

Reguleringsplan for Cicignon Park – endret planforslag

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3004_1134

Saksnummer 2015/10861

Endret etter vedtak i planutvalget 24.09.2020 sak 92/20

1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for bygging av boliger, med innslag av næring/forretning/tjenesteyting.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle behov for tilpasninger, også utenfor det aktuelle tiltaket eller eiendommen, som er nødvendig for å oppnå gode sammenhenger mellom tiltaket og det øvrige fysiske miljøet.

2.2 Estetisk utforming (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

Ny bebyggelse og anlegg, herunder gatetun, torg og andre uterom, skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen.

Lange fasader skal behandles slik at man unngår monotoni.

Plassering av skilt og reklame skal dokumenteres ved tegninger som følger søknad om tillatelse til tiltak. Det tillates ikke skilt montert på møner, tak, gesimser og takutstikk.

Blokk A og B

De tidligere sykehusblokkene innenfor BKB1 og BKB2 skal være beslektede i form og uttrykk. Sykehusblokkene innenfor BKB1 og BKB2 skal ha beslektet fasademateriale, slik at bygningene harmonerer med hverandre. Tilbygg skal utformes med volum og takform som tilpasser seg den opprinnelige bygningens form. Utforming av nye tiltak skal spille sammen med eksisterende anlegg med hensyn til fasadens vertikale og horisontale form og rytme.

2.3 Terrengbehandling og overvannshåndtering (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen, som skal omfatte det aktuelle byggetrinnet, skal utarbeides i målestokk 1:500 og omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, uteplasser, lekeplasser, veier og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet.

Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.

2.4 Automatisk fredete kulturminner (jf. pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50 § 8.

2.5 Støy (jf. pbl §12-7, nr.3)

Klima- og miljødepartementets veileder T-1442 (2016) gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen.

Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tillatelse.

Innenfor gul støysone tillates det ensidig orienterte leiligheter.

Unntak fra støykrav for fasade tillates for boenheter med fasade i gul støysone, forutsatt at disse er gjennomgående og med minst ett soverom vendt mot stille side alternativt at det er foretatt avbøtende tiltak med ventilasjon/fasade og innglasset balkong.

2.6 Luftkvalitet (jf. pbl §12-7, nr.3)

Luftinntak til ventilasjonsanlegg skal som utgangspunkt ikke plasseres hvor luftforurensing overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Alternativt må luftinntak utstyres med godkjent filter for inntaksluft.

2.7 Fjernvarme (jf. pbl. § 12-7 nr. 8)

Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, tilbygg og bruksendring for byggetiltak over 1000 kvm BRA.

Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. Pbl. § 27-5 andre ledd. I vurderingen av hva som er miljømessig bedre skal Norsk Standard for klimagassberegning for bygninger, NS 3720, eller etterfølgende revisjoner, benyttes.

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

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1-6)

3.1.1 Bebyggelsens plassering (jf. pbl. § 12-7 nr. 2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense.

Utkragede bygningsdeler utover byggelinje mot fortau/gate tillates ikke. Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan likevel tillates utkraget over tilstøtende formål, inntil 1,5 meter fra vegglivet fra og med 3. etasje. Mot gatetun tillates balkonger på 1,5 m dybde fra og med 2. etasje.

Bygninger innenfor BKB4 skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde, og ikke under 4 meter.

3.1.2 Privat uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Minst halvparten av boenhetene skal ha minimum 5 m² privat uteoppholdsareal på balkong eller terreng.

3.1.3 Felles uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Det skal være minimum 10 m² felles uteareal per bolig. Arealet kan ligge på tak, terreng eller lokk på/over gateplan. Lekeplasser, gatetun og torg kan inngå i felles uteoppholdsareal.

Arealer brattere enn 1:3, arealer satt av til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Areal på terreng smalere enn 10 m skal ikke regnes med.

Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolhverv.

3.1.4 Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Det skal være minimum 15 m² offentlig tilgjengelig uteareal per bolig. Arealet skal ligge på terreng.

Arealer brattere enn 1:3, arealer satt av til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Areal smalere enn 10 m skal ikke regnes med.

Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolhverv.

3.1.5 Lekeplasser (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

I tilknytning til hvert av feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal det opparbeides sandlekeplass med minimumsareal på 100 m², maksimalt 50 meter i luftlinje fra bolig.

Maksimalt 400 m i luftlinje fra bolig skal det etableres en minst 2,5 daa stor nærmiljøpark (felt GP1).

Maksimalt 200 m i luftlinje fra bolig skal det etableres en kvartalslekeplass på minst 1,0 daa.

Lekeplasser inngår ved beregning av felles og offentlig tilgjengelig uteareal.

3.1.6 Grad av utnyttning (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA).

For bygninger med etasjehøyder over 3 meter, skal bruksareal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.1.7 Parkeringsnorm (jf. pbl. § 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til følgende bestemmelser:

Antall ordinære parkeringsplasser og parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede beregnes hver for seg og vil til sammen utgjøre totalt antall parkeringsplasser. Beregnet antall parkeringsplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).

Formål	Ordinær parkering		Parkering for funksjonshemmede
	Min. per boenhet	Maks. per boenhet	Min. per boenhet
Leiligheter		1,2	0,1
Formål	Min. per 100 kvm BRA	Maks. per 100 kvm BRA	Min. per 100 kvm BRA
Forretning		2	0,15
Formål	Min.	Maks.	Min.
Barnehage	0,1 per barn	0,2 per ansatt 0,25 per barn	0,05 per ansatt

Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Der parkering etableres under bygning, kan maksimumsnorm avvikes. Parkering for funksjonshemmede tillates etablert på bakkeplan.

I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha framlagt felles infrastruktur for lading.

I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 prosent av parkeringsplassene ha framlagt infrastruktur for lading, der minst 10 prosent skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

Parkeringsplasser for sykkel:

Parkering	Min. per boenhet
Leiligheter < 50 kvm BRA	1
Leiligheter > 50 kvm BRA	2
	Min. per 100 kvm BRA
Forretning	2
Tjenesteyting	3
	min
Barnehage	1 per ansatt 0,1 per barn

Krav til utforming

a. Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelparkering skal plasseres på terreng, i førsteetasje eller i parkeringskjeller.

b. Minst 5 prosent av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

3.1.8 Bebyggelse ved torget (jf. pbl. § 12-7 nr. 2)

Bebyggelse som ligger inntil torget (ST) skal ha inngangsplan på nivå med torget og være utadrettet mot torget, herunder ha innganger fra torget. Inngangsplanet skal fortrinnsvis benyttes til funksjoner som styrker torget som felles uterom.

3.1.9 Byggehøyder (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Maksimalt byggehøyder er angitt med kotehøyde ($H=c+ \dots$) på plankartet for vertikalnivå 2.

Det tillates oppbygg på tak for tekniske installasjoner og heis- og trappeadkomst til tak med inntil 3 meter høyde over angitte kotehøyder, og inntil 15% av takflatens areal.

3.1.10 Omfang av detaljhandel (jf. pbl. §12-7 nr. 1)

Detaljhandel innenfor planområdet begrenses til 3000 kvm, i tråd med gjeldende kjøpesenterbestemmelse (§11.3 i kommuneplanens arealdel)

Enkeltstørrelse på butikkene begrenses til 1500 kvm, i tråd med §12.2 i kommuneplanens arealdel.

3.1.11 Enkeltstående leiligheter (jf. pbl. §12-7 nr. 5)

Mer enn 15 % enkeltstående leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

3.2 Kombinert formål bolig/tjenesteyting (felt BKB2, BKB4 og BKB6) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Innenfor felt BKB6, BKB2 og BKB4 tillates etablert blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

I felt BKB2 tillates også etablert visningscenter for teknologiske nyvinninger innen miljøvern og bærekraft.

Servicevirksomhet for beboere og lokalbefolkning, herunder kafè, kiosk med mer kan også etableres innenfor felt BKB2, BKB4 og BKB6. Servering og forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri tillates i tilknytning til dagligvareforretninger. Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 9 000 m²-BRA i felt BKB2, maksimalt 9 000 m²-BRA i felt BKB4 og maksimalt 8 200 m²-BRA i felt BKB6.

Av dette tillates inntil 800 m²-BRA benyttet til andre formål enn bolig i hvert felt.

Dagligvareforretninger tillates dersom det er etablert trafikksikker gangadkomst til større boligområder. Gangavstanden skal ikke overstige 300 m fra inngangen til butikken til nærmeste bolig. Dagligvareforretninger tillates med bruksareal på inntil 1500 kvm.

3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB3 og BKB5) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Felt BKB3 og BKB5 skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Bebyggelsens hovedformål skal være bolig. Hovedformålet kan kombineres med et eller flere av underformålene forretning, tjenesteyting, næring, kontor og bevertning.

Forretning innenfor BKB3 og BKB5 begrenses til dagligvareforretning og strøktjenlige forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 13 500 m²-BRA i felt BKB3. For underformålene gjelder følgende arealbegrensninger for felt BKB3:

Forretning:	maks 3000 m ² -BRA
Tjenesteyting:	maks 3000 m ² -BRA
Næring:	maks 3000 m ² -BRA
Kontor:	maks 3000 m ² -BRA
Beverting:	maks 3000 m ² -BRA

Summen av areal til underformål skal ikke overstige 3 000 m²-BRA i felt BKB3.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 14 000 m²-BRA i felt BKB5. For underformålene gjelder følgende arealbegrensninger for felt BKB5:

Forretning:	maks 3000 m ² -BRA
Tjenesteyting:	maks 3000 m ² -BRA
Næring:	maks 3000 m ² -BRA
Kontor:	maks 3000 m ² -BRA
Beverting:	maks 3000 m ² -BRA

Summen av areal til underformål skal ikke overstige 3 000 m²-BRA i felt BKB5.

Samlet omfang av detaljhandel innenfor planområdet er begrenset til 3 000 m²-BRA, jf. § 3.1.10.

Dagligvareforretninger tillates dersom det er etablert trafikksikker gangadkomst til større boligområder. Gangavstanden skal ikke overstige 300 m fra inngangen til butikken til nærmeste bolig. Dagligvareforretninger tillates med bruksareal på inntil 1500 kvm.

Servering og forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri tillates i tilknytning til dagligvareforretninger. Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates.

3.4 Bolig/tjenesteyting (felt BKB1) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)

Felt BKB1 skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål med kombinasjonen bolig og tjenesteyting.

I felt BKB1 skal bebyggelsens hovedformål være bolig.

Det skal settes av areal til barnehage i felt BKB1 (felt A). Barnehagen skal ha minst 80 plasser i henhold til bestemmelse § 7.1 b i kommuneplanen.

Barnehagens uteareal skal tilfredsstille arealplanens krav til areal og kan ikke telle med i beregninger av uteoppholdsareal for boligene.

Minst halvparten av barnehagens uteareal skal være solbelyst kl. 12 ved sommersolhverv.

Minst halvparten av barnehagens bygningsareal skal være plassert i første etasje med direkte adkomst til utearealet.

Servicevirksomhet for beboere og lokalbefolkning, herunder barnehage, kafè, kiosk med mer kan også etableres innenfor felt BKB1.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 6 500 m²-BRA i felt BKB1. Av dette tillates inntil 2 500 m²-BRA benyttet til andre formål enn bolig.

Dagligvareforretninger tillates dersom det er etablert trafiksikker gangadkomst til større boligområder. Gangavstanden skal ikke overstige 300 m fra inngangen til butikken til nærmeste bolig. Dagligvareforretninger tillates med bruksareal på inntil 1500 kvm.

Servering og forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri tillates i tilknytning til dagligvareforretninger. Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1.1 Formål (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Områdene skal nyttes til formål som angitt på plankartet.

Mindre justeringer av avgrensning mellom de ulike formålene kan tillates.

4.1.2 Vegstandard (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Veg med offentlig eierform, med tilhørende fortau, avkjørsler o.l. skal være utformet etter Fredrikstad kommunes veinorm.

4.1.3 Avkjørsler (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Avkjørsler til parkeringskjellere er vist på plankartet med symbol (pil). Plassering av symbolet er veiledende. Utforming og endelig plassering fastsettes i byggesak.

4.2 Parkeringshus/-anlegg (felt SPH) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Felt SPH kan nyttes til parkeringsanlegg under bakken.

Parkeringsanlegg under bakken kan etableres i ett eller flere plan.

Boder, sykkelparkering, tekniske rom og andre sekundære rom/funksjoner tillates som del av anlegget i felt SPH.

Parkeringshus med tilhørende ramper og liknende, inkludert boder, sykkelparkering, tekniske rom med mer, helt eller delvis under terreng, regnes ikke med i grad av utnytting.

4.3 Kjøreveg (felt o_SKV) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 14)

Areal regulert til kjøreveg skal opparbeides som bygater, med tilhørende fortau, i henhold til plankartet. Alle kjøreveger reguleres til offentlig eierform.

4.4 Fortau (felt o_SF1 – o_SF11) (jf. pbl. § 12-7 nr. 14)

Alle fortau reguleres til offentlig eierform.

4.5 Torg (felt ST) og gatetun (felt SGT1 – SGT4) (jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 4)

Felt ST skal nyttes til torg og felt SGT1 – SGT4 skal nyttes til gatetun.

Torg og gatetun skal utformes som et sammenhengende bilfritt byrom tilgjengelig for alle. Utforming og materialbruk skal ha høy kvalitet og gjenspeile torgets og gatetunenes betydning som sentrale uterom.

Det skal etableres gang- og sykkelforbindelser, med bredde i henhold til Fredrikstad kommunes veinorm, gjennom gatetunene og over torget.

Varelevering kan tillates, men tilrettelegges slik at det gir minst mulig konflikt med myke trafikanter.

Bygninger rundt torget skal utformes slik at de styrker torget som felles uterom. jf. punkt 3.1.7.

Gulvet i torget skal ha steinheller eller gatestein som hovedmateriale.

Belegg og beplantning skal brukes for å differensiere ulike funksjonelle soner i uterommet.

Torg og gatetun skal møbleres slik at det innbyr til rekreasjon og opphold, med benker, beplantning, belysning samt aktivitetsfremmende og kunstneriske elementer.

Utomhusplan som viser utforming, materialbruk og møblering for torget og gatetunene skal inngå ved søknad om tiltak innenfor de tilgrensende feltene.

4.6 Gang-/sykkelveg (felt SGS) (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Felt SGS skal primært ha funksjon som gang-/sykkelveg, men opparbeides med en standard som tillater kjøring med utrykningskjøretøy, flyttebiler og liknende.

4.7 Sykkelanlegg (felt o_SS1 – o_SS3) (jf. pbl. § 12-7 nr. 14)

Felt o_SS1 – o_SS3 reguleres til sykkelanlegg i form av sykkelfelt.

Alle sykkelfelt reguleres til offentlig eierform.

5 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Park (felt GP1) (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Felt GP1 skal nyttes til offentlig tilgjengelig nærmiljøpark.

Etablering av mindre dammer/vannspeil og fordrøyningsanlegg for overvann kan tillates i grønnstrukturen.

Sandlekeplass for felt BKB1 og/eller felt BKB2, jf. punkt 3.1.4, kan tillates etablert i park GP1.

Det skal etableres gang- og sykkelforbindelse med bredde i henhold til Fredrikstad kommunes veinorm, mellom gatetun SGT1 og gang-/sykkelveg SGS gjennom park GP1.

Der arealer oppe på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

Gress: vekstjordlag 0,5 m

Busker: vekstjordlag 0,7 m

Trær: vekstjordlag 1,0 m

6 Bestemmelser til hensynssoner (pbl §§ 12-6, og 11-8)

6.1 Hensyn grønstruktur (H540) (jf. pbl §§ 12-6, 11-8 c og 12-7 nr. 6)

Trær som skal bevares er vist med punktsymbol, og hensynssonene H540_1, som skal beskytte trærnes rotsone. Graving eller andre tiltak i hensynssonene må planlegges og utføres på en måte som er skånsom for trærne og deres røtter.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde utforming (#1) (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det bygges en gangforbindelse fra bakkeplan, oppover til taknivå, over hustakene og ned til bakkenivå.

Bredde på gangforbindelse kan være inntil 4,5 m utvendig bredde.

Gangforbindelsen fra bakkeplan kan suppleres med innvendig heis i bygning eller utvendig heis i bestemmelsesområdet.

Ved søknad om rammetillatelse som omfatter gangforbindelsen, skal det redegjøres for hvordan krav om universell utforming er løst.

8 Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

8.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1-6)

8.1.1 Overvann (jf. pbl 12-7, nr.10).

Plan for overvannshåndtering for byggetrinnet skal fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse

8.1.2 Renovasjon (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges en renovasjonsteknisk plan for bebyggelsen som søknaden gjelder.

8.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB1-6)

8.2.1 Støytiltak (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

I felt hvor støytiltak er nødvendig skal støytiltakene være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

8.2.2 Nærmiljøpark (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Nærmiljøpark skal være opparbeidet i henhold til kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel for det enkelte felt, før det gis brukstillatelse for boliger innenfor feltet, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6.

8.2.3 Uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

For BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal det opparbeides kvartalslekeplass, sandlekeplass og annet uteoppholdsareal innenfor hvert område i henhold til bestemmelsene i §§ 3.1.3 – 3.1.5 før det gis brukstillatelse for boliger innenfor det enkelte tilhørende felt.

8.2.4 Samferdselsformål (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Samferdselsformål rundt hvert kvartal, som beskrevet i §§ 4.3 - 4.6, skal være opparbeidet for det enkelte felt før det gis brukstillatelse for boliger innenfor samme felt. Dette gjelder BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6.

8.2.5 Parkering (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger må minimumskrav til bilparkering og sykkelparkering være opparbeidet for det antallet boliger det søkes om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for.

Endringslogg

Rev.	Rev.dato	Kapittel/side	Beskrivelse av endring
01	04.11.2019	-	Første utgave
02	03.06.2020	-	Revidert planforslag, endringer er vist med rød skrift
03	25.02.2021	alle	Endret etter vedtak i planutvalget 24.09.2020 sak 92/20
04	22.03.2021	Punkt 3.1.1	Lagt inn ny setning, etter krav fra administrasjonen