

## Reguleringsplan for Cewex-kvartalet

---

### Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID: 3004 1190

### 1. PLANENS HENSIKT

---

Hensikten med reguleringsplanen er å foreta en byreparasjon av Cewex-kvartalet og gjenskape kvartalet til en verdig portal til byens gågate. Kvartalet vil fylles med ulike funksjoner innenfor sentrumsformålet. Første etasje vil ha aktive fasader som skaper aktivitet og trivsel i bybildet. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- en bærekraftig, grønn mobilitet, basert på gange, sykkel og kollektivtrafikk, og redusert behov for bilkjøring.
- en variert arkitektur, der estetikk og byliv gis stor oppmerksomhet.

### 2. FORMÅL OG HENSYNSSONER (pbl § 12-5)

---

Området reguleres til:

#### 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12.5 nr. 1)

- Sentrumsformål SF1-4 (Rp 1130)

#### 2.2 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun/gågate (2014)
- Parkeringsplasser (2082)

#### 2.3 HENSYNSSONER (pbl §12-6)

- Gul støysone iht. T1442 (H220)
- Rød støysone iht. T1442 (H221)

### 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr.10)

---

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert i henhold til godkjent detaljreguleringsplan:
- Uteoppholdsarealer i tilknytning til det respektive byggefelt, i tråd med godkjent utomhusplan.

- Beplantning og tilsåing for uteoppholdsarealer og grøntarealer i tilknytning til boligfelt. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
  - Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene.
  - Nødvendige støyskjermingstiltak.
- b) Krav til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal være sikret gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for tiltak etter PBL. § 20-1 innenfor planområdet.

## 4. FELLESBESTEMMELSER

---

### 4.1 KULTURMINNER, JF. 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.

### 4.2 UTMOMHUSPLAN, JF. PBL § 12-7 NR. 1

Rammetillatelse for arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, kan ikke godkjennes før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan.

Utomhusplaner skal minimum vise;

- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal og eventuelle lekeareal.
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Lokal håndtering av overvann.
- Tilgang for brannvesenets innsatsmuligheter

### 4.3 OVERVANNSHÅNDTERING, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Tak- og overflatevann skal fordrøyes og/eller infiltreres på en måte som opprettholder eller forsinker avrenningsraten fra planområdet. 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

### 4.4 UNIVERSELL UTFORMING

Ved oppføring av nye publikumsbygg skal det, utover krav til universell utforming etter teknisk forskrift, tas hensyn til hvordan bygningen er knyttet til kollektivtrafikk og etablerte gangsoner i omgivelsene.

Minst 50 prosent av alle nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom og bad.

#### **4.5 GRUNNFORHOLD**

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for samtlige tiltak. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

#### **4.6 GRUNNFORURENSING**

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden. TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn.

#### **4.7 FJERNVARME, JF. PBL § 12-7 NR. 8**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS og bestemmelser om tilknytningsplikt og fritak fra tilknytningsplikten gjelder (jf. plan- og bygningsloven § 27-5).

#### **4.8 STRØMFORSYNINGSSANLEGG, JF. PBL § 12-7 NR. 2**

Strømforsyningsanlegg tillates etablert på egnet sted i planområdet, i terreng/bebyggelse. Hensiktsmessig plassering skal avklares med netteier og anlegg skal være i tråd med netteiers spesifikasjoner.

#### **4.9 STØY, JF. PBL § 12-7 NR. 3**

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen, unntatt for arealer der det er gitt avviksbestemmelser, jf. § 7.2.

#### **4.10 LUFTFORURENSING, JF. PBL § 12-7 NR. 3**

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

#### **4.11 STØY OG STØV I BYGGEPERIODEN, JF. PBL § 12-7 NR. 3**

I større bygg- og anleggsprosjekter skal det foreligge en plan for håndtering av støy og luftforurensning i bygg- og anleggsfasen før igangsetting av arbeider. Tilgrensende naboer skal orienteres i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med

beskrivelse av tidsrom og evt. avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442 og T-1520.

## 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

---

### 5.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet. Det skal legges vekt på kvalitet i materialbruken, men en høy grad av tegl, puss og eventuelt treverk. Fasadene skal gjennom høyder, material- og fargebruk brytes opp i diagonal retning for å skape en vennlig og stedstilpasset arkitektur.

### 5.2 Utforming av bebyggelse med sentrumsformål, jf. pbl § 12-7 nr. 2

- a) Tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) framgår av plankartet.
- b) Maksimal gesimshøyde er angitt med kotehøyde på plankartet. Bygg med inntrukne øvre etasjer er vist med gesimshøyde for hvert takplan. Innenfor felt SF1 tillates for bygg i sydvest en skråtaksløsning med takoppbygg tilsvarende den gamle Cewexgården.
- c) Over tillatte maks. gesimshøyder tillates:
  - Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis
  - Konstruksjoner for tekniske anlegg. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig og ikke ha en utforming som er skjemmende for dem som har innsyn eller bruker tak som fellesområder.
  - På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 meter over overkant gulv på inntil 1/3 av takflaten.
- d) Innenfor areal avsatt til sentrumsformål tillates all arealbruk som inngår i sentrumsformål, med unntak av fengsel, kirke, konsertlokale og andre åpenbart utelukkede formål.
- e) Byggegrenser er angitt på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er angitt er byggegrensen tilsvarende formålsgrensen.
- f) Utkragede bygningsdeler utover byggelinje mot fortau/gate tillates ikke. Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan likevel tillates utkraget 1,5 meter fra vegglivet fra og med 3. etasje.
- g) 1.etasje skal ha en gjennomsnittlig høyde på minimum 4,2 m overkant-overkant gulv.
- h) I 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass skal det være forretninger, serveringssteder eller annen virksomhet med aktive fasader. Dette omfatter blant annet service, felles sykkelløsninger, andre deleordninger, minigjenbruksstasjon, felles gjesterom, forsamlingslokale, kantine, mindre håndverksbedrifter og kontor med kundebesøk.
- i) Der 1.etasje ligger delvis under terreng og der utadrettet/åpen fasade ikke er mulig skal fasaden utformes med vekt på god visuell kvalitet, f.eks. ved bruk av naturmaterialer, grønstruktur, belysning og/eller landskapsarkitektoniske virkemidler.
- j) Inngangspartier skal utformes slik at inngangsdør, trapp, rampe, skraperist, postkasser og lignende elementer ikke slår ut i/plasseres på offentlig fortau/gatetun.

### 5.3 Uteoppholdsareal for boliger, jf. pbl § 12-7 nr. 4

- a) For hver bolig innenfor planområdet skal det opparbeides minst 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA). Av disse skal minimum 5 m<sup>2</sup> være felles uteoppholdsareal på terreng, dekke eller takterrasse. Minimum 10 m<sup>2</sup> skal være offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal.
- b) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over Lden 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.
- c) Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolhverv.
- d) Krav til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal oppfylles i Domkirkeparken, eller innenfor en radius på 400 meter fra planområdet.

### 5.4 Parkeringskrav, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Krav til sykkel og bilparkering skal løses innenfor planområdet.

#### 5.4.1 Sykkelparkering:

- a) Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per boenhet over 50 m<sup>2</sup> BRA og minimum 1 sykkelplass for boenheter under 50 m<sup>2</sup> BRA. Det skal etableres 2 sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning, og minimum 3 sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor/administrasjon og annen tjenesteyting.
- b) Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelplassene kan plasseres på terreng, i førsteetasje eller i parkeringskjeller.
- c) Minst 5% av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

#### 5.4.2 Bilparkering:

- a) Det skal etableres minimum 0,1 parkeringsplass for funksjonshemmede per boenhet, og minimum 0,025 parkeringsplass for funksjonshemmede per omsorgsbolig/hotellrom. Det skal etableres minimum 0,15 parkeringsplass for funksjonshemmede per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning og minimum 0,075 parkeringsplass for funksjonshemmede per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor/administrasjon.
- b) Parkeringsplasser for funksjonshemmede tillates etablert på terreng eller i innendørs parkeringsanlegg.
- c) Minimum 30 prosent av parkeringsplassene skal ha fremlagt infrastruktur for lading, der minst 10% skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
- d) Det tillates etablert maksimum 1 ordinær parkeringsplass per boenhet, og maksimum 0,25 ordinære parkeringsplass per omsorgsbolig/hotellrom. Det tillates etablert maksimum 2 ordinære parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor/administrasjon.
- e) Ordinære parkeringsplasser tillates kun etablert i parkeringskjeller/**parkeringsanlegg**.

### 5.5 Skilt, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Plassering og utforming av fasadeskilt skal framgå av søknad om tiltak. Skilt skal tilpasses bebyggelsens fasader og bevegelseslinjer i byrommet.

## 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

---

### 6.1 Kjørevei (SKV1-2), pbl § 12-7. nr. 1.

- a) Kjørevei SKV1 (Gunnar Nilsens gate) er offentlig vei.
- b) Kjørevei SKV2 (Asylgata) er offentlig vei.

### 6.2 Fortau (SF), pbl § 12-7. nr. 14.

Fortau SF er offentlig.

### 7.3 Gatetun/gågate, pbl § 12-7. nr. 1.

Gatetun/gågate er offentlig.

### 7.3 Frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiens planum mellom frisiktlinje og veiformål.

## 7. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

---

### 7.2 STØYSONE – rød og gul sone iht. T-1442 (H 210 og H220), pbl § 12-7. nr. 3 og 12.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

#### 7.2.1 Støykrav til boliger

Det tillates etablert boliger i gul og rød støysone forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyuutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivå på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige Lden =55dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 4.1.3. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

#### 7.2.2 Støykrav til uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer inkl. torg skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 4.1.3. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.