

# Detaljreguleringsplan for Storveien 5

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: xx.xx.xxxx, sak PS xx/xx.

Datert: 24.09.2020

Revidert:

## 1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

## 2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

### § 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Lekeplass – BLK (1610)

Bolig/forretning/tjenesteyting/næring – BFT1-4 (Rp 1800)

Bolig/forretning/kontor – BFK1-2 (Rp 1811)

### § 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei – SKV1-4 (Rp 2011)

Fortau – SF1-2 (Rp 2012)

Gang-/sykkelveg – SGS1-2 (Rp 2015)

Annen veigrunn, tekniske anlegg - SVT (Rp 2018)

Annen veigrunn, grøntareal - SVG1-5 (Rp 2019)

Parkeringsplasser SPP1-4 (Rp 2082)

### § 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur – BGB1-2 (Rp 3002)

### § 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled – VF (Rp 6200)

### § 12-6. Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140)

Gul støysone iht. T1442 (H220)

Rød støysone iht. T1442 (H210)

Flomfare – (H320)

### 3 Formålsparagraf

Formålet med detaljreguleringsplan for Storveien 5 er å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsarealer og etablering av nye boliger gjennom fortetting og transformasjon av et bildominert område på eiendommen 45/266. Innenfor øvrige deler av planområdet stadfester planen eksisterende arealbruk.

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

- a) Plan for overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen ved rammetillatelse.
- b) Hovedatkomst, renovasjonsanlegg og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for tilstøtende nye boliger innenfor planområdet.
- c) Nye boliger innenfor BFT4 skal ha tilgang til ferdig opparbeidet leke- og uteoppholdsarealer før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.
- d) Geoteknisk utredning som redegjør for valg av fundamenteringsløsning, terrengbehandling og eventuelle stabiliserende tiltak må være ferdig før rammetillatelse kan gis, j.f., §5.4, bokstav a). Av utredningen skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak skal eventuelle geoteknisk stabiliserende tiltak være gjennomført.
- e) Tiltaksplan for håndtering av grunnforurensning skal godkjennes av Fredrikstad kommune ved rammesøknad, jf. § 8.1.

### 5 FELLESBESTEMMELSER

#### 5.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved utomhusplan og snittegninger i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Disse skal minst vise:

- a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Kjøre-, sykle- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og snøopplag.
- d) Gjesteparkering, nødvendig parkering for bevegelseshemmede og parkering for sykkel.
- e) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer og håndtering av overflatevann.
- f) Utforming og beplantning av uteoppholdsarealer og lekeplasser med evt. skjerming og adkomster. Valg av beplantning skal framgå av en planteliste.
- g) Soldiagram som viser sol- / skyggeforhold for felles- og private utearealer der dette er aktuelt.
- h) Adkomst til renovasjonsanlegg i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Storveien 5.

## 5.2 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal fordrøyres og/eller infiltreres på en måte som opprettholder eller forsinker avrenningsraten fra BFT4. Bortledning av overvann og dreisvann 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, j. f. §. 4 a). Det skal tilrettelegges for åpen overvannshåndtering som kvalitativ del av utomhusanlegget der dette er mulig.

## 5.3 Støy og støv. (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen, unntatt for arealer der det er gitt avviksbestemmelser, jf. § 8.2.
- b) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

## 5.4 Grunnforhold

- a) Arbeider før og under bygge- og anleggsfasen skal utføres på en måte som ikke endrer områdestabiliteten i negativ retning. Avbøtende stabiliserende tiltak vil være peler til fjell.
- b) Sammen med søknad om rammetillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal det følge en tiltaksplan som gjør rede for terrengarbeider, j. f § 4, bokstav d).
- c) Det tillates ikke nye terrengmessige tiltak etter gjennomføring, herunder uttak og deponering av masser, planering, grøfting eller oppføring av bygninger uten fagkyndig vurdering av områdestabilitet.
- d) Innenfor felt BFT4, skal terrengarbeider skje i henhold til tiltaksplan for håndtering av grunnforurensning, vedtatt av Fredrikstad kommune, j. f. rekkefølgebestemmelser. I andre deler av planområdet skal det gjøres en vurdering av mulighetene for grunnforurensning ved søknad om tiltak etter PBL, som innebærer terrengarbeider.

## 5.5 Parkeringskrav (pbl § 12-7. nr. 1, 2, 4 og 7)

- a) Nye boenheter med parkering skal ha mulighet for å lade elektrisk kjøretøy.
- b) Av parkeringsplassene skal minimum 0,1 pr. boenhet tilpasses bevegelseshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres lett tilgjengelig og tillates lagt på både bakkeplan og i parkeringskjeller.
- c) Det tillates etablert maksimalt 0,15 gjesteparkeringer pr. boenhet innenfor planområdet.
- d) Sykkelparkering for boliger skal være lett tilgjengelig og gi mulighet for å låse fast syklene. Minst 75% av plassene skal være overbygget.
- e) Sykkelparkering for virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nært inngangsparti. Minst 25% av sykkelplassene skal ha overbygg.

Formål	Parkering bil	Parkering sykkel
Bolig	Minimum 0,5 til maksimum 1,2 P-plasser pr. boenhet	Minimum 2 sykkelplasser per bolig over 50 m <sup>2</sup> , og 1 per bolig under 50 m <sup>2</sup> BRA boligareal.
Forretning / tjenesteyting	Max 2 p-plasser pr 100 kvm BRA	3 sykkelparkeringsplasser pr 100 kvm BRA
Kontor	Max 3 p-plasser pr 100 kvm BRA	3 sykkelparkeringsplasser pr 100 kvm BRA

### 5.6 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 og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

### 5.7 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1)

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal utføres i høy arkitektonisk kvalitet som er tilpasset til omgivelsene.

### 5.8 Kjøpesenterbestemmelser

Kjøpesenter med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> tillates ikke etablert innenfor reguleringsområdet.

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

### 6.1 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- Felles uteoppholdsarealer skal innredes med lekeapparater og sittegrupper som innbyr til uteopphold for alle aldersgrupper. Lekearealene skal framgå av utomhusplan og ligge solrikt til.
- Arealer med ekvivalent støynivå over  $L_{DEN}$  55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

### 6.2 Lekeplass, BLK, pbl § 12-7. nr. 1.

- Lekeplass BLK er felles for BFK1-2.
- Detaljerte planer for opparbeidelse av lekeplassene skal inngå i utomhusplanene, som skal godkjennes av kommunen.
- Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

### 6.3 Kombinert formål, (BFT1-4), pbl § 12-7. nr. 1, 2, 4 og 6.

- Innenfor BFT1-3 kan det oppføres forretning/tjenesteyting/næring med tilhørende anlegg. Innenfor områdene tillates ikke virksomhet som ved støy, forurensning eller trafikk kan skape ulemper for tilstøtende boligbebyggelse. Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde for BFT1-3 er 9 meter, maksimal gjennomsnittlig mønehøyde er 12 meter.

- b) Innenfor BFT4 kan det oppføres bolig/forretning/tjenesteyting/næring med tilhørende anlegg. Største tillatte byggehøyde framgår av plankartet innenfor bestemmelsesområde #1 - #4. Det tillates at tekniske installasjoner som f.eks. heishus, trapperom og ventilasjonsanlegg kan overstige maks byggehøyde med inntil 3m. Det tillates også installasjoner knyttet til etablering av takterrasser med høy kvalitet, så som rekkverk, pergola, plantekasser m.m. Rekkverk til takterrassen skal trekkes min. 50 cm inn fra gesims, og utføres i transparent materiale, f.eks glass eller metallspiler.
- c) Det skal opparbeides felles eller privat uteareal tilsvarende minst 50 m<sup>2</sup> pr boenhet for boligene innenfor BFT4. Balkonger og takterrasser som tilfredsstiller støykravene inngår som uteoppholdsareal. Areal over parkeringskjeller inngår som uteoppholdsareal.
- d) Minst 50% av det felles uteoppholdsarealet i bakgården innenfor BFT4 (#1) skal dekket med minimum 80 cm jordlag egnet for fyldig beplantning og fordrøyning av overvann.
- e) Takterrassene innenfor BFT4 skal opparbeides som hager med beplantning og ulike oppholdssoner.
- f) Utnyttelsesgrad for hvert delfelt er påført plankartet.
- g) Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres felles leke- og uteoppholdsarealer. Lekeplassen skal minst inneholde huskestativ, plattform med rutsjebane, gyngedyr og sandkasse samt bord og benker. Det skal opparbeides en allment åpen gjennomgangsmulighet gjennom #1.
- h) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruk. Bebyggelsen skal fargesettes med fargetoner tilpasset omgivelsene. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det på østveggen tilrettelegges for klatreplanter/grønn vegg som en del av utomhusanlegget.
- i) Innenfor bestemmelsesområde #2, #3 og #4 skal materialiteten i fasaden trekkes helt ned, slik at byggene ikke leses som bygg oppå parkeringssokkel, men bygg med grøntareal mellom.
- j) Innglassing av balkonger eller takterrasser skal gjøres samlet, som en integrert del av fasaden og framstå som helhetlig for det samlede fasadeuttrykket.
- k) Det tillates utkragede balkonger inntil 1 meter ut over byggegrense, men ikke inn mot uteoppholdsområdene.

#### **6.4 Bolig/forretning/kontor – (BFK1-2) pbl § 12-7. nr. 1, 2, 4 og 6.**

- a) Innenfor feltene tillates boliger, forretninger, kontorer eller en kombinasjon av disse. I område BFK1 tillates det oppført maksimalt tre (3) boenheter.
- b) Utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- c) Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde er 9 meter, maksimal gjennomsnittlig mønehøyde er 12 meter.
- d) For hver boenhet som oppføres innenfor områdene BFK1-2 skal det opparbeides minst 25m<sup>2</sup> lekeareal innenfor område BLK.

## 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

### 7.1 Kjørevei (SKV1-4), pbl § 12-7. nr. 1.

- a) SKV1 (Storveien) er offentlig vei.
- b) SKV2 (Elverksveien) er offentlig vei.
- c) SKV3-4 er felles for tilknyttede boenheter og bedrifter. Veien skal fungere som adkomst for varemottak, nyttetransport, beredskap og renovasjon. Veien skal være åpen som gangareal for allmennheten. Veibredde og regulert kjørebane er vist på plankartet.

### 7.2 Fortau (SF1-3), pbl § 12-7. nr. 14.

Fortau SF1-3 er offentlig.

### 7.3 Gang-/sykkelveg – (SGS1-2), pbl § 12-7. nr. 14.

- a) Gatetun SGS1 er felles gangadkomst til BFT4
- b) Gatetun SGS2 er offentlig gangsti.

### 7.4 Annen veigrunn, tekniske anlegg (SVT), pbl § 12-7. nr. 1.

Annen veigrunn (SVT) er teknisk veianlegg og kan brukes for snøopplag, teknisk veianlegg og framføring av teknisk infrastruktur.

### 7.5 Annen veigrunn, grøtareal (SVG1-5), pbl § 12-7. nr. 1.

Annen veigrunn (SVG1-5) kan brukes for snøopplag, teknisk veianlegg og framføring av teknisk infrastruktur. Arealene skal istandsettes med gress eller parkmessig beplantning.

### 7.6 Parkering (SPP1-4), pbl § 12-7. nr. 1.

- a) SPP1 er parkering og gårdsrom for virksomheter innenfor BFT2.
- b) SPP2 er parkering for BFK2.
- c) SPP3-4 er felles parkering for forretning, tjenesteyting og næringsbedrifter innenfor BFT3-4.

## 8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

### 8.1 Sikringsone – frisikt (H140\_1), pbl § 12-7. nr. 4.

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

### 8.2 Støysone – gul sone iht. rundskriv T-1442 (H220), pbl § 12-7. nr. 3 og 12.

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

- a) Utenfor fasader til boliger innenfor planområdet tillates støynivå opp til  $L_{den} = 60$  dB, forutsatt at minst 50% av vinduene i støyfølsomme rom skal et støynivå under grenseverdi ( $L_{den} \leq 55$  dB). Balkonger eller uterom som inngår i beregning av uteopphold skal om nødvendig ha lokal støyskjerming i form av tett rekkverk, innglassing el. l. for å sikre en støybelastning under  $L_{den} \leq 55$  dB i oppholdssonen.

- 
- b) Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdiene for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2016. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.
  - c) Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

### **8.3 Støysone – rød sone iht. rundskriv T-1442 (H210), pbl § 12-7. nr. 3 og 12.**

Det tillates ikke boligbebyggelse innenfor rød støysone.

### **8.4 Faresone flomfare (H320)**

Innenfor hensynssone H320 tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn 2,5 m o.h., med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Det tillates oppfylling for å sikre flomfri byggehøyde.