

Planbestemmelser

Detaljregulering for ny Kjøkøysund bru

Fredrikstad kommune



SIST OPPDATERT: 19.03.2025

VERSJON VED OFFENTLIG ETTERSYN: 04.05.2022

BYSTYRETS VEDTAK: 12.06.2025

NASJONAL AREALPLAN-ID: 3107 1165

Planen er utarbeidet av Sweco Norge AS

INNHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
1. FORMÅLSPARAGRAF	3
2. PLANENS BEGRENSNING	3
3. REGULERINGSFORMÅL	3
4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER	4
5. FELLESBESTEMMELSER	5
6. BEBYGGELSE OG ANLEGG	7
7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
8. GRØNNSTRUKTUR	10
9. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT	10
10. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 10	
11. HENSYNSSONER	10
12. BESTEMMELSESMRÅDER	12

1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av ny Kjøkøysund bru, inkludert gang- og sykkelvei langs fylkesvei 108 Kråkerøyveien. Ny bru skal bestå av to kjørefelt og gang- og sykkelvei, som vil forbedre trafiksikkerheten på strekningen.

Planen skal særlig ivareta hensynet til landskap, naturmangfold, friluftsliv og kulturvern i området.

2. PLANENS BEGRENSNING

Reguleringsplan med bestemmelser gjelder for areal innenfor plangrensen på plankart med navn Plankart (1 og 2) - *Kjøkøysund bru* i målestokk 1:1000 (A1) datert 04.05.2022, rev. 13.03.2025.

3. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor plangrensen er regulert til følgende arealformål jf. plan- og bygningsloven (pbl.):

3.1. Vertikalnivå 1 (under grunnen/tunnel)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjøreveg (SKV)

3.2. Vertikalnivå 2 (på grunnen/vannoverflate)

Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1:

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Holdeplass/plattform (SH)
- Teknisk infrastruktur (TEK)

Grønnstruktur. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3:

- Friområde (GF)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 5:

- LNFR Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

- LNFR Areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv (LS)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 6:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)
- Småbåthavn (VS)

Hensynssoner. Jf. pbl. § 12-6:

- Sikringssone friskt (H140)
- Faresone flomfare (H320)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder. Jf. pbl. § 12-7:

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

3.3. Vertikalnivå 3 (over grunnen/bru)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2:

- Kjøreveg (SKV)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen vegggrunn – teknisk anlegg (SVT)

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER¹

4.1. Støyskjerm

Regulert støyskjerm innenfor areal o_SVG9 skal etableres før veianlegget ferdigstilles.

4.2. Sikringstiltak

Nødvendige sikkerhetsgjerder og -tiltak i tilknytning til veien og bruene skal være oppført senest samtidig med at anlegget ferdigstilles.

4.3. Eksisterende bru

Eksisterende bru over Kjøkøysundet, brunummer 010424, skal rives når ny bru er ferdigstilt.

Riving av eksisterende bru skal utføres på en måte som gir minst mulig uheldige konsekvenser for Kjøkøysundet. Det skal utføres sikringstiltak for å hindre

¹ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 10

forurensning i Kjøkøysundet i henhold til *Ytre Miljøplan Kjøkøysund bru* (datert 18.12.2020, rev. 04.05.2022).

4.4. Tilbakeføring kulturmiljø

Areal innenfor hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø skal tilbakeføres til opprinnelig stand før ferdigstilling av anlegget.

5. FELLESBESTEMMELSER

5.1. Kulturminner²

Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978 nr. 50, § 8, annet ledd.

5.2. Frisiktlinjer³

Frisiktlinjer i plankartet viser kravet til sikt i krysset. Areal innenfor sikttrekantene, mellom frisiktlinjer og kjørevei, skal ikke ha sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende kjøreveiers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

5.3. Universell utforming⁴

Midlertidige anlegg for gående og syklende i anleggsperioden skal planlegges og utformes etter prinsippene om universell utforming.

5.4. Terrengbehandling og vegetasjon⁵

Skråningsutslag og andre terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og gis en naturlig overgang mot eksisterende terreng.

Eventuelle støttemurer langs veien skal gis god utforming.

Bevaring av trær og vegetasjon skal vektlegges. I LNFR-områder og i grøntareal tilgrensende disse skal den opprinnelige naturtypen gjenskapes. I disse områdene skal naturlig revegetering benyttes så langt det er mulig.

² Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 6

³ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 2

⁴ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 4

⁵ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1

5.5. Naturmangfold⁶

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. For å unngå innføring eller spredning av fremmede arter skal det i henhold til *Ytre Miljøplan Kjøkøysund bru* (datert 18.12.2020, rev. 04.05.2022), gjennomføres en kartlegging og utarbeides en plan for håndtering av fremmede arter, før anleggsstart.

Oppdages det fremmede arter i anleggsperioden, skal det iverksettes tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning. Massene skal deponeres ved varig deponi.

5.6. Luft⁷

For håndtering av luftforurensning etter ferdigstillelse av anlegget legges Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) til grunn.

5.7. Støy⁸

Berørte boliger der beregnet støynivå på fasade er høyere enn grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021 tabell 2, og der tiltaket forårsaker en økning i støynivå på 3 dB eller mer, skal sikres egnet utendørs oppholdsareal med støynivå under $L_{den} = 55$ dB, og innendørs støynivå fra vei som tilfredsstillende grenseverdier gitt i NS8175:2012 klasse C.

5.8. Anleggsperioden

- a) Det skal utarbeides en plan for trafiksikkerhet og trafikkavvikling (arbeidsvarslings- og sikringsplan) for anleggsperioden. Kollektivtrafikk og myke trafikanter skal ivaretas i hele anleggsperioden.⁹
- b) For håndtering av støy i anleggsperioden legges Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) til grunn.¹⁰
- c) For håndtering av luftforurensning i anleggsperioden legges Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) til grunn.¹¹
- d) Før avsluttet anleggsperiode, og senest innen 12 måneder etter ferdigstillelse av veianlegget (inkludert riving av eksisterende bru), skal alle berørte områder istandsettes eller tilbakeføres til opprinnelig stand.¹²

⁶ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 4

⁷ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 3

⁸ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 3

⁹ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 11

¹⁰ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 3

¹¹ Jf. pbl. § 12-7, nr. 3

¹² Jf. pbl. § 12-7, nr. 2

- e) Arbeid skal utføres på en skånsom måte med minst mulig inngrep.¹³
- f) På eksisterende anlegg for gående og syklende og på kommunale veier, skal det sikres skolevei og adkomst for gående og syklende til bussholdeplasser gjennom hele anleggsperioden.¹⁴

5.9. Forurenset grunn¹⁵

Tiltaksplan for forurenset grunn skal godkjennes av kommunen før oppstart av terrenginngrep, og planen skal følges ved håndtering av masser. Det skal innarbeides nødvendige rutiner slik at forurensede masser ikke blandes med rene.

Det skal gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser før anleggsarbeidet starter.

5.10. Byggeplan¹⁶

Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele veilinja med tilhørende anlegg og berørte sidearealer.

6. BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1. Boligbebyggelse (B1-5)

- a) Innenfor felt B1 og B3 tillates det ikke oppføring av ny bebyggelse.¹⁷
- b) Felt B2, B4 og B5 omfatter formål til boligbebyggelse. Bestemmelser i følgende plan videreføres for arealer som er avsatt til formålet.¹⁸

Felt	PlanID	Gjeldende plan
B2, B4 og B5	347	Nordre Rekvin - Kjøkøya

6.2. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-3)

- a) Innenfor feltene BFS tillates det ikke oppføring av ny bebyggelse.¹⁹

¹³ Jf. pbl. § 12-7, nr. 2

¹⁴ Jf. pbl. § 12-7, nr. 4

¹⁵ Jf. pbl. § 12-7, nr. 12

¹⁶ Jf. pbl. § 12-7, nr. 11

¹⁷ Jf. pbl. § 12-7, nr. 1

¹⁸ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 2

¹⁹ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 2

7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1. Fellesbestemmelser

- a) Ved utarbeidelse av byggeplan for veianlegget kan arealer avsatt til ulike samferdselsformål endres til andre samferdselsformål ved justering av linjeføring, kryss, konstruksjoner, fyllinger og skjæringer, forutsatt at endringene ikke medfører dårligere trafiksikkerhet, fremkommelighet eller estetiske kvaliteter enn vist i reguleringsplan med teknisk detaljplan.²⁰
- b) Alle arealer som er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet og ved riving av eksisterende bru.²¹
- c) Veianlegget skal belyses.²²
- d) Nye tiltak i planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming i henhold til Statens vegvesens håndbok V129 Universell utforming av veier og gater (2011). Gang-/sykkelveg o_SGS5 er unntatt fra kravet om universell utforming.

7.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S1-2)

Felt S omfatter formål til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

7.3. Kjøreveg (SKV1-11)

Alle kjøreveger (SKV) er offentlige arealer.²³

7.4. Fortau (SF1-2)

- a) Felt o_SF er offentlig og omfatter formål til fortau.
- b) Ved opparbeidelse av fortau skal en påse at arbeidene utføres mest mulig skånsomt for beboerne langs Troll dalen.

7.5. Gang-/sykkelveg (SGS1-10)

- a) Alle gang-/sykkelveger (SGS) er offentlige arealer.²⁴
- b) o_SGS5 tillates uten krav til universell utforming.²⁵
- c) Felt o_SGS6 er offentlig og omfatter kjørbare gang- og sykkelveg.

7.6. Gangveg/gangareal/gågate (SGG1-3)

- a) a) Felt o_SGG er offentlig og omfatter formål til gangveg/gangareal/gågate.

²⁰ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1

²¹ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1

²² Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 4

²³ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 14

²⁴ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 14

²⁵ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 2

7.7. Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1-17)

- a) Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) er offentlige arealer.²⁶
- b) Feltene kan benyttes til arealer til grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer og støttemurer.²⁷
- c) o_SVT7-10 er områder for plassering av fundament til bru.²⁸
- d) Innenfor o_SVT5-6 skal eventuelle skjæringer og fyllinger søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon skal så langt dette er mulig bevares.

7.8. Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-10)²⁹

- a) Feltene kan benyttes til grøntanlegg, skråningsutslag, arealer for beplantning, støttemurer eller andre nødvendige konstruksjoner, skjæringer og fyllinger, grøfteanlegg, teknisk infrastruktur knyttet til veianlegget, trapper og stabiliserende tiltak, samt annet som kan være en nødvendig del av et fullverdig veianlegg for alle typer trafikanter.
- b) Feltene tillates ikke brukt til lagring, med unntak av lagring i forbindelse med nødvendig drift, etablering og rivning av bru.
- c) Innenfor areal o_SVG8 tillates etablering av utsiktspunkt med adkomst for gående og syklende. Utsiktspunktet inkludert hovedadkomst skal belyses.

7.9. Holdeplass/plattform (SH1-3)

- a) Holdeplass/plattform (SH) er offentlig areal.³⁰
- b) Det skal etableres lehus ved opparbeidelse av holdeplass/plattform.³¹
- c) Innenfor feltene tillates det etablert konstruksjoner og utstyr med direkte tilknytning til formålet, informasjonstavler, sykkelparkering og lignende.³²

7.10. Teknisk infrastruktur (TEK1-2)

- a) o_TEK1 er areal til fordrøyning av overvann. Arealet er offentlig.³³
- b) TEK2 er areal til tekniske installasjoner.³⁴

²⁶ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 14

²⁷ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1

²⁸ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1

²⁹ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1

³⁰ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 14

³¹ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 4

³² Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1

³³ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 14

³⁴ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1

8. GRØNNSTRUKTUR

8.1. Friområde (GF)

Felt GF er arealer avsatt til friområde.

9. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

9.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L1-13)

Felt L er arealer for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.³⁵ Området skal vegeteres med stedegen vegetasjon og med en slik kvalitet at området sikres et naturlig preg.³⁶

9.2. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (LS1-2)

Felt LS er arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse innenfor feltene.

10. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

10.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

- a) Felt V omfatter formål til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- b) Innenfor arealene skal det sikres muligheter for alminnelig ferdsel med båt.³⁷

10.2. Småbåthavn (VS)

Felt VS omfatter formål til småbåthavn.

11. HENSYNSSONER³⁸

11.1. Sikringssone friskt (H140)

- a) I frisksone H140 skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- b) Enkeltstolper og trær kan tillates.

³⁵ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1

³⁶ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 10

³⁷ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1

³⁸ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 2

11.2. Faresone flomfare (H320)

H320 omfatter faresone flomfare. Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen.

11.3. Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

- a) Innenfor faresonen tillates ikke oppføring av bygninger eller konstruksjoner utover regulert brukonstruksjon, uten godkjenning fra linjeeier.
- b) Omlegging av høyspenningsanlegg fra luftstrekk til kabel som følge av anleggsgjennomføring og etablering av brukonstruksjon må avklares med linjeeier.

11.4. Krav vedørende infrastruktur (H410)

- a) Innenfor sonen tillates etablering av overvannsledning i grunnen for bortledning av overvann fra veganlegget, i tillegg tilhørende tekniske installasjoner som boregroper, kummer og lignende.
- b) Fremtidig gravearbeid i sonen må ivareta ledningen. Graving i forbindelse med hagearbeid på grunnen kan tillates.
- c) Det tillates ikke etablering av bebyggelse i sonen.

11.5. Hensyn friluftsliv (H530)

H530 omfatter hensynssone friluftsliv.

11.6. Bevaring naturmiljø (H560)

- a) Hensynssonen gjelder eiketrær omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 3, pkt. 3 om hule eiker. Hensynssonen gjelder også ask, samt enkelte eiketrær som ikke er vernet ved forskrift, men som forutsettes bevart og ivaretatt. Eksisterende trær som skal bevares er vist på plankart med juridisk punktsymbol.
- b) Innenfor hensynssone H560, skal rotsone, stamme og krone på treslagene ask og eik ivaretas, for å unngå skade på trærne.
- c) Før tiltak innenfor hensynssonen, som potensielt kan skade røtter, stammer og kroner igangsettes, skal det gjennomføres prøvegraving og kartlegging av rotsonens utbredelse som grunnlag, samt stilles eventuelle vilkår om avbøtende tiltak iht. *Ytre Miljøplan Kjøkøysund bru*, datert 18.12.2020, rev. 04.05.2022.
- d) Felling av eik er ikke tillatt. Dersom kommunen likevel gir dispensasjon til felling av eik skal det stilles krav om at disse erstattes ved utplanting av nye, stedegne, eiketrær på egnet sted, og i nærheten av de aktuelle trærne som felles.
- e) Eiker, eller greiner som fjernes fra eikene, skal kappes og legges i et dødved-deponi, fortrinnsvis innenfor H560.

11.7. Bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssonen H570 skal det tas hensyn til kulturmiljøet. Kulturmiljøets lesbarhet skal tilbakeføres etter anleggsperioden.

12. BESTEMMELSESONRÅDER**12.1. Midlertidig bygge- og anleggsområder (#1) ³⁹**

- a) Midlertidig bygge- og anleggsområder (#1) kan benyttes til midlertidig trafikkavvikling, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsbrakker, anleggsveier og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.
- b) Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt, eller senest 01.01.2035.

³⁹ Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 2