

Dato / dato sist revidert  
19.11.2024 / 04.03.2025

Kommune: Fredrikstad (3107)

Plan-ID: 1211

# Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Trykkeribakken

Vedtatt i kommunestyret (dato) i sak (saknummer)

**Henning  
Larsen** —

# § 1. Generelt

## § 1.1 Planens hensikt

a) Hensikten med planen er å tilrettelegge for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer.

## § 1.2 Reguleringsformål

a) Det er i planen avsatt arealer til følgende reguleringsformål iht. PBL 2008 § 12-5:

### § 12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

1112 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

1113 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-5)

1550 - Renovasjonsanlegg (RA)

1600 - Uteoppholdsareal (UTE)

### § 12-5 nr. 2 - Samferdsel og teknisk infrastruktur

2011 - Kjøreveg (KV1-7)

2012 - Fortau (FO1-2)

2015 - Gang-/sykkelveg (GS1-2)

2018 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

2019 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-11)

2080 - Parkering (P1-2)

### § 12-5 nr. 3 - Grønnstruktur

3040 - Friområde (FRI)

3060 - Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

## § 1.3 Hensynssoner

a) Det er i planen regulert følgende hensynssoner iht. pbl § 12-6.

H140 – Sikringssone – friskt (H140\_1-9)

## § 1.4 Bestemmelsesområder

a) Det er i planen regulert følgende bestemmelsesområder iht. pbl § 12-7.

### § 12-7 - Bestemmelsesområder

2 – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-2)

# § 2. Fellesbestemmelser

## § 2.1 Eierform

a) Kjøreveg KV1-3, fortau FO1-2, gang-/sykkelveg GS1, annen veggrunn – grøntareal AVG1-7 og friområde FRI er offentlige arealer.

b) Renovasjonsanlegg RA, uteoppholdsareal UTE, kjøreveg KV4-7, gang-/sykkelveg GS2, annen veggrunn – tekniske anlegg AVT, annen veggrunn – grøntareal AVG8-11, parkering P1-2 og vegetasjonsskjerm VS1-2 er felles arealer. Fellesarealer er felles for alle beboerne innenfor BK1-2 og BB1-5.

## § 2.2 Bebyggelse og estetikk

- a) Bebyggelse innenfor planområdet skal gis en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk.
- b) Fasademateriale skal hovedsakelig bestå av trekledning og/eller teglstein.
- c) Takform skal være varierende med saltak, pulttak eller flatt tak. Flatt tak skal ikke benyttes på større volumflater. Saltak og pulttak skal oppføres med en takvinkel på mellom 20 og 40 grader. Himmelretning på skrå takflater skal være varierende.
- d) Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse ved søknad om rammetillatelse. Av redegjørelsen skal det gå fram hvordan bebyggelsen og uteanlegget er tilpasset stedet ved plassering, form, farge og materialbruk.

## § 2.3 Støy

- a) Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i tabell 2 i Klima- og miljøverndepartementets veileder T-1442/2021.
- b) Innenfor BB1-2 skal halvparten av rom til støyfølsomt bruk og minimum ett soverom ha støynivå tilsvarende stille side.
- c) Det kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side for 10 % antall av boenhetene i planen.
- d) For boliger innenfor gul støyzone skal minst ett soverom ha luftevindu mot stille side eller mot dempet fasade for en mindre andel boenheter.
- e) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha tilfredsstillende støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.
- f) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.
- g) Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T-1442/2021, kapittel 6.
- h) Støyende aktivitet som for eksempel peling, boring, pigging, sprenging skal foregå på dagtid mellom kl. 09-19. Det tillates avvik mht. støy for disse aktivitetene, forutsatt varsling til alle berørte naboer i støyfølsom bebyggelse.

## § 2.4 Luftkvalitet

- a) Luftforurensning skal ikke overskride grenseverdier gitt i retningslinje T-1520.

## § 2.5 Uteoppholdsareal

- a) Det skal være minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 30 m<sup>2</sup> skal være fellesareal på terreng eller jorddekt areal og minimum 40 m<sup>2</sup> skal være offentlig tilgjengelig areal på terreng. Alle boliger skal ha privat uteplass.
- b) Arealer brattere enn 1:3, arealer satt av til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering, varelevering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.
- c) Areal smalere enn 10 m skal ikke regnes med.

- d) Arealene skal være betryggende sikret, og ha trafiksikker adkomst.
- e) Arealene skal oppfylle normer for luftkvalitet og støy i henhold til gjeldende statlige regler og retningslinjer.
- f) Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolhverv.

## § 2.6 Utomhusplan

a) Det skal utarbeides en utomhusplan for hvert byggetrinn som vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal vise utforming av ubebygde areal og fellesareal. Det kreves at utomhusplanen skal vise terrenginngrep, planering, beplantning, lekeplasser, oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler, avkjørsler til offentlig vei, renovasjonsanlegg og plassering av belysning. Utomhusplan skal godkjennes sammen med igangsettingstillatelse.

## § 2.7 Tilgjengelighet og universell utforming

a) Det skal tilstrebes universell utforming innenfor planområdet slik at alle grupper får god tilgjengelighet. Stier/turveier som ligger i bratt terreng, er unntatt fra kravet.

## § 2.8 Kulturminner

a) 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 Viken fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

## § 2.9 Parkeringskrav for biler

- a) Det skal være minst 0,5, maks. 1,2 parkeringsplasser per boenhet. I tillegg tillates inntil 0,1 gjesteplasser per boenhet.
- b) I tillegg skal det opparbeides minimum 0,1 parkeringsplasser for funksjonshemmede per boenhet. Plassene skal være minst 4,5 x 6 meter og ha fast dekke.
- c) Min. 30 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading, og minst 10 % skal ha etablert ladepunkt.

## § 2.10 Parkeringskrav for sykkel

- a) Det skal være minst 1 sykkelparkering per boenhet < 50 m<sup>2</sup> og minst 2 sykkelparkeringer per boenhet > 50 m<sup>2</sup>.
- b) 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.

## § 2.11 Energianlegg

a) Det tillates oppføring av energianlegg innenfor delområdene BK1-2, BB1-5, RA, UTE og VS1-2.

## § 2.12 Fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer

a) Frittstående støttemurer tillates ikke med høyde over 2,0 meter. Da skal høydeforskjellene løses med skrån timer med maks helning på 1:2.

## § 2.13 Massehåndtering

Masser skal håndteres etter vilkår i tiltaksplan for forurenset grunn og fremmede arter.

### § 2.14 Rødlistede arter

Forekomster av de rødlistede artene ask og barlind skal søkes bevart. Dersom dette ikke er mulig, skal skudd og ungtrær flyttes og replantes innenfor FRI. Utomhusplan skal vise hvor det er eksisterende forekomster, hvordan disse kan sikres i anleggsfasen (dersom de kan beholdes der de er) eller hvor og hvordan de kan flyttes (dersom de må flyttes).

## § 3. Bestemmelser til arealformål

### § 3.1 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

a) Arealet inngår i boligtomt, men tillates ikke bebygd. Se for øvrig bestemmelser om krav til frisikt.

#### 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

a) Innenfor BK1-2 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus/rekkehus.

b) Maksimalt tillatt BYA er 400 m<sup>2</sup> innenfor BK1 og 300 m<sup>2</sup> innenfor BK2.

c) Innenfor BK1-2 kan inntil 20 % av bebyggelsen ha maks. mønehøyde 10,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Resterende bebyggelse kan ha maks. mønehøyde 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal trappes for å følge terreng og stigning på Grensen på en best mulig måte. Angitte høyder gjelder for hver trappende del.

#### 3.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-5)

a) Innenfor BB1-5 tillates boligbebyggelse i form av blokker.

b) Maksimal tillatt BYA er 280 m<sup>2</sup> innenfor BB1 og 470 m<sup>2</sup> innenfor BB2-5.

c) Maks. tillatt byggehøyde er kote + 15,5 innenfor BB1-2, kote + 19,5 innenfor BB3, kote + 25,5 innenfor BB4 og +22,5 innenfor BB5.

d) Balkonger kan tillates å krage inntil 1,5 meter utenfor viste byggegrenser.

e) Bebyggelse med fasader lenger enn 20 meter skal deles opp med sprang i veggliv i form av forskyvning på minimum 4 meter.

#### 3.1.4 Renovasjonsanlegg (RA)

a) Innenfor formålet tillates etablert renovasjonsanlegg.

b) Renovasjonsanlegg skal være halvt eller helt nedgravd løsning.

c) Oppstillingsplass for renovasjonsbil skal utformes slik at minimum 2,5 meter bredde i KV4 er åpen for kjørende.

d) Avstand fra container til nærmeste bygg innenfor BK1 skal være minimum 2 meter.

#### 3.1.5 Uteoppholdsareal (UTE)

a) Innenfor delfelt UTE tillates tilrettelagt arealer for lek og parkmessig opparbeidelse. Det tillates opparbeidet sandlekeplass innenfor UTE. Utforming skal fremgå av utomhusplan.

b) Det tillates ikke oppført bygninger i uteoppholdsområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde og konstruksjoner for uteopphold, som f.eks. leegger, pergola o.l.

- c) Det kan tillates terrengmurer og vegetasjonskledte skråninger for å ta opp høydeforskjeller.
- d) Det skal opparbeides gangvegforbindelse gjennom UTE fra KV4 til FRI. Denne gangforbindelsen skal være universelt utformet.
- e) Det skal være universelle gangforbindelser fra KV4 til BB1-5 gjennom UTE.

### § 3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

#### 3.2.1 Kjøreveg (KV1-7)

- a) Byggeplaner for tiltak som berører offentlige veger skal godkjennes av vegeier før anleggsarbeidet igangsettes.

#### 3.2.2 Fortau (FO1-2)

- a) FO2 tillates med samme stigning som KV2. Det er ikke krav om universell utforming av FO2.

#### 3.2.3 Gang- og sykkelveg (GS1-2)

- a) Det tillates opparbeidet gang- og sykkelveg innenfor formålet. Gang- og sykkelveg skal etableres med fast dekke.

#### 3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

- a) Areal vist som annen veggrunn – tekniske anlegg tillates opparbeidet som kjørbare adkomst til RA.
- b) Arealet skal ha fast dekke som tåler kjøring med renovasjonsbil. Endelig utforming skal fremgå av utomhusplan.

#### 3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-11)

- a) Areal vist som annen veggrunn – grøntareal skal nyttes til kombinert veggrøft og grøntareal.

#### 3.2.6 Parkering (P1-2)

- a) Feltene skal benyttes til parkeringsplasser på terreng.

### § 3.3 Grønnstruktur

#### 3.3.1 Friområde (FRI)

- a) FRI skal fungere som nærmiljøpark i henhold til normaler for utomhusanlegg, vedtatt 24.03.2022.
- b) Innenfor FRI skal det være en kvartalslekeplass på minst 1 daa, aktivitetsanlegg og ballbane.
- c) Friområdet skal utformes med høy kvalitet, ha grønt preg, være bærekraftig, vekke nysgjerrighet, bidra til økt aktivitet og dekke behov for leke- og aktivitetstilbudet i nærmiljøet. Det skal være muligheter for å klatre, henge, kripe, løpe, sykle, balansere, leke, ake/bruke skøyter/ski, og leke med ball.
- d) Det skal opparbeides gangforbindelse gjennom FRI fra UTE til Kinogaten. Denne gangforbindelsen skal knyttes sammen med gangforbindelse i UTE.
- e) Det tillates oppført ballnett og/eller støyskjerm mot Galtungveien.
- f) Eksisterende trær innenfor FRI skal i størst mulig grad bevares.

#### 3.3.2 Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

- a) VS1 skal fungere som grøntareal mellom Galtungveien og boligbebyggelsen i BK1 og BB1-2. Det skal etableres en vegetasjonskledt skråning som sikrer at parkeringskjeller innenfor #1 ikke blir synlig fra Galtungveien.

b) VS2 skal fungere som buffersone og vegetasjonsskjerm omkring det nye boligområdet mot næringsområdet. Det skal benyttes flersjiktet, stedegen vegetasjon.

c) Henlegging av hageavfall er ikke tillatt innenfor VS1-2.

## § 4. Hensynssoner

### § 4.1 Sikrings-, støy-, og faresoner

#### 4.1.1 Frisikt (H140\_1-9)

a) Innenfor frisiktsonene skal det sikres tilfredsstillende frisikt i kryss og avkjørsler. Det tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

b) Enkeltelementer som oppstammede trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 kan tillates.

## § 5. Bestemmelsesområder

### § 5.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-2)

a) Innenfor bestemmelsesområde #1-2 tillates oppført parkeringskjellere. Disse tillates også benyttet til boder.

b) Parkeringskjeller innenfor #1 skal ha adkomst via KV5. Parkeringskjeller innenfor #2 skal ha adkomst via KV6.

## § 6. Rekkefølgebestemmelser

### § 6.1 Før rammetillatelse

#### 6.1.1 Estetikk

Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse ved søknad om rammetillatelse. Av redegjørelsen skal det gå fram hvordan bebyggelsen og uteanlegget er tilpasset stedet ved plassering, form, farge og materialbruk.

### § 6.2 Før igangsettingstillatelse

#### 6.2.1 Veganlegg

a) Før igangsettingstillatelse for veganlegg kan gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter. Her skal det også fremgå hvordan omgivelsene sikres mot støy og støv i anleggsfasen.

#### 6.2.2 Tiltaksplan for forurensede masser

a) Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet kan gis, skal tiltaksplan for sikker håndtering av forurensede masser og registrerte forekomster av fremmede arter for å hindre spredning i forbindelse med anleggsarbeidet være godkjent av Fredrikstad kommune.

#### 6.2.3 Overvannsplan

a) Overvannsplan skal følge byggemelding og må godkjennes av kommunen sammen med denne, jfr. Fredrikstad kommunes VA-norm.

### **§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk**

#### **6.3.1 Nærmiljøpark**

a) Nærmiljøparken (FRI) skal være opparbeidet før brukstillatelse gis til boligene i planområdet. Dersom bebyggelse blir tatt i bruk vinterstid, skal nærmiljøparken være ferdig opparbeidet påfølgende vår.

#### **6.3.2 Uteoppholdsarealer**

a) Før ny bebyggelse gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal tilhørende uteoppholdsarealer være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelsen blir ferdigstilt på vinterstid (oktober-april), skal området være ferdig opparbeidet senest innen 10. juni påfølgende vekstsesong.

#### **6.3.3 Veg og fortau**

Utbedring av Grensen (KV2) med tilhørende fortau FO1-2, samt gangforbindelse GS1 skal være ferdigstilt før boliger i BK1-2 eller BB1-5 kan få brukstillatelse.

#### **6.3.4 Sluttrapport for håndtering av forurensede masser**

Før ny bebyggelse gis ferdigattest skal sluttrapport for håndtering av forurensede masser og fremmede arter være godkjent av Fredrikstad kommune.