

Forslag til

Detaljreguleringsplan for Måkeveien 6 - 10

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: xx.xx.xxxx

Datert: 27.05.2025

Revidert:

1 FORMÅL MED PLANEN

Intensjon med planen er å legge til rette for transformasjon av eksisterende industri- og lageranlegg til et boligområde som er strukturert av landskapet, terrenget og et ønske om å etablere et bilfritt bomiljø. Planen organiseres i tre felter; de to sydlige med rekkehus og det nordlige med leilighetsblokker med felles garasjekjeller. Strukturen sikrer tre tydelige allmenninger i øst-vest retning som knytter og styrker boligområdet til naturområdet langs elvebredden. Opparbeidelse av allmenningene til rekreasjonsarealer skal skje på naturens og landskapets premisser. Planen skal legge til rette for en variasjon av boligstørrelser, enkelte av dem tilgjengelig med heis. Boligene sikres gode felles møteplasser både ute og inne.

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BK1-2 (Rp 1112)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BB (Rp 1113)

Uteoppholdsareal - UTE (Rp1600)

Lekeplass – LEK1-2 (Rp1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg – V1-3 (Rp 2010)

Fortau – FO1-2 (Rp 2012)

Annen veggrunn – grøntareal - AVG1-10 (Rp 2019)

Parkering P1-3 (Rp 2080)

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

Naturområde GN1-3 (Rp 3020)

Vegetasjonsskjerm VS1-4 (Rp 3060)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – BSV (Rp 6001)

§ 12-6. Hensynssoner

Sikringssone – friskt (H140_1-5)

Flomfare (H320)

Bevaring naturmiljø (H560)

§ 12-7. Bestemmelseområde

Utforming og byggehøyder - #1-19

Arealbruk - #20

3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Stedstilpassing av tiltak (pbl § 12-7, nr. 1 og 6)

- a) Eksisterende vegetasjon og topografi skal bevares utenfor byggeområdene og i størst mulig grad bevares innenfor byggeområdene. Under anleggsperioden skal GN1-3, LEK1 og UTE skilles fra byggeområdene med sperregjerde for å unngå skade på vegetasjon. Framføring av teknisk infrastruktur tillates i hele planområdet, med unntak GN1-2. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over bakken, kan ikke felles uten tillatelse fra kommunen. Opparbeidelse av uteområder og reparasjoner av eventuelle terrenginngrep skal gjøres med stedegen vegetasjon.
- b) Ved tilrettelegging av uteoppholdsarealer, lekeplasser, og andre uteanlegg skal tiltak i størst mulig grad utføres med naturmaterialer eller materialer med dempede naturfarger.

3.2 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 4)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen eller fordrøyes på egen grunn før det eventuelt bortledes. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Plan for håndtering av overvann skal godkjennes av kommunen.

3.3 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

3.4 Støy og luftkvalitet (pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Klima-, og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 tabell 2) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.
- b) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 6 i T-1442/2021 og kap. 6 i T-1520.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

4.1.1.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Denne skal i tilstrekkelig grad vise:

- a) Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt. Stigningsforhold, belegning/overflate og eventuelle høydeforskjeller fra/til hovedinngang/parkeringsanlegg, skal vises.
- c) Frisikt ved garasjekjeller.
- d) Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med tilgjengelighet, eksisterende og framtidig vegetasjon, belysning og evt. skjerming
- e) Opparbeidelse av gangsystemer, turdrag sør for byggeområdet, stier og adkomster med utgangspunkt i prinsippet i illustrasjonsplan landskap datert 28.03.2025.
- f) Kjøre- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, parkering for bil og sykkel der dette ikke er vist i plankartet.
- g) Soldiagram som viser sol- / skyggeforhold for felles- og private utearealer.
- h) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer.
- i) Utforming av anlegg for lokal overvannshåndtering.
- j) Plassering og utforming av oppsamlingsutstyr for avfall ihht. renovasjonsteknisk plan datert 11.12.2024.
- k) Marksikringsplan som viser bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder.

4.1.1.2 Parkeringskrav (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) Det skal opparbeides 0,5 - 1,2 p-plasser pr. boenhet innenfor planområdet.
- b) Det skal legges til rette for framføring av strøm for ladeutstyr for hver boenhet som disponerer P-plass.
- c) Minst 0,1 p-plasser pr. boenhet skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas. Behovet for av- og påstigning nær hovedinngang må ivaretas.
- d) For hver boenhet innenfor planområdet skal det opparbeides 2 p-plass for sykkel.
- e) Minst 5% av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykkel.
- f) Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og gi mulighet til å låse fast syklene. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg.

4.1.1.3 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) Boliger innenfor planområdet skal disponere minst 80 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold pr. boenhet. Minst 30 m² av dette arealet skal være felles areal innenfor BB, BK1-2, LEK1-2 og UTE, og minst 40 m² skal være offentlig tilgjengelig i nærmiljøpark Langøyåsen aktivitetspark.
- b) Arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB skal ikke regnes med.
- c) Areal smalere enn 10 m, arealer brattere enn 1:3, og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med som felles uteoppholdsareal. Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15.00 ved sommersolverv.
- d) Barn i området skal medvirke ved detaljprosjektering av kvartalslekeplass.
- e) Alle boenheter innenfor planområdet skal ha tilgang til en sandlekeplass innenfor en avstand på 50 m. Sandlekeplassene kan plasseres innenfor BB, LEK1-2 og BK1- 2.
- f) Sandlekeplassene skal utformes slik at de utfordrer minst fem av følgende bevegelseskategorier: Krype, gå, løpe, balansere, klatre, hoppe, slenge, rulle og grave. Sandlekeplassene skal også utstyres med bord og benker. Se også § 5.3, bokstav b).
- g) Det tillates opparbeidet parkeringsplan under uteoppholdsarealet innenfor BB.
- h) Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

4.1.1.4 Materialbruk og utforming (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

- a) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruken.
- b) Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en variert utforming, f.eks. gjennom forskyving i plan eller trapping etter terreng.
- c) Fasadene til nye bygg innenfor planområdet skal i hovedsak dekket med trekledning, jf. vedlegg 3 s. 17.
- d) Deler av balkong som ikke er integrert i bygningskroppene skal ikke krage mer enn 2 m ut over hovedvolumet, definert av vegglivet/søylegang.
- e) Bebyggelsen skal i hovedsak fargesettes med avdempede naturfargetoner, som ligger innenfor fargeskalaen vist i eksemplene på side 18 i vedlegg 3.

4.1.2 Arealformål

4.1.2.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2), pbl § 12-7. nr. 1.

- a) I felt BK1-2 kan det oppføres rekke/kjedehus.
- b) Maksimal mønehøyde, gesimshøyde og gesimshøyde for takoppløft framgår av tabellen nedenfor som viser angitt høyde for bestemmelseområdene #7-19 i plankartet. Bebyggelsen innenfor bestemmelsesområde #7-10 skal oppføres med flatt tak. Takterrasse tillates. Det tillates takoppløft for maks 60% av fasadens samlede lengde. Alle mål beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates balkong, skjermtak og pergola 2 m utenfor sonen med regulert byggehøyde. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1

Bestemmelses-område	Maks mønehøyde	Maks gesimshøyde	Maks gesimshøyde på oppløft
#7 (2etg, nedsenket)	-	7,5	-
#8-10 (2etg)	-	7,5	-
#11 - 19 (3etg)	11,5	8,5	9,5

- c) Utnyttelsesgrad for hvert delfelt er påført plankartet, Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1.
- d) Alle bygg innenfor BK1-2 skal ha samme takvinkel og med samme utførelse på takflater. Boligbebyggelsen skal i hovedsak ha saltak. Det tillates partier med inntrukne takterrasser over maksimum 45% av underliggende etasje i hver husrekke.
- e) Mindre bygg og tiltak, som pergola, lysthus, drivhus, sykkelkur, boder og redskapshus samt støttemurer kan bygges utenfor byggegrensen /bestemmelsesgrensen, inntil 1 meter fra tomtengrense/formålsgrænse, og ha en maksimal byggehøyde på 3,5 m. Bestemmelsen gjelder ikke for byggegrensen mot naturområdet langs sjøen, GN1. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.
- f) Det tillates oppsatt bygg for sykkelparkering innenfor planformålet.
- g) Det tillates opparbeidet kjørearealer for bil og utrykningskjøretøy innenfor planformålet.
- h) For å skape variasjon skal det være en horisontal eller vertikal forskyvning innenfor hver husrekke.
- i) Grensen mot GN2 skal markeres med hekk eller lignende.

4.1.2.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor BB kan det oppføres blokkbebyggelse med p-kjeller og tilhørende anlegg.
- b) Utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- c) Boligbebyggelsen skal i hovedsak ha saltak. Det tillates partier med inntrukne takterrasser over maksimum 45% av underliggende etasje i hver husrekke. Det tillates takoppløft for 30% av fasadens bredde. Det tillates ikke mer enn 3 boligetasjer, men i øverste etasje kan boligene utformes med hems. Maksimal mønehøyde, gesimshøyde og gesimshøyde for takoppløft for Bestemmelseområdene #1-6 i plankartet framgår av tabellen på neste side, og er angitt med byggehøyde over «overkant gulv». «Overkant gulv» er angitt med

kotehøyder over havet (K+). Bebyggelsen innenfor bestemmelsesområde #1-2 skal oppføres med flatt tak. Takterrasse tillates. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1

Bestemmelses- område	Maks høyde overkant gulv	Maks mønehøyde	Maks gesimshøyde	Maks gesimshøyde på oppløft
#1 (maks 2 etg)	K+ 16,5	-	7,5	-
#2 (maks 2 etg)	K+ 16,0	-	7,5	-
#3 (maks 3 etg)	K+ 16,5	12,5	9,0	11,5
#4 (maks 3 etg)	K+ 16,0	12,5	9,0	11,5
#5 (maks 3 etg)	K+ 16,5	12,5	9,0	11,5
#6 (maks 3 etg)	K+ 16,0	12,5	9,0	11,5

- d) Tekniske installasjoner som f.eks. heishus og ventilasjonsanlegg skal integreres i saltaksformen som oppløft eller tilsvarende.
- e) Mindre bygg og tiltak, som pergola, lysthus, drivhus, sykkelkur, boder og redskapshus samt støttemurer kan bygges utenfor byggegrensen /bestemmelsesgrensen, inntil 1 meter fra tomtegrense/formålsgrense, og ha en maksimal byggehøyde på 3,5 m. Bestemmelsen gjelder ikke for byggegrensen mot naturområdet langs sjøen, GN1. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.
- f) Det tillates balkong, skjermtak og pergola 2 m utenfor sonen med regulert byggehøyde.
- g) Det tillates opparbeidet kjørearealer for bil og utrykningskjøretøy innenfor planformålet.
- h) Det tillates parkeringskjeller i alle deler av BB. Parkeringskjeller skal innpasses i landskapet slik at ytterveggene til p-kjelleren ikke danner en barriere i uteoppholdsarealene. Minst 25% av uteoppholdsarealet som ligger på p-kjeller skal ha jorddybde mellom 40-60 cm.

4.1.2.3 Uteoppholdsarealer – UTE

- a) Uteoppholdsarealene UTE er felles for bebyggelsen innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Eksisterende vegetasjon innenfor UTE skal bevares, jf. pbl § 12-7. nr. 6.

4.1.2.4 Lekeplass – LEK1-2

- a) Lekeplassene LEK1-2 er felles for bebyggelsen innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) LEK1 skal opparbeides som en kvartalslekeplass for aldersgruppen 6 år og oppover. Kvartalslekeplassen skal opparbeides slik at den utfordrer minst sju av følgende bevegelseskategorier: klatre, henge, krype, løpe, skli, sykle, slenge, balansere, hoppe og huske/ gyng. I tillegg skal plassen møbleres med bord og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- c) LEK2 skal opparbeides som «sandlekeplass» for mindre barn, og inneholde sandkasse og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 NR.2)

4.2.1 Veg (V1-3)

- a) Kjøreveg V1 er offentlig. Jf. § 12-7, 1 ledd nr.14.
- b) Kjøreveg V2 er felles adkomst for boliger innenfor planområdet og boenheter innenfor eiendommene gnr. 425, bnr. 178, 421, 557, 558 samt eventuelle framtidige fradelte parseller. Kjøreveg V3 er felles adkomst for boliger innenfor planområdet. Jf. § 12-7, 1 ledd nr.14.
- c) Vegbredde og regulert kjørebane er vist på plankartet, jf. pbl § 12-7. nr.4.

4.2.2 Fortau (FO1-2)

Fortau FO1-2 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

4.2.3 Annen veggrunn - grøntareal (AVG1-10)

- a) Sidearealene AVG1-10 skal benyttes til snøopplag og nødvendige veganlegg. Ved behov kan skjæringer og fyllinger videreføres inn i byggeområdene, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) AVG4, 6, 7 og 10 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) AVG1, 2, 3, 5, 8 og 9 er felles for tilknyttede boenheter, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

4.2.4 Parkering (P1-3)

- a) Parkeringsplassene P1-3 er felles for beboerne innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Det tillates oppført carport/garasje innenfor formålet, jf. pbl § 12-7. nr. 1.
- c) Carporter/garasjer og boder skal utformes slik at de framstår helhetlig sammen med boligbebyggelsen innenfor BB og BK1-2. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde 3,5 m, målt fra planert terreng. Det tillates takparkering over carport innenfor P2.
- d) Det tillates parkeringskjeller under formålet P1, jf. pbl § 12-7. nr. 1.

4.2.5 Avkjørsler

- a) Avkjørsler er vist med avkjøringspil i plankartet. Avkjøringens plassering og utforming, vist med avkjøringspil, kan tilpasses behovet og flyttes ± 5 m. Kjøring over fortau og sidearealer tillates, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Avkjøringspil som fører til parkering P2 skal kun benyttes for nyttetransport, som for eksempel renovasjonsbil. Adkomstmuligheten skal styres med bom eller skilt, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

4.3 §12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

4.3.1 Naturområde (GN1-3)

- a) Naturområdene GN1-3 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Innenfor GN1-3 skal stedegen vegetasjon bevares. Med unntak av området som er underlagt hensynssone H560 tillates stedstilpasset tilrettelegging for rekreasjon og uteopphold innenfor GN1-3, som f.eks. sittebenker, stier og andre mindre inngrep, jf. pbl § 12-7. nr. 6.

- c) Det skal tilrettelegges for en gjennomgangsmulighet i form av en sti gjennom GN2, fra fortau FO2 mot GN1. Gjennomgangsmuligheten skal merkes med skilt, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

4.3.2 Vegetasjonsskjerm (VS1-4)

- a) Vegetasjonsskjerm, VS1-4, er felles for beboere innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Innenfor felt VS1-4 skal stedegen vegetasjon bevares, slik at den gir en skjermende virkning. Skjøtsel tillates, jf. pbl § 12-7. nr. 6.
- c) Nødvendige tiltak i forbindelse med opparbeidelse av byggeområdene og framførelse av infrastruktur er tillatt. Det tillates at det opparbeides gangakser, stisystemer og tilrettelegging for lek og uteopphold der dette er naturlig, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

4.4 §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

4.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

Området er offentlig og skal holdes åpent for fri ferdsel, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

4.5 HENSYNSSONER Jf. pbl § 12-6.

4.5.1 Frisiktsone (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum mellom frisiktslinje og vegformål. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

4.5.2 Flomfare (H320)

Hensynssone H320_1 omfatter flomutsatt område. Det skal ikke gjøres tiltak i området.

4.5.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Vegetasjonen innenfor hensynsområdet H560_1 skal bevares. Hogst eller andre tiltak som kan skade flora og fauna innenfor sonen tillates ikke. Det tillates ingen form for opparbeiding eller installasjoner i området, jf. pbl § 12-7. nr. 6.

4.6 BESTEMMELSEOMRÅDER Jf. pbl § 12-7.

4.6.1 Utforming og byggehøyder - #1-19

Bestemmelseområde #1-19 angir mulige byggehøyder for planområdet. Se plankart og reguleringsbestemmelsenes §§ 4.1.2.1, bokstav b) og 4.1.2.2, bokstav c).

4.6.2 Arealbruk - #20

- a) Det tillates etablert energianlegg innenfor formålet #20. Energianlegget skal lokaliseres med adkomstmulighet fra offentlig kjøreveg pbl § 12-7. nr. 1.
- b) Det tillates renovasjonsanlegg innenfor formålet #20. Renovasjonsanlegget skal opparbeides i henhold til renovasjonsteknisk plan for Måkeveien 6-10, jf. pbl § 12-7. nr.2. Renovasjonsanlegget skal opparbeides etter prinsippene om universell tilgjengelighet. Renovasjonsanlegget skal være felles for bebyggelsen innenfor BB og BK1-2. jf. pbl § 12-7. nr. 14.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, NR. 10)

5.1 Før rammetillatelse

- a) Før det kan gis rammetillatelse for bygging av boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann.
- b) Overordnet plan for vann-, og avløpsledninger og overvannsanlegg skal godkjennes av kommunen ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet.
- c) Nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført.
- d) Ved søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen, jf. § 4.1.1.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger skal det foreligge godkjent sanitæranmeldelse for utvendig og innvendig vann-, og avløpsledninger og overvannsanlegg.

5.3 Før brukstillatelse

- a) Hovedatkomst (V2-3), fortau (FO1-2), stiforbindelse gjennom GN2 fra fortau FO2 mot GN1, tilstrekkelig med sykkel- og bilparkering, renovasjonsanlegg og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.
- b) Det skal sikres tilgang til opparbeidet lekeareal før det gis brukstillatelse for tiliggende boliger. Minst 500 m² av lekeplassen LEK1, og tilgjengelighet til denne, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til bolig nr. 26 innenfor planområdet.
- c) Opparbeidelse av nærmiljøpark i Langøyåsen aktivitetspark skal være sikret gjennom utbyggingsavtale før det gis brukstillatelse for første boligenhet innenfor planområdet.
- d) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor lekeplassene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.
- e) Det skal opparbeides tilstrekkelig lekeareal innenfor felt LEK1 i henhold til § 4.1.2.4, før det gis brukstillatelse for boliger som gir lekeplassen tosidig bebyggelse.