

REGULERINGSBESTEMMELSER

FORSLAG TIL DETALJREGULERING – BJØLSTAD STUDENTBY, FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN-ID: 01061176

Forslagsstiller: Studentsamskipnaden i Østfold, SiØ
Plankonsulent: Griff Arkitektur as

REVISJONSLISTE	INDEX	DATO
PLANFORSLAG	-	10.09.2018
REV. ETTER PLANMYNDIGHETENS GJENNOMGANG	A	15.11.2018
REV. ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN		

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
PLANINITIATIV	18.12.2017
OPPSTARTSMØTE	14.02.2018
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	12.06.2018 – 10.08.2018
1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	
HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	
2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	
BYSTYRETS VEDTAK	

1 FORMÅL OG HENSYNSSONER

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1	sosi
Kombinert formål bolig/tjenesteyting (BKB1-2)	1803
Renovasjonsanlegg (f_BRE1-2)	1550
Samferdselsanlegg og tekn. infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2	
Kjøreveg (o_SKV)	2011
Fortau (o_SF1-4)	2012
Gatetun (o_SGT1-3)	2014
Annen veggrunn grøntareal (o_SVG1-6)	2019
Grønnstruktur, pbl § 12-5 nr. 3	
Park (o_GP)	3050
Hensynssoner, pbl § 12-6	
Frisiktzone	H140_1-7
Gul støysone	H220

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1)

God arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering, farge og materialbruk for både bebyggelse og utomhusanlegg skal legges vekt på, i seg selv og sett i sammenheng med omkringliggende bebyggelse. En estetisk redegjørelse skal behandles sammen med byggesøknaden og godkjennes av bygningsmyndigheten. Den skal redegjøre for forhold til omkringliggende bebyggelse mht. materialbruk og farger, høyder og solforhold ved tegning/perspektiv/illustrasjoner/foto og beskrivelse av arkitektoniske kvaliteter.

2.2 Uteoppholdsareal, MUA (minste uteoppholdsareal) (pbl § 12-7 nr. 2)

- Uteoppholdsareal kan bare etableres på ubebygde areal eller takterrasse/balkong o.l. innenfor formål BKB1-2 og o_SGT1-2. Planområdet skal ha et sammenlagt uteoppholdsareal på min. 2400 m² (MUA).
- Uteoppholdsarealene skal utformes med vekt på høy kvalitet på overflater og møblering, med soner for felles aktivitet og opphold, møteplasser og sykkelparkering kombinert med høy andel stedegen vegetasjon og permeable overflater.

2.3 Blågrønn struktur (vann og vegetasjon) (pbl § 12-7, nr. 6)

Det skal utarbeides en helhetlig plan for sammenhengende blågrønn struktur i planområdet. Uteoppholdsarealer og ubebygde deler av planområdet skal ha et betydelig innslag av grønnstruktur. Samspill mellom overvannshåndtering og grønnstruktur skal vektlegges.

2.4 Overvannshåndtering (pbl § 12-7 nr. 2)

Det skal utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering i planområdet. Åpne løsninger og permeable overflater tillates som en del av overvannshåndteringen.

2.5 Parkering (pbl § 12-7 nr. 7)

- Bil:**
Det skal etableres min. 8 HC-dimensjonerte bilparkeringsplasser (4,5 x 6 m) innenfor BKB1-2 eller SGT. Det skal fremlegges strøm for etablering av ladepunkt til min. 25 % av plassene.

I BYA og BRA per p-plass medregnes kun selve oppstillingsplassen på 12,5 m² dersom manøvrerings-/av-/påstigningsareal kan benyttes i sambruk med gatetun eller uteoppholdsareal.

- Sykel:**
Det skal avsettes parkeringsareal til min. 1 sykkel per hybelenhet (HE). Hovedandelen av sykkelparkeringsplassene skal plasseres i sikrede løsninger under tak eller innendørs i bebyggelsen. Det skal fremlegges strøm for etablering av ladepunkt til en

hensiktsmessig andel av plassene.

Sykkelplasser på uteoppholdsareal og gatetun (gjesteplasser, stativ, overdekning) skal ikke medregnes i BYA og BRA.

2.6 Universell utforming (pbl § 12-7, nr. 4)

Gjeldende krav (TEK) om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn for nye tiltak i planområdet, med følgende unntak:

- Krav til andel tilgjengelige boenheter settes til min.10 % i planområdet.
- Krav om tilgjengelig toalett i hver etasje tillates fraveket under forutsetning av at det etableres ett universelt utformet toalett ved hver hovedinngang i nærhet til heis.

2.7 Renovasjonsteknisk plan (pbl § 12-7 nr. 2)

Renovasjonsløsning skal være i tråd med renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsen kap. 5.15. Mindre endringer kan tillates etter avklaring med kommunens renovasjonsavdeling. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

2.8 Støy (pbl § 12-7, nr. 3)

- Det tillates hybelenheter (soverom) som kun har åpningsbart vindu hvor støynivå utenfor er mellom L_{den} 55 dB og L_{den} 65 dB, forutsatt at hybelenhetene har direkte tilgang til oppholdsrom med åpningsbart vindu/dør mot "stille side" (støynivå $\leq L_{den}$ 55 dB). Skjermingstiltak på fasade og dempede vindusløsninger tillates for å sikre "stille side" utenfor åpningsbart vindu/dør.
- Min. 70 % av MUA skal ha støynivå under L_{den} 55 dB. Maks 30 % av MUA kan ha støynivå mellom L_{den} 55 og 65 dB. Evt. nødvendige lokale støyskjermingstiltak tillates oppført i planområdet.
- Det skal redegjøres for eventuelle spesielt støvende og støvende arbeidsoperasjoner i anleggsperioden, med beskrivelse av tiltak for å ivareta hensynet til omgivelsene, i samsvar med retningslinjene T-1442/2016 og T-1520.

2.9 Frisikt (pbl § 12-7, nr. 2)

Innenfor frisiktsoner (H140_1-7) skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) opp til 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. kan tillates.

2.10 Vannbåren varme (pbl 12-7 nr. 8)

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og bestemmelser om tilknytning og fritak fra tilknytningsplikt gjelder, jf. pbl § 27—5.

2.11 Energiforsyning (pbl § 12-7, nr. 2)

- Strømforsyningsanlegg tillates etablert i planområdet, enten frittstående eller i bebyggelsen. Eventuell omlegging av eksisterende anlegg, plassering og installasjon skal skje i samråd med netteier.

2.12 Krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen (pbl § 12-7 nr. 12)

- Geotekniske rapporter (Studentboliger Bjølstad, Kråkerøy – ROS-analyse områdestabilitet, Multiconsult 30.08.2018 og uavhengig kontrollrapport, ByggeRåd AS 09.2018) skal [ses hen til ved](#) prosjektering og utførelse i planområdet. Prosjekteringen og arbeidene skal utføres slik at det ikke blir skader på tilstøtende konstruksjoner (naboer). I dette området pekes spesielt på å unngå inngrep/arbeider som kan medføre senkning av grunnvannstanden og store rystelser (vibrasjoner).
- Støyfaglig vurdering (Bjølstad Studentboliger Støyvurdering, COWI AS, 28.08.2018) skal [ses hen til ved](#) prosjektering og utførelse i planområdet. Jf. også bestemmelse 2.8.

2.13 Midlertidig ferdselshinder mot nord og vest (pbl § 12-7 nr. 2)

Eventuelt behov for midlertidig ferdselshinder (gjerde eller lignende) langs vestsiden av planområdet skal avklares med Statens vegvesen. Dette for å lede beboerne via adkomst over tunnellokket og eksisterende gang-/sykkelveg nord for fv. 108 inntil bedre kryssingsmuligheter over fylkesvegen er etablert.

2.14 Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4)

Utomhusplan skal være del av søknad om tiltak for ny bebyggelse og anlegg.

Denne skal vise:

- regulert plangrense, hensynssone- og formålsgrenser, eksisterende og omsøkte bygg/tiltak med markering av adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt, samt avrenning/håndtering av overvann.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gang-/sykkelveger, plasser og parkering for bil og sykkel, hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder samt nødvendig snuplass og framkommelighet for utrykning, renovasjon, flytting og varelevering.
- Arealenes materialbruk, oppholds-/aktivitetssoner med møblering/utstyr, beplantning, skilt, gjerder, sykkelstativ, renovasjon, nettstasjon, belysning og lignende.

2.15 Tomtedeling/oppretting og endring av eiendomsgrenser (pbl § 12-7, nr. 1)

Justering av tomtegrenser langs planområdet tillates og bør følge formålsgrenser.

2.16 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske), 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.

2.17 Eieform (pbl § 12-7, nr. 14)

- a) Arealer som har f_ foran formålsbetegnelse er felles for bebyggelsen i planområdet.
- b) Arealer som har o_ foran formålsbetegnelse er offentlig.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser felt BKB1-2

(Kombinert formål Boligblokkbebyggelse, Offentlig/privat tjenesteyting).
(pbl § 12-7, nr. 1, 4, 7)

- a) I felt BKB1-2 tillates fjerning av eksisterende bebyggelse. Deler av eksisterende bebyggelse kan også beholdes og inngå i sammenheng med ny bebyggelse.
- b) I felt BKB1-2 tillates oppføring av boligblokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- c) I felt BKB1-2 tillates også etablering av offentlig/privat tjenesteyting, begrenset til deler av bebyggelsens 1.etasje og evt. kjeller. Her tillates etablering av fellesfunksjoner tilknyttet studentboligene som vaskeri, treningsrom, forsamlingsrom, studentkafe, undervisningsrom, arbeidsrom o.l. Disse lokalenes fasader skal i utforming skille seg fra boligfasadene og i størst mulig grad være åpne/utadrettede mot offentlig gate/gatetun.
- d) Kotehøyde for gulv i 1.etasje skal minst være + 2,5 m. Eventuell kjeller utføres flomsikkert.
- e) Byggegrense for ny bebyggelse sammenfaller med formålsgrense der annen byggegrense ikke er vist. Utenfor byggegrense tillates enkelte mindre utkragede bygningsdeler som solcellepanel, skilt, støyskjerming, fransk balkong o.l., forutsatt at dybde er maks 0,5 m og at innretningene plasseres høyere enn 1.etasje nivå.
- f) Hovedmateriale på boligbebyggelsens fasader skal være trekledning. Innslag av andre materialer tillates.
- g) Takform på bebyggelsen skal være flatt tak, saltak og/eller annen type sammenstilte skrå takflater.
- h) Over tak tillates oppbygg for heissjakt, tekniske installasjoner o.l. med nødvendig høyde på inntil 15 % av takflaten. Høyden skal likevel ikke overskride maks tillatt høyde i delfeltet.

3.2 Felt BKB1 (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) Maks. tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 75 %
- b) Bebyggelsen i felt BKB1 skal trappes ned i høyde fra nordvest mot sørøst. Bebyggelsens hovedvolum mot nordvest skal ha maks høyde kote + 20,7 m. Bebyggelsens hovedvolum mot sørøst skal ha maks høyde kote + 15,2 m. Over hovedvolumene tillates skråtakvolum med høyde inntil 4 m.

3.3 Felt BKB2 (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 75 %
- b) Bebyggelsens hovedvolum mot nord og vest skal ha maks høyde kote + 20,7 m. Bebyggelsens hovedvolum mot øst og sør skal ha maks. høyde kote + 17,7 m. Over hovedvolumene tillates skråtakvolum med høyde inntil 4 m.

3.4 Felt f_BRE1-2 (pbl 12-7 nr. 1, 2)

Innenfor felt f_BRE1-2 skal det etableres nedgravd renovasjonsanlegg for bebyggelsen i planområdet. Mindre justeringer av anleggenes størrelse og plassering tillates i samråd med Fredrikstad kommunes renovasjonsavdeling, forutsatt at prinsippene i renovasjonsteknisk plan ivaretas, jf. bestemmelse 2.7.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

Innenfor formål for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan mindre endringer og omfordeling tillates i samråd med vegmyndighet.

4.2 Formål o_SF1-4 (pbl § 12-7, nr. 1)

Innenfor o_SF1-4 skal det opparbeides fortau som vist på plankartet.

4.3 Formål o_SGT1-3 (pbl 12-7 nr. 1, 2, 7)

- a) Innenfor o_SGT1 skal det opparbeides kjørbare gang-/sykkelvei i min. 3,5 m bredde, med avkjørsel fra Bjølstadveien med svingradius $r = 8,5$ m. Gang-/sykkelveien skal dimensjoneres for tunge kjøretøy (utrykning, renovasjonsbil). Bestemmelsesområde #1 skal være tilgjengelig vendehammer og oppstillingsplass for renovasjonsbil. Ferdseishinder (pullerter e.l.) for kjøretøy skal etableres mot vest (forlengelse av Rødsveien) for å hindre inn/utkjøring.
- b) Øvrige deler av o_SGT1 samt o_SGT2 skal opparbeides med grønnstruktur, uteoppholds-/aktivitetssoner og møblering. Sykkel- og HC-parkering tillates. Utforming av gatetunene skal signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser.
- c) o_SGT3 er forlengelse av eksisterende, regulert gatetun nord for planområdet.

4.4 Formål o_SVG1-6 (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) Innenfor o_SVG3-4 tillates etablering av gatelangs parkering og oppstammede trær.
- b) o_SVG1-2 og o_SVG5-6 skal være tilsådd/beplantet og er areal avsatt til grøft, snøopplag, teknisk infrastruktur o.l. Leskur til bussholdeplass i Vennelystveien tillates oppført innenfor formål o_SVG1.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Formål o_GP (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

Arealet skal videreføres med vegetasjon og parkmessig opparbeiding. Frisikt skal sikres.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Rammetillatelse (pbl § 12-7, nr. 10)

Søknad om rammetillatelse skal vedlegges:

- a) Estetisk redegjørelse, jf. bestemmelse 2.3
- b) Overvannsplan, jf. bestemmelse 2.4
- c) Overordnet utomhusplan [for omsøkte byggetrinn](#) som viser rammer og prinsipper for utomhusanlegg og blågrønn struktur, jf. bestemmelse 2.14. Mer detaljerte opplysninger om material- og fargebruk etc. tillates dokumentert senere, ved søknad om IG av utomhusarealene.

6.2 Igangsettingstillatelse (pbl § 12-7, nr. 10)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal byggeplan for anleggene være godkjent av aktuell vegmyndighet (kommunen og/eller statens vegvesen).

6.3 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse i felt BKB1 skal følgende være ferdigstilt:
 - gatelangs parkering o_SVG3, fortau o_SF1, gatetun o_SGT1, renovasjonsanlegg, frisisiktsoner samt ubebygd areal og uteoppholdsarealer tilknyttet byggetrinn.
 - avklaring av behov for, og evt. oppføring av, midlertidig ferdselshinder mot vest, jf. bestemmelse 2.13.
- b) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse i felt BKB2 skal følgende være ferdigstilt:
 - Gatelangs parkering o_SVG4, fortau o_SF2, gatetun o_SGT2-3, renovasjonsanlegg, frisisiktsoner samt ubebygd areal og uteoppholdsarealer tilknyttet byggetrinn.
 - avklaring av behov for, og evt. oppføring av, midlertidig ferdselshinder mot vest, jf. bestemmelse 2.13.
- c) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i vinterhalvåret tillates årstidsavhengige arbeider utsatt til senest påfølgende vår.