsnittlig høyde i forhold til eksisterende terreng. Bygningens laveste gesims må plasseres på den siden som vender mot eksponerte områder mot sjø, ferdsselsveier og åpne landskap.

- 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.
- e. Det skal legges avgjørende vekt på utforming og terrengtilpasning. Økt eksponering mot sjø, ferdselsveier og åpne landskap skal unngås.
- f. Bebyggelsen skal fargesettes i stedstilpasset naturfarge. Eldre bebyggelse som har høy kulturhistorisk verdi kan tillates fargesatt i annen farge.
- g. 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.
- h. Svømmebasseng/badestamp/utepeis og lignende kan tillates som del av terrasse etc. innenfor rammene i pkt. g).
- i. Takterrasser og frittliggende opparbeidet uteplass (som for eksempel plattinger/terrasser) tillates ikke.
- j. Innhegning, gjerder, forstøtningsmurer, terrengendring eller lignende tillates ikke. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn.
- k. 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.
- l. 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.
- m. Oppføring av ny fritidsbebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen tillates ikke.
- n. Historiske fritidsboliger som er utformet som et helhetlig anlegg skal søkes bevart.

28 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-n under § 27 Fritidsboliger og § 14 Kulturmiljøer 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.

29 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.

30 Landbruks-, natur- og friluftsmål: Fritidsbebyggelse

jf pbl § 11-11 nr 2

30.1 Fritidsbebyggelse i LNF-område i 100 m-beltet

- a. I 100 m-beltet omfattes fritidsboliger i LNF-område av det generelle byggeforbudet etter pbl § 1-8. Retningslinjene er derfor av veiledende karakter, og skal til forskjell fra f.eks. bestemmelser ikke tolkes som rettigheter.
- b. Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. 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 § 27 Fritidsboliger. Samlet bruksareal (BRA) på eiendommen kan vurderes økt, men ikke over totalt 70 kvm.
- c. For ytterligere retningslinjer vises det til Statlige planretningslinjer for Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og til Regional kystsoneplan for Østfold.

30.2 Fritidsbebyggelse i LNF-område bak 100 m-beltet

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. 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.

31 Landbruks-, natur- og friluftsmål: Natur og friluftsliv

jf. pbl. § 11-11

31.1 Friluftsliv

- a. Tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.
- b. Tilrettelegging for friluftsliv ved Gullmoen i Øra Naturreservat kan tillates.

31.2 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.*

31.3 Markaområder

- a. *Markaområder er vist med markagrense i plankartet.*
- b. *Marka bør forvaltes etter flerbruksprinsipper som hensyntar ulike brukere. Naturvern og friluftsinnteresser 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 o.l. 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.*

32 Landbruks-, natur- og friluftsmål: Landbruk

jf. pbl. § 11-11

32.1 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.

32.2 Tiltak som inngår i landbruksbegrepet (jf. veileder Garden som ressurs)

- Kårbolig kan tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Det bør ikkevære 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 fradelte*
- Driftsbygninger*
Bygget bør i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres i tilknytning til gårdstunet. Driftsbygninger tilpasset brukets størrelse og drift.
- Veksthus med hovedsakelig planteproduksjon*
Veksthus tillates der størstedelen av bygningen brukes til produksjon av planter.
- 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.
- 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.*

33.3 Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet (jf. veileder Garden som ressurs)

- 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 området 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 utstysrom. 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.

34 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Jf. pbl § 11-11 nr 3 og 4

34.1 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, unntatt av bøyer/markeringer for bading eller til andre vannaktiviteter for allmennheten.

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 felles bryggeanlegg.

- 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.

34.2 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.

34.3 Navigasjonsanlegg

I sjøarealene og tilhørende strandsone tillates vedlikehold og nyetablering av navigasjonsanlegg for sjøtrafikken.

HENSYNSSONER

35 Sikrings-, støy- og faresoner

jf. pbl § 11-8 bokstav a)

35.1 Skredfare H310

Hensynssonen viser kartlagte faresoner for kvikkleireskred og hvor det ikke kan gis tillatelse til nye byggetiltak. Dette kan ikke fravikes uten at faren for kvikkleireskred er tilstrekkelig ivaretatt og sikkerheten er dokumentert.

Sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3, NVEs retningslinje nr 2-2011 (Flaum og skredfare i arealplaner) og NVEs veileder 7/2014 (sikkerhet mot kvikkleireskred), eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

35.2 Flomfare H320

a. H320_kyst

Innenfor hensynssone flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 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. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen.

b. H320_NVE

Innenfor hensynssone flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-årsflom satt til kotehøyde 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_Bekk

Risiko for flom skal vurderes etter krav til sikkerhet mot flom i byggeteknisk forskrift før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging i 20 metersbeltet langs bekker. Unntatt er

naturvennlig tilrettelegging for å ivareta landbruk eller allmenne friluftsinnteresser, endringer av grenser, riving og fasadeendring.

- d. H320_FlomV
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_FlomA
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.
- f. *NVEs retningslinje nr 2-2011 (Flaum og skredfare i arealplaner) etter etterfølgende revisjoner bør legges til grunn for dokumentasjon av flomsikkerhet.*

35.3 Høyspenningsanlegg H370

Hensynssonen viser plassering av høyspentledning. Tiltak skal utføres i tråd med Strålevernforskriften.

36 Infrastruktursoner

jf. pbl § 11-8 bokstav b)

36.1 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. Fjellhall ved Vikane
Det tillates etablert fjellhall for parkering og båtopplag med trafikktilknytning til Vikaneveien.
- d. Parkeringskjeller i dokka på FMV vest
Det tillates etablert parkeringskjeller under småbåthavn og park i dokka.
- e. Tofteberg
Tre forskjellige traséer for adkomst til Tofteberg skal vurderes i forbindelse med reguleringsarbeidet.

37 Soner med særlige hensyn

jf. pbl § 11-8 bokstav c)

37.1 Landbruk H510

Hensynssone landbruk markerer svært god jordkvalitet og god jordkvalitet. Disse områdene har ekstra stor verdi som arealer for matproduksjon. Hensynet til jordvern bør vektlegges ekstra sterkt innenfor hensynssone landbruk.

37.2 Friluftsliv H530

Hensynssone Friluftsliv består av:

- Markaområder
- Statlig sikrede friluftsområder (fra Naturbasen)
- Miljødirektoratets kartlagte friluftslivsområder (svært viktige og viktige områder)

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

37.3 Landskap H550

Hensynssone Landskap består av:

- KULA-områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi)
- Regionalt verneverdige kulturlandskap (fra grunnlag til fylkesplanen)

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

37.4 Bevaring av naturmiljø H560

Hensynssone bevaring av naturmiljø består av:

- Kartlagte naturområder av verdi A og B (nasjonal og regional verdi) (fra Naturbasen)
- Ørretbekker med randsone

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

37.5 Bevaring av kulturmiljø H570

Hensynssone bevaring av kulturmiljø består av:

- NB!-områder (Riksantikvarens NB!-register over utvalgte historiske byområder)
- Verneverdivurderte bygninger i sentrum (Rødmerkede bygninger – «Rødlista»)
- Regionalt verneverdige kulturmiljøer (fra grunnlag til fylkesplanen)
- Områder som er regulert til bevaring
- Andre lokalt viktige 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.

38 Båndleggingssoner

jf. pbl § 11-8 bokstav d)

38.1 Båndlegging til veiprosjekter etter plan- og bygningsloven H710

- a. Hensynssonen omfatter areal båndlagt til ny fv. 109 og ny bru over Glomma 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 veiprosjektene.

38.2 Båndlegging til InterCity etter plan- og bygningsloven H710

- a. Hensynssonene omfatter areal båndlagt til InterCity-prosjekter 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.
- c. Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger uttalelse fra Bane NOR.
- d. Inntil reguleringsplan for IC-prosjektene er vedtatt, skal søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen forelegges Bane NOR 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.
- f. Ved vedtak av InterCity-kommunedelplanene vil båndleggingen oppheves. De arealene som ikke omfattes av båndleggingen i kommunedelplan kan da benyttes i samsvar med arealformålene.

38.3 Båndlegging etter lov om naturmangfold H720

Innenfor nasjonalparken og naturreservater gjelder bestemmelser i fredningsvedtaket.

38.4 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Områdene omfatter automatiske fredede kulturminner og vedtaksfredede bygninger og anlegg. Bestemmelser i fredningsvedtaket gjelder. Ved behov for inngrep i automatisk fredete kulturminner og/eller deres sikringssoner, er det nødvendig å først søke regionale kulturminnemyndigheter om tillatelse.

39 Felles planlegging

jf. pbl § 11-8 bokstav e)

39.1 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 - Glombo øst
FMV 6 - Glombo vest
Torp bruk
Cicignon park
Kiæråsen

Gudebergjordet
Gretnes
Dammyr
Stjernehallen
Måkeveien
Hankø Sund
Tofteberg
NTP og Peterstomta

39.2 Grønli

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

Vedlegg:

HENSYNSSONE H570 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.

LOKALT VIKTIGE KULTURMILJØER

Hensynssone bevaring av kulturmiljø H570 består av:

- NBI-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)

Område Byområdet	Verneverdig karakter
	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.
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.

Område Vestsiden og Rolvsøy	Verneverdig karakter
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

ØSTSIDEN OG BORGE

Område Østsiden og Borge	Verneverdig karakter
Nabbetorp, Narnte-skogen, 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.
------------------------------	--

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 utkikspost på øyas høyeste punkt.
Stadion	Verkstedhaller fra FMV transformert til fotballarena.
Bjølstad gård	Sikt fra gårdsanlegget Bjølstad til elva.

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 verferdssamfunnet. Rådhuset er tidstypisk i grov betong og enkel detaljering der byggestrukturer er godt synlige.
Lagerbygg ved elva, Gressvik	Stort næringsbygg fra 1950-tallet. Bygningstype som tidligere var vanlig langs elva. Stor enkel, rødmalt trekonstruksjon med saltak.