

Reguleringsplan for St.Croix forretning og næring

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1214

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av dagligvareforretning, minilager og vaskehall på St. Croix. Planen åpner også for etablering av andre strøktjenlige funksjoner spesifisert innen underformålene forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, lager og kontor. Planen skal sikre at planområdet ikke oppleves som et brudd med kulturmiljøet, ved at kvartalsstrukturen visuelt videreføres gjennom å opprettholde siktlinjen i Cicignongata, og ved at ny bebyggelse skal sikres god arkitektonisk utforming og tilpasning til kulturmiljøet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner (jf. pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.2 Overvannshåndtering (jf. pbl §12-7 nr. 2 og 4)

- a) Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet. Dette gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Løsninger for håndtering av overvann skal prosjekteres i tråd med Fredrikstad kommunes VA-norm og anbefalinger i dokumentet «St. Croix VA-Rammeplan» datert 25.11.22. De endelige løsningene skal godkjennes av kommunen.
- b) Innenfor hele planområdet tillates det etablert anlegg for fremføring av VA-ledninger, håndtering av overvann og elektrisk forsyning

2.3 Blågrønn struktur (jf. pbl §12-7 nr. 2, 4, 6 og 9)

- a) Samspill mellom overvannshåndtering og grønnstruktur skal vektlegges.
- b) Trær markert med punktsymbol «eksisterende tre som skal bevares» i plankartet skal beholdes.
- c) Punktsymbolet «regulert nytt tre» i plankartet viser plassering av nye trær som skal plantes. Type tresort skal fastsettes ved søknad om rammetillatelse.
- d) Unntak fra § 2.3 b kan gjelde dersom enkelttrær er døde eller risikohensyn tilsier at de bør felles. Ved et slikt tilfelle skal trærne erstattes. Dette må avklares med kommunen.

- e) Andre eksisterende trær innenfor planområdet uten punktsymbol i plankartet tillates fjernet.

2.4 Utomhusplan (jf. pbl §12-7 nr 1, 2 og 4)

Det skal utarbeides utomhusplan og nødvendige snitt i hensiktsmessig målestokk, som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan skal minimum vise:

- Bebyggelsens plassering i forhold til regulerte formåls-, hensynssone, og bestemmelsesgrenser, og tak-/møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
- Terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter, skal vises med nødvendige punkthøyder, snitt og fallforhold.
- Høyder på veg, tomt, bebyggelse, møblering, gjerder, hekker og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
- Adkomst og inngangsforhold.
- Trafikkforhold med kjøreveier, gangveier, snuareal og parkering for både bil og sykkel. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, fremkommelighet for uttrykning og renovasjon, samt frisisiktsoner.
- Tekniske forhold som håndtering av overvann, utforming av renovasjonsanlegg, strømforsyning og belysning. Eventuell trafostasjon og/eller pumpestasjon.
- Blå/grønnstruktur, som vegetasjon og underlag.
- Plassering av støyskjerm, sikringsgjerder, rekkverk og lignende.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

2.5 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

- a) Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Klima- og miljøverndepartementets krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).
- b) Det må til enhver tid påses at forurensningsnivået ikke overstiger Klima- og miljøverndepartementets krav i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012).
- c) Det må påses at forurensede masser innenfor planområdet håndteres forskriftsmessig i henhold til forurensningsforskriften.
- d) Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Bygning som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til fjernvarmen. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, hovedombygging, tilbygg, påbygg og bruksendring som er over 1000 m² oppvarmet BRA. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven. Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. pbl. § 27-5 andre ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1-2)

Parkeringsbestemmelser (jf. pbl § 12-7 nr. 2 og 7)

	Bilparkering – antall/100 m ² BRA	Sykkelparkering – antall/100 m ² BRA	Parkering for funksjonshemmede – antall/100 m ² BRA
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	Maks 2	Minst 3	Minst 0,075 per 100 m ² BRA
Kontor	Maks 2	Minst 3	Minst 0,075 per 100 m ² BRA m ²
Forretning	Maks 2	Minst 2	Minst 0,15 per 100 m ² BRA
Lager	Maks 1.2	Minst 0,5	Minst 0,075 mer 100 m ² BRA

- a) Minst 25 % av alle sykkelparkeringsplasser skal være under tak og ha låsemulighet.
- b) Minst 5 % av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.
- c) Sykkelparkeringsplasser skal etableres med god tilgjengelighet for besøkende nær de aktuelle inngangspartiene.
- d) Det tillates etablert parkeringsplasser med ladestasjoner for elbil.

Skiltbruk og utforming (jf. pbl §12-7 nr. 1, 2 og 6)

- a) Skilt, reklameinnretninger og lignende markedsføringsmateriell skal søkes om til kommunen. Skilt og lignende bør utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn, i dempede farger, og må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken. Det bør etterstrebes tilpasning til bygningsmiljøet i området, og utforming, farge og plassering av skilt og reklamemateriell bør innpasses og underordnes bebyggelsens fasade. Dette gjelder særlig skilt eksponert mot boligbebyggelsen i syd.
- b) Utomhusarealer skal brytes opp ved bruk av vegetasjon, kantstein, etc.
- c) Skisseprosjektet omtalt i planbeskrivelsen er retningsgivende for hvordan området skal utvikles.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1)

- a) Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad BYA er 80 % (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- b) Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates underformålene forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, lager og kontor.
 - Forretning (pbl. §12-5 nr. 1 bokstav a), begrenses til dagligvareforretning og strøktjenlige forretninger, som apotek, og blomsterforretning. Det

- tillates ikke etablering av kjøpesenter eller forretningsvirksomhet med plasskrevende varer.
- Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §12-5 nr. 2 bokstav b), begrenses til formålene frisør, tannlegekontor, legekontor og bakeri.
- Lager (pbl. § 12-5 nr. 1 bokstav c), begrenses til mindre lagerseksjoner. Dette tillates ikke på bakkeplan.
- Kontor (pbl. § 12-5 nr. 1 bokstav d), begrenses til mindre kontorvirksomheter.
- c) Parkering tillates innenfor hele KBA1, frem til formålsgrensene. Unntak fra dette er området vest og nord for #1 som til enhver tid skal være åpen og tilgjengelig ved behov for vedlikeholdsarbeider el.l. Utplassering av løse- eller faste gjenstander som begrenser tilgjengeligheten tillates ikke.

Estetikk og arkitektonisk utforming (jf. pbl §12-7 nr 1, 2 og 4)

- a) Ny bebyggelse skal ha god estetisk utforming tilpasset omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø.
- b) Ny bebyggelse skal oppføres i tråd med illustrasjonene i planbeskrivelsen på det som angår utstrekning, variasjon/detaljering i fasaden og kombinasjonen av flate tak og saltak. Maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde er 10 meter. På de delene av takflatene med flat takform kan det etableres grønne tak, i form av solcelleanlegg sedum eller andre løsninger som bidrar til håndtering av overvann. Det forutsettes at grønne tak etableres med fokus på gode estetiske kvaliteter.
- c) Det skal benyttes materialer av høy kvalitet, god estetisk holdbarhet og med forventet lang levetid. Bebyggelsens hovedmaterialer skal bestå av tre/bordkledning, tegl/tegl-lignende fasadeplater eller en kombinasjon av dette.
- d) Fargebruk skal harmonere med tradisjonelle farger i området, og bidra til et helhetlig miljø. Skarpe, reflekterende eller visuelt dominerende farger er ikke tillatt.
- e) Første etasje i bebyggelsen skal tilrettelegges med publikumsvennlige virksomheter med en aktiv utadrettet fasade mot syd, herunder forretning, kontor eller tjenesteyting. Høyde i første etasje skal være minimum 4,2m overkant gulv til overkant gulv. Monotone flater skal unngås gjennom brudd og vertikale sprang i fasaden. Dette er omtalt og illustrert i planbeskrivelsen.

3.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA2)

- a) Området tillates utviklet som et rent ladetilbud for parkering eller et ladetilbud i kombinasjon med vaskehall. Parkering, sykkelparkering og ladestasjoner for elbil tillates innenfor hele KBA2. Vaskehall, nødvendig teknisk anlegg for infrastruktur (inkludert trafo og pumpestasjon) tillates kun oppført innenfor bestemmelsesområde #2. jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- b) Bebyggelsen skal oppføres med flat takform med maksimal høyde på 5,5 meter (jfr. pbl. § 12-7 nr. 1)
- c) Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad BYA er 40 % (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- d) En vaskehall innenfor KBA2 tillates å ha kontrastfarge ved gesimsen (illustrert i figur 24 i planbeskrivelsen) (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

- e) Parkeringsplasser innenfor KBA2 tillates å betjene bebyggelsen innenfor KBA1 jfr. § 3.1.1 (jfr. pbl. 12-7 nr. 29).

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (V)

- a) V tillates benyttet som et trafikkareal for tilkomst til KBA1-2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- b) Innenfor V tillates det ikke etablert faste installasjoner som bryter siktlinjen sett fra Cicignongata i syd. Det kan tillates mindre tiltak som for eksempel gjerde, beplantning, møblering og sykkelparkering (inkludert overbygde). Takutstikk fra bebyggelsen i KBA1 tillates å krysse formålsgrensen mot V med inntil 1,5 meter. Dette må fremkomme i utomhusplan jfr. § 2.4 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
- c) V tillates ikke benyttet til parkering av biler (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- d) Renovasjonskjøretøy og lastebiler tillates å stå innenfor V ved henting av avfall og varelevering (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

3.2.2 Kjørevei, (KV1-2)

KV1-2 og frisiktsoner H140 skal etableres slik det er vist i plankartet. KV1-2 skal ha fast dekke (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).

3.2.3 Gang- og sykkelvei (GS1-3)

GS1-3 skal videreføres med dagens plassering slik de er vist i plankartet. GS1-3 skal ha fast dekke (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

3.2.4 Annen veggrunn grøntareal (AVG1-3)

- a) AVG1-4 skal være grøft- og sideareal langs KV1-2 og GS1-3 (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 7).
- b) AVG1-4 skal være beplantet med trær og annen vegetasjon. Unntak fra dette er der det kommer i strid med frisiktsoner og snøopplag (jfr. pbl § 12-7 nr. 1 og 2).

4. Hensynssoner (jfr. pbl. 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone frisikt (H140)

I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei's plan. Enkeltstolper og trær med høy oppstamming kan tillates innenfor frisiktsonen (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

4.2 Støy – gul og rød sone (H220 og H210)

Ved bygge- og anleggsarbeid skal grenseverdiene i Klima- og miljødepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 legges til grunn. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak (jfr. pbl § 12- 7, nr. 3).

5. Bestemmelsesområder #1-2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 10)

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1-2

Innenfor #1 tillates ny bebyggelse for forretning, tjenesteyting, lager og kontor.

Innenfor #2 tillates ny bebyggelse for vaskehall, parkering og teknisk infrastruktur (inkludert trafo og pumpestasjon).

Grensene for bestemmelsesområdene #1-2 gjelder som byggegrenser.

6. Rekkefølgebestemmelser (jfr. pbl. 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse:

Før rammetillatelse gis skal:

- a) Det fremlegges en samlet situasjonsplan for områdene KBA1-2, V og AVG1-4.
- b) Det dokumenteres hvordan relevante risiko- og faremoment ivaretas i prosjektet. De endelige løsningene skal godkjennes av kommunen. Dette skal vurderes av fagkyndige i tråd med aktuelt regelverk. Dette gjelder følgende fag/tema:
 - Støy – iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2021)
 - Geoteknikk – i henhold til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (2019).
 - Overvann – i henhold til Fredrikstad kommunes overvannsplan
- c) Det i henhold til Jernbaneloven § 10 foreligge et samtykke fra Bane Nor med tillatelse til å bygge nærmere enn 30 meter fra jernbanens spormidte.
- d) Det foreligge en avgjørelse fra Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune som sikrer ansvarsfordeling knyttet til vedlikehold av forstøtningsmur i nordvest.
- e) Det utarbeides en estetisk redegjørelse for det planlagte tiltaket. Der skal det blant annet redegjøres for fargesetting, form, materialbruk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og kulturmiljø (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
- f) Det redegjøres for bebyggelsens plassering, overvannshåndtering, tidligere- og prosjekterte koter, renovasjonshåndtering og parkering.
- g) Endelige løsninger for ladestasjoner for elbil avklares.

6.2 Før igangsettingstillatelse:

Før igangsettingstillatelse gis skal:

- a) Skal det foreligge en miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan etter forurensningsforskriften §2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- b) Det utarbeides en skiltplan, hvor det redegjøres for skilting av bebyggelse og anlegg. Skiltplan skal godkjennes av kommunen.
- c) Før arbeid med vei, vann- og avløpstiltak tillates igangsatt skal tiltakene være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet. Anlegg som skal overtas av Fredrikstad kommune skal utføres etter kommunal norm.

- d) Det utarbeides rigg-/anleggsplan, hvor det redegjøres for plassering av riggområde, omfang av anleggstrafikk og vurdering av behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak. Plan skal godkjennes av kommunal vegmyndighet.

6.3 Før ny bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal:

- a) Nødvendig krav til parkering for bil og sykkel være etablert.
- b) Frisiktsoner (H140), gang- og sykkelveier (GS1-3), veg (V), annen veggrunn grøntareal (AVG1-4), kjørevei (KV1-2) være etablert.
- c) Skal det være etablert sikringsgjerd nord i KBA1/V, som vist i plankartet.

7. EIEFORM (jfr. pbl. 12-7 nr.14)

7.1 Felles og offentlig eiet

GS1-3 og AVG1-3 skal være offentlig eiet