Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert: 30.05.2024
Dato for siste revisjon: 08.09.2026
Bystyrets vedtak: 22.10.2026

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STJERNEHALLEN

PlanID: 1218

1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for etablering av et boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord for planområdet. Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde, og det skal legges til rette for nye turveier og turveg/lysløype gjennom området til marka. Planen tilrettelegger for trinnvis utbygging.

2 AREALFORMÅL (Pbl § 12-5 nr. 1,2,3)

Området er regulert til følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

Bebyggelse og anlegg §12-5 nr. 1

- Energianlegg EA (1510)
- Renovasjonsanlegg RA (1550)
- Konsentrert småhusbebyggelse/blokk-bebyggelse KBA1-3 (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 nr. 2

- Kjøreveg o_KV1-2 (2011)
- Fortau o_FO (2012)
- Gatetun f_GT (2014)
- Gang-sykkelveg o_GS (2015)
- Annen veggrunn – teknisk o_AVT1-3 (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal o_AVG (2019)
- Parkeringshus/-anlegg PH (2083)

Grønnstruktur §12-5 nr. 3

- Turveg o_TV (3031)
- Kombinert grønnstrukturformål o_KG 1-2 (3800)

Hensynssone §12-6

- Frisikt (H140)
- Bevaring naturmiljø (H560)

Bestemmelsesområder

- # 1 Adkomst parkeringskjeller
- # 2 Adkomst parkeringskjeller
- # 3 Dam /overvannshåndtering
- # 4 Adkomstvei

3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (Pbl § 12-7 nr.4)

3.1 Estetikk

Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen sist revidert 19.06.2026, og Landskapsplan Stjernehagen datert 26.08.2024 sist revidert 22.05.2026, skal være veiledende for detaljprosjektering og utbygging av området. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet ved at det skal være varig, tidløst og funksjonelt.

3.2 Terreng og landskapsbehandling

Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder, og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Bebyggelsen skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og legges naturlig i terrenget. Bruk av skjæringer og fyllinger skal begrenses.

Nytt terreng som må etableres i forbindelse med restaurering av terrenget etter riving av Stjernehallen, må formgis slik at det oppleves som naturlig, med gode overganger mot eksisterende terreng. Synlige svaberg skal bevares der det er mulig.

3.3 Overvann

Redegjørelse for overvann Stjernehagen, datert 02.04.2024, sist revidert 18.03.2025 er veiledende. Overvannshåndtering skal være i samsvar med føringer i overordnede planer og skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, og nødvendige anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer.

3.4 Vegetasjon

Ved etablering av ny vegetasjon skal det benyttes stedegne arter så grøntområdene oppfattes som en forlengelse av marka. Det skal ikke benyttes planter som er svartlistede.

3.5 Adkomst og avkjørsler

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Mindre justeringer av avkjørsler kan tillates i samråd med vegmyndighet. Avkjørsler markert med adkomstpil skal tilfredsstille krav til frisikt i Statens vegvesens håndbok N100. Brannoppstillingsplasser skal fortrinnsvis løses innenfor KBA1-3

4 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK (Dokumentasjonskrav): (Pbl § 12-7 nr. 1, 4)

4.1 Landskapsplan

Søknad om rammetillatelse for første byggetrinn skal inneholde en landskapsplan i målestokk 1:500 for felt KG1 og KG2. Innenfor felt KG1 og KG2 skal det plasseres en nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Utforming og innhold i nærmiljøparken skal godkjennes av Fredrikstad kommune ved virksomhet Park. Overordnet overvannsplan for området skal legges til grunn for landskapsplanen.

Landskapsplanen skal vise følgende:

a) Nærmiljøpark
b) Kvartalslekeplass med plassering og størrelser for lek og opphold
c) Eksisterende vegetasjon som bevares og ny overordnet vegetasjon som etableres.
d) Eksisterende og nye terrengkoter
e) Håndtering av overvann
f) Turstier og lysløype gjennom turdraget
g) Godkjent plassering av renovasjonsanlegg

4.2 Utomhusplan

Søknad om rammetillatelse skal inneholde utomhusplan i målestokk 1:200 med plassering for alle bygg innenfor det aktuelle felt KBA1-3, selv om ikke disse skal ferdigstilles samtidig. Overordnet overvannsplan for området skal legges til grunn for utomhusplanen.

Utomhusplanen skal vise følgende:

a) Plassering av og type bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne- og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse.
b) Eksisterende vegetasjon som bevares og ny overordnet vegetasjon.
c) Eksisterende og nye terrengkoter
d) Plassering og størrelse på arealer for lek og opphold
e) Godkjent oppstillingsplass for renovasjons- og utrykningskjøretøy
f) Håndtering av overvann
g) Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
h) Parkering (HC, bil og sykkel)
i) Området for renovasjon

4.3 Overvannsplan

Søknad om rammetillatelse skal inneholde overvannsplan for hele planområdet som skal godkjennes av kommunen.

4.4 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det framlegges en estetisk redegjørelse for tiltaket.

4.5 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges en anleggsplan, herunder en plan for gjennomføring av støy- og støvdempende tiltak, jfr. retningslinje T-1442, tabell 4.
Planen skal vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, avkjørsler og hvordan adkomst til utfartsparkeringen er ivaretatt. Det skal sikres tilgjengelighet til utfartsparkeringen i hele bygge- og anleggsfasen. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt både i fortau, gangforbindelser og turveier. Videre hvordan anleggsfasen hensyntar

tilliggende skogsområder slik at disse ikke forringes eller bidrar til spredning av fremmede arter. Avbøtende tiltak må beskrives.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442/2021 og retningslinjer for luftkvalitet T-1520. Grenseverdiene for bygg- og anleggstøy i tabell 4 i T-1442/2021 skal legges til grunn. Dersom det planlegges for støyende arbeider som fører til overskridelser av grenseverdiene skal det søkes om dispensasjon, og berørte naboer må varsles i god tid før gjennomføring. Støyende arbeid tillates ikke mellom kl. 2100 – 0700, og ikke på søndager og helligdager.

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

4.6 Teknisk plan
Før det gis igangsettingstillatelse for felt KBA1—3 skal det framlegges teknisk rammeplan (VVA) som er godkjent av kommunen.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-7 nr. 1, 4, 5, 7)

5.1 Energianlegg EA (kode 1510)
Det skal anlegges trafo innenfor felt EA.

5.2 Renovasjonsanlegg RA (kode 1550)
Det skal etableres felles renovasjonsanlegg med nedgravde containere for hele planområdet innenfor felt RA. Det skal etableres en vegetasjonssone med busker rundt anlegget for å skjerme innsyn fra o_KG2. Renovasjonsløsning skal utarbeides iht. kommunens norm.

5.3 Fellesbestemmelser for KBA1-3

5.3.1 Grad av utnytting
Planområdet tillates utbygget med maksimalt 135 boenheter fordelt på KBA1-3. Grad av utnytting framgår av plankartet.

5.3.2 Bebyggelse
Bebyggelsen innenfor KBA1-3 skal være en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt tre tun og i hvert tun skal det være en variert sammensetning av typer bygg.

5.3.3 Høyder
Tillatt maksimum mønehøyde er vist på plankartet. Mønehøyde skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For rekkehus og sammenhengende bygninger som består av nedtrappende og / eller forskjøvede volumer, beregnes planert terrengs gjennomsnittsnivå ut fra de fire hjørnene på hvert enkelt nedtrappet og /eller forskjøvet volum.

Avstand mellom møne og gesims skal være minimum 2 meter og maksimum 3 meter.

Høyde på heisoppbygg og teknisk anlegg tillates maksimalt 1 meter over maksimal mønehøyde.

5.3.4 Estetikk og utforming
Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig formspråk og materialbruk for hele området. Fasader skal brytes opp slik at lange monotone fasader unngås.

Bebyggelsen skal utformes hovedsakelig med trekledning, teglstein eller pusset mur på fasadene. Det skal være en helhetlig fargepalett for hele området basert på jordfarger.

Alle boliger skal ha inntrukket fasadeliv på bygningens ene side som vil sikre overdekket uteoppholdsareal. Innenfor KBA1 og KBA3 skal fasadeliv som vender mot TV trekkes inn med minimum 1,5 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates etablert takterrasser og takvinduer i takflaten. Det tillates montert solfangeranlegg og solceller på takene.

5.3.5 Uteoppholdsarealer
I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og interne gangstier.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 80 kvm pr boenhet, hvorav:
- Minst 30 m² felles uteoppholdsareal på terreng eller dekke med jordlag.
- Minst 40m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal pr. bolig på terreng.
- Min 10 m² privat uteoppholdsareal på terreng eller på balkong.

Areal smalere enn 5 meter kan regnes med i MUA hvis areal inngår som del av større utomhusareal.

Det skal beplantes i skillet mellom offentlig og privat uteoppholdsareal for å skape god lesbarhet og forutsigbarhet. Beplantningen må skje på de private arealene. Det tillates ikke private hager inn i o_KG1-2.
Tunene skal være bilfrie, men med kjøremulighet for nød- og nyttekjøretøy.

Felles uteareal over parkeringskjeller skal ha min 50 cm vekst -og drenslag som sikrer tilfredsstillende vilkår for busker og trær. Parkeringskjelleren skal dimensjoneres slik at konstruksjonen tåler minimum 150 cm jorddybde på steder der det skal plantes trær.

Det skal opparbeides min. 100 m² sandlekeplass på bakkeplan i tilknytning til hvert tun med kort gangavstand fra boligene. Sandlekeplass skal plasseres innenfor felt KBA1-3.

Det skal være sol på minst 50 % av sandlekeplassen kl 15.00 ved sommersolverv.

Det skal være sol på minst 50 % av samlet utomhusareal kl 15.00 ved sommersolverv.

5.3.6 Sykkelparkering
Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. For enheter under 50m² etableres en plass.
- Minst 25% av plasser skal være under tak
- Minst 5% skal være dimensjonert for lastesykkel/ sykkel med vogn.

5.3.7 Bilparkering
- Det tillates etablert inntil 1 parkeringsplass pr boenhet totalt i planområdet.
- Det tillates 1 parkeringsplass pr boenhet for bebyggelsen som ligger ut mot vei o_KV1-2.
- Minimum 0,1 plass per boenhet innenfor planområdet skal være parkering for forflytningshemmede.
- Parkeringsplasser i parkeringskjeller skal ha forberedt infrastruktur som har kapasitet for lading.

Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig boligparkering på terreng i ubebygde deler av planområdet fram til p-kjeller er ferdigstilt.

5.3.8 Varslingsanlegg
Det må etableres anlegg for varsling av sivilbefolkningen i en av lavblokkene innenfor KBA1-3 iht DSB/Sivilforsvarets krav.

5.4 Felt KBA1 (kode 1800)
Felt KBA1 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 50 % BYA.

For bebyggelse som ligger rett over innkjøring til parkeringsanlegg skal tillatt byggehøyde måles fra høyden på tunet.

Med unntak for areal som vender direkte mot KG1-2 og mot marka, er det tillatt å oppføre overdekket sykkelparkering, konstruksjoner som pergola og felles drivhus, og utvendig trapp for adkomst til boliger i 2. etasje utenfor byggegrensene.

5.5 Felt KBA2 (kode 1800)
Felt KBA2 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene. For bebyggelse ut mot o_KV2 tillates innganger fra vei.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

Bebyggelsen som ligger ut mot o_KV2 skal ha garasje mellom boligene. Det tillates takterrasse over garasjene.

Med unntak for arealer som vender direkte mot o_KV2, f_GT og marka, er det tillatt å oppføre overdekket sykkelparkering, konstruksjoner som pergola og felles drivhus, og utvendig trapp for adkomst til boliger i 2. etasje utenfor byggegrensene.

5.6 Felt KBA3 (kode 1800)
Felt KBA3 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene. For bebyggelse ut mot o_KV1 tillates innganger fra vei.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA.

Bebyggelsen som ligger ut mot o_KV1 skal ha garasje mellom boligene. Det tillates takterrasse over garasjene.

Det tillates etablert fellesarealer i plan 01 i lavblokken ut mot bestemmelsesområde #3 dam/regnbed.

Med unntak for arealer som vender direkte mot o_KV1, o_KG2 og tilgrensende arealer sør for planområdet, er det tillatt å oppføre overdekket sykkelparkering, konstruksjoner som pergola og felles drivhus, og utvendig trapp for adkomst til boliger i 2. etasje utenfor byggegrensene.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2 og 12-7 nr.1, 7)

6.1 Kjøreveg o_KV1-2 (kode 2011)
o_KV1-2 skal benyttes som hovedadkomst for felt KBA1-3, til gatetun f_GT og til utfartsparkeringen nord for planområdet.

6.2 Fortau o_FO (kode 2012)
Fortau o_FO skal ha en bredde på 2,5 meter. Det tillates innkjørsler over fortau til boliger med angitte piler i plankart. Plassering av avkjørsler tillates justert.

6.3 Gatetun f_GT (kode 2014)
f_GT skal omfatte innkjørsel til parkeringskjeller, samt et fortau som forbinder parkeringskjeller med RA renovasjon. Det skal opparbeides en tydelig overgang hvor turveien i o_KG1 og o_KG2 krysser gatetunet.

6.4 Gang-sykkelveg o_GS (kode 2015)
GS skal sikre tilgjengelighet til marka. Eksisterende adkomster til eiendommene gnr/bnr 208/1274, 208/1275 og 208/1/1309 tillates opprettholdt.

6.5 Annen veggrunn-teknisk o_AVT 1-3 (kode 2018)
Arealene er avsatt til grøft.

6.6 Annen veggrunn-grøntareal o_AVG (kode 2019)
AVG skal inneholde grøfter, skjæringer og plass til å etablere ny beplantning inn mot eksisterende bebyggelse. Det tillates etablert teknisk infrastruktur innenfor formålsgrensen.

6.7 Parkeringsanlegg PH (kode 2083)
Parkeringsanlegget er felles for enheter på felt KBA1, KBA2 og KBA3 som ikke har egen parkeringsplass i direkte tilknytning til boliger.

Gulv i parkeringskjeller skal legges på samme kotenivå som eksisterende isflate ligger i Stjernehallen. Nytt terreng skal dekke over parkeringskjeller, og overganger til eksisterende terreng skal utformes med god terrengtilpasning slik at terrenget skjuler parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren skal ikke eksponeres som fasade andre steder enn ved innkjørselen.

7 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 1, 2, 4, 6)

7.1 Turveg o_TV (kode 3031)
Turvegen innenfor o_TV skal ha grusdekke med en opparbeidet bredde på 2,5 meter og 0,5 meter skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes gjennom planområdet som en del av lysløypenettet som går fra Brattliparken og ut i marka.

Turveg o_TV skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Turveg o_TV kan medregnes i offentlig tilgjengelig uteoppholdsarealer.

7.2 Kombinert grønnstrukturformål – nærmiljøpark og turdrag o_KG 1-2 (kode 3800)

Det skal avsettes minimum 40m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan i o_KG1-2 og o_TV og utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet. Turveger i o_KG1-2 og areal brattere enn 1:3 som er beregnet som akebakke kan medregnes i offentlig tilgjengelig uteoppholdsarealer.

Det skal etableres en tursti fra o_FO gjennom o_KG2 til gatetun GT og videre gjennom o_KG1 til marka. Turstien skal ha en opparbeidet bredde på 2 meter og være universelt utformet.

Det skal etableres en tursti fra o_FO gjennom KG2 til Turveg o_TV. Turstien skal ha en opparbeidet bredde på 2 meter. Turstien skal følge terrenget og kan anlegges uten universell utforming.

Innenfor felt o_KG1-2 skal det opparbeides en nærmiljøpark på min. 2,5 daa med integrert kvartalslekeplass på min 1 daa. Det tillates at nærmiljøparken etableres som to adskilte områder i o_KG1 og o_KG2. Kvartalslekeplassen skal tilrettelegges med et variert tilbud til barn i alle aldre, inneholde minst fem elementer for lek og ha en helhetlig utforming. Kommunens veileder og krav til nærmiljøpark skal legges til grunn og plassering av nærmiljøpark skal godkjennes av kommunen. Arealer som opparbeides som nærmiljøpark skal være offentlig eiet.

Det skal være sol på minst 50 % av nærmiljøparken kl 15.00 ved sommersolverv.
Det skal være sol på minst 50 % av samlet utomhusarealer kl 15.00 ved sommersolverv.

I o_KG1-2 skal det etableres overvannshåndteringsanlegg som wadi, grøfter og regnbed, som blir viktige opplevelses – og estetiske elementer i grønnstrukturen. Overvann fra felt KBA1-3 tillates ikke behandlet innenfor arealer som avsettes til nærmiljøpark, men det tillates at overvann fra felt KBA1-3 krysser gjennom slike arealer på strategiske punkter.

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

8.1 Frisiktsoner i kryss (H140 1-2)
I frisiktsoner tillates ikke sikthinder mellom 0,5 og 3 m høyde, målt i forhold til tilstøtende veier. Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. som ikke hindrer sikten tillates.

8.2 Bevaring naturmiljø (H560)
Eksisterende ask i KBA3 skal bevares. Det skal ikke foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone. Rotsone skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås.

9 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7 nr 2)

9.1 #1 og #2 Adkomst parkeringskjeller
Det tillates oppført et bygg med tilkomst til parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1 og #2. Byggets størrelse kan være opptil 25m² med en gesimshøyde på inntil 3 meter.

9.2 #3 Dam / regnbed
Det skal etableres lokal overvannshåndtering i form av en dam eller regnbed innenfor bestemmelsesområde #3 som skal kunne ta opp i seg overvann fra felt KBA1-3 og o_KG 1-2. Overvann fra nærmiljøparken innenfor o_KG 1-2 som skal overtas av kommunen skal ikke ledes inn i #3.

9.3 #4 Adkomstvei
Det skal etableres en kjørbar adkomst med bredde 3,5 m gjennom KBA3 og o_KG2 som skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy og nyttebiler.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§12-7 nr 10)

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA1, KBA2 og KBA3 skal aktivitetene i Stjernehallens anlegg være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygget skal rives.

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA3 skal det være dokumentert avklart at Sivilforsvarets tidligere anlegg skal rives.

Før det gis brukstillatelse for boenheter innenfor KBA3, skal vei o_KV1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boenheter innenfor KBA2, skal vei o_KV2 være ferdig opparbeidet.

Felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass innenfor feltet KBA1-3 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til hvert enkelt delfelt.

Før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor KBA1 skal o_KG2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor KBA2 skal o_KG1 være ferdig opparbeidet.

Kvartalslekeplass innenfor nærmiljøpark i o_KG1-2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til mer enn 25 boenheter.

Ved ferdigstilling av boenheter utenfor vekstsesong kan det gis brukstillatelse forutsatt at anlegget blir beplantet og ferdigstilt senest i løpet av første etterfølgende vekstsesong.

Før det gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal det dokumenteres at det finnes tilstrekkelig skolekapasitet.

Før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor KBA1-2 skal det være sikret opparbeidet et fortau fra avkjøringen til planområdet (o_KV1) langs Ishallveien til Åsebråtveien.