

REGULERINGSBESTEMMELSER

FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR FMV6 MED BALLASTPARKEN

PLAN-ID: 3004 1208, FREDRIKSTAD KOMMUNE

Forslagsstiller: Glombo Brygge AS

Plankonsulent: Griff Arkitektur AS

REVISJONSLISTE	INDEX	DATO
PLANFORSLAG	-	26.08.2021
REV. IHT. MERKNADER FRA KOMMUNEN	A	17.03.2022
REV. IHT. DIALOG MED KOMMUNEN	B	10.05.2022
REV. REKKEFØLGEBEST.	C	30.05.2022

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
OPPSTARTSMØTE	15.04.2021
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	04.06.2021 – 02.07.2021
1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	
HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	
2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	
BYSTYRETS VEDTAK	

INNHold:

1	PLANENS HENSIKT	3
2	FELLESBESTEMMELSER	3
2.1	Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1).....	3
2.2	Blågrønn struktur (pbl § 12-7, nr. 1).....	3
2.3	Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 2).....	3
2.4	Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4).....	3
2.5	Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	4
2.6	Parkering (pbl § 12-7, nr. 7).....	5
2.7	Universell utforming (pbl § 12-7, nr. 4).....	5
2.8	Renovasjonsteknisk plan	5
2.9	Anleggsstøy og -støv, trafikk og framkommelighet i anleggsperioden (pbl § 12-7, nr. 3).....	5
2.10	Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)	6
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
3.1	KBA (Kombinert formål Boligblokkbebyggelse/Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	6
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
4.1	KV (Kjøreveg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	8
4.2	FO (Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	8
4.3	TO (Torg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	8
4.4	GS (Gang- og sykkelveg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	8
4.5	AVT1-3 (Annen veggrunn – tekniske anlegg) (pbl § 12-7, nr. 1)	8
4.6	KAI1-3 (Kai) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	8
4.7	SK (Kombinert formål Kollektivholdeplass – Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	9
5	GRØNNSTRUKTUR	9
5.1	PA (Park) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	9
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	10
6.1	BSV1-2 (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	10
6.2	HOS (Havneområde i sjø) (pbl § 12-7 nr. 1).....	10
6.3	SH (Småbåthavn) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	10
7	HENSYNSSONER	10
7.1	H140_1-4 (Frisiktsoner) (pbl § 12-7, nr. 4).....	10
7.2	H220 (Gul støysone) (pbl § 12-7, nr. 4)	10
7.3	H310 (Ras- og skredfare) (pbl § 12-7, nr. 4).....	11
7.4	H320 (Flomfare) (pbl § 12-7, nr. 4)	11
7.5	H560 (Hensynssone bevaring naturmiljø) (pbl § 12-7, nr. 4).....	11
8	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	11
8.1	Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7, nr. 10).....	11

1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for etablering av boligblokkbebyggelse i form av punkthus med tilhørende parkeringskjeller og uteoppholdsareal, inkludert offentlig tilgjengelig nærmiljøpark mellom boligene. Det skal etableres elvepromenade og kyststi langs elva. Sammenhengende blågrønn struktur skal etableres i planområdet. Ballastparkens natur- og kulturminneverdier skal bevares, samtidig som den tilrettelegges for ferdsel og opphold på naturens premisser. Det legges til rette for etablering av nytt fergeleie for Byferga og småbåthavn. Glomboveien reguleres med fortau og det legges til rette for nye gang-/sykkelforbindelser gjennom området.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1)

Bebyggelse og anlegg i planområdet skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal benyttes holdbare materialer og farger tilpasset områdets naturgitte omgivelser. Innenfor maks. tillatte gesims- og byggehøyder er takform valgfri. Bebyggelsen skal utformes slik at hvert hus har en individuell karakter, samtidig som husene danner en samlet helhet. Estetisk redegjørelse skal fremlegges ved rammesøknad.

2.2 Blågrønn struktur (pbl § 12-7, nr. 4)

Sammenhengende blågrønn struktur skal etableres i boligområdet, langs elvepromenade og gang-/sykkelveier, med høy andel vegetasjon i samspill med overvannshåndtering. Blågrønn faktor skal være min. 0,4, beregnet samlet for boligområdet (KBA) og tilstøtende fortau (FO), gang-/sykkelveier (GS) og elvepromenade (KAI2-3 og TO).

2.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Planområdet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og tilknytningsplikt og unntaksbestemmelser gjelder. Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig varmesentral for bebyggelsen plassert i felt KBA og langs gang-/sykkelveg øst i planområdet. Plassering skal avklares med fjernvarmeselskapet og dokumenteres i rammesøknad.
- b) Trafo/nettstasjon tillates plassert i KBA, KAI1-3 og TO og kan være frittstående og/eller integrert i bebyggelsen. Plassering skal avklares med netteier og dokumenteres i rammesøknad.

2.4 Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4)

For hvert byggetrinn skal søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan, -snitt og -redegjørelse som minst skal vise:

- Prosjektgrense med omsøkte bygg, tiltak og uteoppholdsarealer
- Forholdet til regulerte formåls-, bygge- og hensynssonegrenser.
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Kjøre-, sykkel- og gangatkomst, parkering for bil og sykkel, framkommelighet og oppstillingsplass for brannbil, utrykning og renovasjon samt oppsamlingsutstyr for renovasjon.
- Vann- og avløpstrasé, avrenning, flomvei, brannkummer og overvannshåndtering
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, uteoppholdsareal og lekeplasser.
- Sol-/skyggeforhold på leke- og uteoppholdsareal.

2.5 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

a) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 50 m² per boenhet, hvorav:

- Min. 5 m² privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse/forhage tilhørende boligseksjonen, innenfor KBA.
- Min. 15 m² felles uteoppholdsareal hvorav min. 10 m² skal være på bakkeplan og maks. 5 m² kan være på felles takterrasse.
Felles uteoppholdsareal skal ligge innenfor KBA.
- Min. 30 m² offentlig uteoppholdsareal hvorav min. 15 m² skal være sammenhengende i et større område og opparbeidet for opphold og aktivitet.
Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal:
 - ligge på bakkeplan i KBA, i GS (gang- og sykkelveg) på elvepromenaden, i KAI1-3 og TO (kai/torg/elvepromenade) og/eller i opparbeidede deler av PA (stier og oppholdsareal i Ballastparken).
 - utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet.

b) Ovennevnte uteoppholdsareal skal inneholde:

- Min. 100 m² sandlekeplass per 100 boenheter, på bakkeplan i felles og/eller offentlig uteoppholdsareal.
Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 50 m.
- Min. 1000 m² kvartalslekeplass, på bakkeplan i felles og/eller offentlig uteoppholdsareal.
Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 200 m.
- Min. 2500 m² nærmiljøpark, på bakkeplan i offentlig uteoppholdsareal.
Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 400 m.
Fredrikstad kommunes normal for utomhusanlegg skal legges til grunn for programmering av nærmiljøpark.
- Min. 10 x 10 m nabolagstorg, på bakkeplan i offentlig uteoppholdsareal, på og/eller henvendt mot elvepromenaden.
- Det skal være sol på minst halvparten av felles og offentlig uteoppholdsareal kl. 15 ved sommersolverv.

c) Følgende skal ikke medregnes i MUA:

- Areal brattere enn 1:3
- Areal avsatt til formål kjørevei og fortau, eller gang- og sykkelvei nord og øst for KBA.
- Areal for bil- og sykkelparkering og uteservering.
- Areal smalere enn 10 m,
 - unntatt elvepromenade og gang-/sykkelveg på elvepromenaden, hvor areal ned til 5 m bredde kan medregnes.
 - unntatt opparbeidede stier og oppholdsareal i Ballastparken hvor areal ned til 1,8 m bredde kan medregnes.
- Areal med støynivå > 55 dB L_{den}.

2.6 Parkering (pbl § 12-7, nr. 7)

- a) Samlet bilparkeringskrav for KBA (bolig/forretning/tjenesteyting) og SH (småbåthavn):
- o Maks. 396 ordinære p-plasser til sammen,

og i tillegg:

- o Min. 0,05 HC-plasser per boenhet,
- o Min. 0,15 HC-plass pr. 100 m² forretning/tjenesteyting

Plassene skal løses i p-kjeller i felt KBA, unntatt inntil 8 korttids biloppstillingsplasser (HC-plasser, leveranser, av-/påstigning, hjemmesykepleie o.l.) som tillates på bakkeplan i felt KBA og i KAI3.

Alle boligparkeringsplassene i p-kjeller (unntatt gjesteplasser) skal ha fremlagt infrastruktur for lading.

Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig boligparkeringsplasser på bakkeplan i ubebygde deler av KBA, frem til neste kjellerdel er ferdigstilt.

- b) I KAI1 (fergeleie) tillates opparbeiding av nødvendig bilparkeringsplasser til drift/vedlikehold og HC-plasser tilknyttet fergeleiet.
- c) Sykkelparkeringskrav:
- o Min. 1 sykkel plass per boenhet < 50 m² BRA,
 - o Min. 2 sykkel plasser per boenhet > 50 m² BRA,
 - o Min. 2 sykkel plasser per 100 m² BRA virksomhet i felt KBA.

 - o Min. 25 % skal være overdekket med låsemulighet,
 - o Min. 5 % skal være dimensjonert for lastesykkel/sykkel med vogn,
 - o Min. 10 % av sykkel plassene i p-kjeller skal ha fremlagt infrastruktur for lading.

Sykkelplasser for boliger skal løses i p-kjeller, i bebyggelsen og/eller på bakkeplan i felt KBA.

Sykkelplasser for virksomheter skal løses på bakkeplan i KBA.

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

Gjeldende krav om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn for nye tiltak i planområdet.

Atkomst fra sørvest og nordøst til diagonalen med nærmiljøpark i felt KBA skal være universelt utformet. I tillegg skal KBA ha minst én universelt utformet atkomst fra hver av følgende sider: elvepromenade i vest, fortau i sør og gang-/sykkelvei i øst.

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

Renovasjonsteknisk plan for byggetrinn skal vedlegges rammesøknad, basert på renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsen kap. 6.16.

2.9 Anleggsstøy og -støv, trafikk og framkommelighet i anleggsperioden (pbl § 12-7, nr. 2, 3)

- a) Grenseverdier for anleggsstøy i T-1442/2021 kap. 6 gjelder for hele anleggsperioden. Det skal foreligge en plan for håndtering av støy og luftforurensning i anleggsfasen før igangsetting av arbeider. Planen bør vise støyprognoser, rutiner for varsling og vurdering av behov for avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442/2021 kap. 6 og T-1520/2012 kap. 6.
- b) Plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut/inn av planområdet, framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden, samt vurdering av behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak, skal foreligge før igangsetting av arbeider.

2.10 Automatisk fredete kulturminner (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 i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringszone på 5 meter og fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 KBA (Kombinert formål Boligblokkbebyggelse/Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

a) Maks tillatt BYA i KBA er 6600 m².

b) P-kjeller:

I KBA skal det etableres p-kjeller.

Byggegrense for p-kjeller tilsvarer formålsgrense for KBA.

Det skal ikke beregnes BYA av p-kjeller

Det tillates inntil to kjøreatkomster til p-kjeller fra Glomboveien, anvist med avkjørselspiler på plankartet. Toleranse: Anviste kjøreatkomster til p-kjeller tillates justert langs Glomboveien ifbm. detaljprosjektering, forutsatt at trafikksikkerhet inkl. friskt ivaretas.

Høyde på terreng over p-kjeller skal ikke overstige kote +3,5 m, unntatt i bestemmelsesområde # 1 nærmest høybrekket i Glomboveien, hvor høyde tillates inntil kote +4 m for å sikre tilstrekkelig fall/avrenning.

I uteoppholdsareal utenfor ferdselslinjer og uten konflikt med siktlinjer SØ-NV (jf. 3.1 c) og sikt gjennom diagonalen (jf. 3.1.d), tillates:

- Stedvis oppbygging inntil 0,5 m over angitt makshøyde på terreng over p-kjeller, for etablering av landskapselementer, dypere vekstlag for vegetasjon o.l.
- Plantekasser med tilstrekkelig volum for større trær.

Overganger mellom terreng over p-kjeller i KBA og omgivelsene skal utformes med god terrengtilpasning, slik at dekket er visuelt tilgjengelig og åpent for allmenn ferdsel.

c) Boligblokkbebyggelse med innslag av næringsvirksomhet:

- i. Innenfor byggegrenser i KBA tillates oppføring av boligblokkbebyggelse i form av punkthus. Det tillates inntil 7 stk. punkthus innenfor hver byggegrense; inntil 14 stk. totalt.

Punkthusene skal plasseres i rekker parallelt med Glomboveien, slik at det dannes sikt- og forbindelseslinjer (SØ-NV) gjennom området. I tillegg skal bebyggelsen plasseres slik at det dannes siktlinjer skrått i forhold til disse gjennom området.

Byggegrensene i KBA gjelder for punkthusene inkludert takoverbygg, pergola, levegger, rømningstrapper og lignende tilknyttet boligene.

I hjørne-mot-hjørne-situasjoner langs offentlig nærmiljøpark (diagonalen) skal bredde på offentlig areal være min. 10 m og overlapp mellom punkthus skal være maks. 1 m.

Balkonger tillates utkraget 1,5 m utenfor byggegrense fra og med 3.etasje.

- ii. Mer enn 15 % enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

- iii. Maks. tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde og maksimal byggehøyde for boligblokkbebyggelsen er hhv. 23 m og 28 m, unntatt mot Glomboveien og mot gang-/sykkelvei i øst, hvor det tillates hhv. 17,5 og 22,5 m.

Høyde skal måles fra gjennomsnittlig gatenivå per gatestrekk rundt KBA og gjelder bebyggelse i første rekke mot gate.

Høyde på bebyggelse internt i KBA skal måles fra gjennomsnittlig terrengnivå i forbindelseslinje SØ-NV gjennom området.

Gesimshøyden skal variere i antall etasjer mot gateløp.

Etasjer over tellende maksimal gesimshøyde må være tilbaketrukket med minst 3 m, eller med skråtak. Kravet kan fravikes mot gårdsrom i KBA der følgende krav til solforhold mot nabobebyggelse og uteoppholdsareal oppfylles:

- Ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbygging ligge helt i skygge mellom kl. 12 og 18 ved sommersolverv.
- Det skal være sol på minst halvparten av felles og offentlig uteoppholdsareal kl. 15 ved sommersolverv.

Alle punkthus skal ha tilbaketrukne etasjer på flere sider. Tilbaketrekking skal være minst 1,5 m, eller med skråtak.

Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis og konstruksjoner for tekniske anlegg tillates i tillegg til maks. gesims- og byggehøyde. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig, ha en god estetisk utforming og tilpasses eventuell bruk av taket som felles uteoppholdsareal.

På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 m over maks. gesims- og byggehøyde på inntil 1/3 av takflaten.

- iv. I felt KBA tillates etablering av næringsvirksomhet i blokkbebyggelsens 1. etasje.

Virksomhet skal være henvendt mot offentlig uteoppholdsareal.

Maks tillatt areal for næringslokaler i KBA er 400 m² BRA. Lager/ tekniske rom til virksomheten eller uteservering skal ikke medregnes i disse arealene.

Virksomhet som tillates er:

- Utleie eller annen tjenesteyting knyttet til småbåthavna, elva, grønn mobilitet og deleløsninger.
- Forretning som kun dekker et lokalt behov.
- Servering, bevertning, kafe, bar, restaurant, inkl. uteservering.

- d) Uteoppholdsareal:

I KBA skal det etableres privat, felles og offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal.

Areal- og kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal framgår av bestemmelse 2.5.

Diagonalt gjennom KBA fra sørvest til nordøst skal det opparbeides en offentlig tilgjengelig forbindelse for gående og syklende. Langs denne skal det opparbeides min. 2,5 mål offentlig tilgjengelig nærmiljøpark for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet. Minimumsbredde på offentlig areal i diagonalen er 10 m.

Det skal avsettes nødvendig plass for tilkomst og oppstillingsplass for brannbil.

I forbindelseslinjer SØ-NV gjennom KBA tillates kjøretilkomst og korttids

biloppstillingsplasser for hjemmesykepleie, leveranser, flyttebil og lignende.
Utforming av arealet skal signalisere ferdsel i gangfart og på myke trafikanterens premisser.

I uteoppholdsareal i KBA tillates mindre frittliggende bygninger/elementer som pergola, lekehus, drivhus, redskapsbod, grendehus for beboerne, sykkelskur, nedkast til avfallssug og lignende som naturlig hører hjemme i boligområdets uteoppholdsareal.

I KBA, inntil bussholdeplass i felt SK, tillates etablering av leskur.

Byggegrense for slike mindre bygninger/elementer tilsvarer formålsgrense for KBA.

Maks tillatt areal per bygning er 50 m² BRA, unntatt grendehus for beboerne som kan være inntil 130 m² BRA. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 og 5 m målt fra bakkeplan ved bygningens inngang.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 KV (Kjøreveg) (pbl § 12-7, nr. 1)

KV er areal for kjøreveg (Glomboveien) med reguleringsbredde 6,75 m, hvorav 6,5 m kjørebane og 0,25 m skulder langs sørsiden.

4.2 FO (Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1)

FO er areal for fortau langs Glomboveiens nordside med reguleringsbredde 3 m.

4.3 TO (Torg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) TO skal sammen med KAI1-3 og GS opparbeides som offentlig tilgjengelig elvepromenade for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet, med sammenhengende blågrønn struktur.
- b) I TO tillates ladestasjon for båt, møblering, leke-/aktivitetsutstyr, takoverbygg/pergola, kajakkstativ, sjøboder og lignende.
- c) I TO tillates midlertidig eller permanent bygning med kiosk, bevertning, uteservering og/eller utstyrsutleie. Maks. tillatt samlet BYA for bygninger/uteservering innenfor TO er 200 m², og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 og 5 m, målt fra bakkenivå ved bygningens inngang.

4.4 GS (Gang- og sykkelveg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) GS er areal for gang- og sykkelveg. På elvepromenaden er reguleringsbredde 6 m, nord for KBA er reguleringsbredde 3,5 m og øst for KBA er reguleringsbredde 6 m.
- b) GS skal være kjørbar atkomst for drifts-, nytte-, vedlikeholds- og utrykningskjøretøy.

4.5 AVT1-3 (Annen veggrunn – tekniske anlegg) (pbl § 12-7, nr. 1)

- a) AVT1-2 er areal for grøft langs Glomboveiens sørside, med varierende reguleringsbredde pga. fjellskjæring, men hovedsakelig > 1,25 m.
- b) AVT 3 er areal i frisiktzone.

4.6 KAI1-3 (Kai) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) KAI1-3 skal sammen med TO og GS opparbeides som offentlig tilgjengelig elvepromenade for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet, med sammenhengende blågrønn struktur.
- b) I KAI1 tillates etablering av nødvendige funksjoner tilknyttet ferge drift (Byferga) som bygg med pauserom og toalett for mannskap, passasjertoalett, leskur/venterom, sykkelparkering, plass for HC-parkering, drifts- og vedlikeholdskjøretøy, ladestasjon, trafo/nettstasjon og lignende.

Maks. tillatt BRA per bygning er 50 m² og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 m og 5 m målt fra bakkenivå ved bygningens inngang.

- c) Fra KAI2 skal det være atkomst til småbåthavn SH.
I KAI2 skal det etableres avfallshåndtering for småbåthavna.

I KAI2 tillates ladestasjon for båt, møblering, leke-/aktivitetsutstyr, sykkelparkering, kajakkstativ og lignende.

I KAI2 tillates oppføring av sjøboder tilknyttet småbåthavna. Maks. tillatt samlet BYA for sjøboder er 70 m², og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 2,5 m og 3 m målt fra bakkenivå ved sjøbodens inngang.

4.7 SK (Kombinert formål Kollektivholdeplass – Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

Innenfor SK skal det etableres universelt utformet kantstopp for buss med lengde 20 m.

Leskur tillates på tilstøtende areal i KBA. Leskurets tak kan krage ut over holdeplass SK med nødvendig fri høyde.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 PA (Park) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 6)

- a) PA er areal for Ballastparken som skal bevares som biotop samtidig som området skal tilrettelegges for ferdsel og opphold på naturens premisser.
- b) PA berøres av hensynssoner for bevaring av naturmiljø og flomfare, se bestemmelse 7.4 og 7.5.
- c) Linje «kulturminner som bevares» gjelder betongfundamenter og vegetasjon på og ved disse.
- d) Linje «planlagt bebyggelse» viser planlagt turveitrasé og oppholdsareal knyttet til denne. Viste plassering er veiledende og må revurderes ved detaljprosjektering for tilpasning til naturverdiene i området, da disse kan endre seg fra år til år. Søknad skal vedlegges uttalelse om plassering og løsning fra biolog, økolog eller tilsvarende fagperson.

Det skal etableres en turveitrasé langs elva (Kyststien) gjennom Ballastparken. Det tillates i tillegg en turveitrasé gjennom takrørområdet øst i Ballastparken.

Turveitraséen skal

- o etableres hevet over terrenget på påler.
- o ha min. 1,8 m fri bredde.
- o ha rekkverk/inngjerding slik at allmenn ferdsel hindres i parken utenfor traseen.

Oppholdsarealer tillates som utvidelser av eller utstikkere fra turveitraseen.

Oppholdsarealer skal ha rekkverk/inngjerding slik at allmenn ferdsel hindres i parken utenfor traséen.

I oppholdsarealer tilknyttet kyststien tillates sittemøbler, informasjonsskilt, fiskeplass, badebrygge og lignende.

Langs turveitrasé i takrørområdet tillates etablering av inntil 2 mål oppholdsareal øst for turveitraséen. Oppholdsarealet tillates opparbeidet med sittemøbler og aktivitetselementer som treningsapparater og hinderløype. Tilrettelegging for ballspill tillates ikke.

- e) For alle tiltak i Ballastparken skal tre og/eller metall være hovedmateriale, og det skal benyttes dempede, naturtilpassede farger. Fallunderlag skal være av naturmaterialer som perlegrus, bark eller gressarmering.
- f) Ballastparken skal gjerdes inn mot gang-/sykkelvei i sør og mot turvei i øst, slik at parken kun er tilgjengelig for allmenn ferdsel via turveitrasé. Parken skal ikke gjerdes inn mot elva.

Ved innganger til parken skal det settes opp informasjonsskilt om områdets natur- og kulturverdier.

Det skal være port i gjerdet langs gang-/sykkelvei i sør for tilgang for drift, vedlikehold og skjøtsel.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 BSV1-2 (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) BSV1-2 er vannareal i elv.
- b) I BSV2 tillates konstruksjoner for offentlig uteoppholdsareal og ferdsel plassert maks. 10 m ut i vannarealet, og med maks samlet areal 300 m². Konstruksjonene skal være flytende, på påler eller lignende, med atkomst fra kyststien i Ballastparken (jf. bestemmelse 5.1 d)). Her kan det etableres sittemøbler, fiskebrygge, badstuflåte og lignende. Utfylling i elva tillates ikke.

6.2 HOS (Havneområde i sjø) (pbl § 12-7 nr. 1)

HOS er anløpsareal tilknyttet KAI1 for offentlig rutebåt (Byferga).

6.3 SH (Småbåthavn) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

SH er areal for etablering av småbåthavn.

Bryggekonstruksjonene skal være flytende, forankret med moringer og/eller påler.

Anlegget skal utformes med vekt på gode visuelle og miljømessige kvaliteter i material- og fargebruk og belysning.

Vestre del av småbåtbryggene skal ha indirekte belysning for markering langs leden, og en anordning som demper bølger fra fergene.

Småbåthavna skal merkes med vikeplikt-/oppmerksomhetsskilt for fergene.

7 HENSYNSSONER

7.1 H140_1-4 (Frisiktsoner) (pbl § 12-7, nr. 4)

I frisktsoner 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.

7.2 H220 (Gul støysone) (pbl § 12-7, nr. 3)

a) Boliger:

For alle boenheter i gul støysone H220 skal minimum 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, ha åpningsbart vindu/dør (som sikrer luftemulighet) mot stille side eller mot dempet fasade. Alle boenheter hvor ett eller flere rom for støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert, mekanisk ventilasjon.

Hver boenhet skal ha tilgang til min. 5 m² privat uteoppholdsareal (på balkong/terrasse) med støynivå \leq 55 dB.

Lokal fasadeskjerming, innglassing og/eller støydempet, åpningsbart vindu/dør tillates for å oppnå kravene.

b) Boligenes felles leke- og uteoppholdsareal på tak og bakkeplan:

Alt areal som inngår i MUA skal ha støynivå \leq Lden 55 dB.

Nødvendige støyskjermingstiltak tillates og skal utformes på en estetisk god måte tilpasset arkitektur og landskap.

c) Dokumentasjonskrav:

Det skal ved søknad om rammetillatelse framlegges en oppdatert støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området.

Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boliger og i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal framgå av støyvurderingen.

7.3 H310 (Ras- og skredfare) (pbl § 12-7, nr. 4)

Hensynssonen gjelder fare for nedfall av stein fra fjellskjæring langs Glomboveien. Nytt veianlegg innenfor hensynssonen kan ikke tas i bruk før sikring av fjellskjæringen er gjennomført.

7.4 H320 (Flomfare) (pbl § 12-7, nr. 4)

I hensynssone flomfare H320 skal høyde gulvnivå 1.etasje være min. kote + 2,5 m. Anlegg og konstruksjoner under dette nivå skal utføres flomsikre.

7.5 H560 (Hensynssone bevaring naturmiljø) (pbl § 12-7, nr. 6)

- a) Innenfor hensynssonen skal tiltak planlegges, gjennomføres og driftes med hensyn til områdets spesielle natur- og kulturminneverdier, slik at verdiene i minst mulig grad blir berørt.
- b) Tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og gjennomføres i samråd med biolog, økolog eller tilsvarende fagperson samt Fredrikstad kommune.
- c) Ved anleggsarbeid, fjerning av jordmasser fra området, drift, vedlikehold og skjøtsel skal
 - viktige elementer sikres fysisk mot skade
 - det tas forholdsregler mht. forurensede masser, inkl. spredning av frø fra uønskede / svartelistede arter.
- d) Biolograpport «Naturfaglige innspill til detaljreguleringsplan for Glombo Brygge og Ballastparken» av 01.08.2021 og Premissnotat for Ballastparken av 01.07.2021, Illustrasjonsplan Ballastparken L302 av 16.03.2021 og Konseptstudie Ballastparken av 25.02.2021 skal være veiledende for videre detaljprosjektering, søknad om tiltak, gjennomføring, drift, vedlikehold og skjøtsel i Ballastparken.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet skal det foreligge utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune og avtale om fjernvarme med Fredrikstad Fjernvarme AS.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeid for boliger og elvepromenade skal det fremlegges:
 - plan for håndtering av anleggsstøy, -støv og trafikk, jf bestemmelse 2.9 a) og b)
 - plan for sikring av natur- og kulturverdier i Ballastparken mot skade i anleggsperioden jf. bestemmelse 7.5 c)
 - dokumentasjon på gjennomføring av nødvendige tiltak for å sikre områdestabilitet jf. geoteknisk notat «20210271-01-TN».
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i KBA skal følgende være ferdigstilt:
 - Tilstøtende parsell til byggetrinnet av: vei (inkl. sikring av fjellskjæring langs Glomboveien), bussholdeplass, fortau, gang-/sykkelvei og elvepromenade.
 - Atkomst og teknisk infrastruktur inkl. fjernvarme og renovasjon tilknyttet byggetrinnet.
 - Leke- og uteoppholdsareal nødvendig for byggetrinnet.
 - Andel av nærmiljøpark innenfor byggetrinnet.
 - Inngjerding av Ballastparken. (Midlertidig gjerde tillates, og endelig gjerde skal ferdigstilles suksessivt med byggetrinn grensende til parken.)

- d)** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger i byggetrinn grensende mot sørvestre del av Ballastparken skal kyststi langs elva samt skilt/infomateriell ved inngang til parken være ferdigstilt.
- e)** Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til fler enn 200 boenheter i planområdet forutsetter vedtatt reguleringsplan for FMV5 Syd, som avsetter areal til barnehage med minst 80 plasser.
- f)** Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i elva for småbåthavn eller fergeleie skal følgende fremlegges:
- Tillatelse fra Kystverket etter farledsforskriften.
 - Vurdering av behov for mudring og tiltaksplan.
 - Dokumentasjon på godkjenning etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og vannforskriften.
- g)** Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak i elva for småbåthavn eller fergeleie skal eventuell nødvendig godkjenning fra forurensningsmyndighet foreligge.
- h)** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til småbåthavn skal skilt om ferdselsforbud i hekketiden for sjøfugl være satt opp på Kjerringholmen og nordre del av Hutholmen.
- i)** Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i vinterhalvåret kan ferdigstilling av årstidsavhengige arbeider utsettes til førstkomende vår/sommer. Leke- og uteoppholdsareal og nærmiljøpark skal imidlertid være i brukbar stand ved ferdigattest, uavhengig av årstid for ferdigattest.