



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Kommuneplanen 2007 – 2018 Arealdelen



1	BYSTYRETS VEDTAK 14.06.2007	5
2	FORORD	7
3	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	8
3.1	Planprosessen	8
3.2	Medvirkning i planprosessen	8
4	OVERORDNEDE MÅL	10
5	FØRINGER OG UTFORDRINGER	11
5.1	Statlige, regionale og lokale føringer	11
5.2	Utfordringer i arealforvaltningen	12
6	KONSEKVENsutredning	13
6.1	Byggeområde bolig	13
6.2	Byggeområde næring	17
6.3	Offentlig og allmennyttig formål	20
6.4	Byggeområde uspesifisert formål	21
6.5	Byggeområde fritidshus	23
6.6	Friområder og annen grønnstruktur	24
6.7	Områder for idrettsanlegg	24
6.8	Småbåthavn	26
6.9	Områder for råstoffutvinning	26
6.10	Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	27
6.11	Områder som er båndlagt	27
6.12	Utfyllende bestemmelser	27
7	SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	29
8	BYGGEOMRÅDER	32
8.1	Eksisterende byggeområder	32
8.2	Spesielt viktige utviklingsområder	33
8.3	Områder til boligformål	34

8.4	Næringsområder	37
8.5	Områder for offentlige og allmenntilgige formål	39
8.6	Byggeområder med uspesifiserte formål	41
8.7	Områder for fritidsbebyggelse	42
8.8	Bevaringsområder	43
8.9	Friområder og annen grønnstruktur	44
8.10	Idrettsanlegg	45
8.10.1	Nærmere om idrett i Aktivitetsbyen	46
8.11	Skytebaner	46
8.12	Avfallsbehandling	47
8.13	Småbåthavner	47
8.14	Campingområder	48
8.15	Turveier	49
8.16	Annet byggeområde	50
8.16.1	Gårdstun med verdifullt bygningsmiljø	50
8.17	Område for transformasjon, FMV-området	50
9	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	52
9.1	Landbruksområder	52
9.2	Natur- og kulturlandskapsområder m.m.	53
9.2.1	LNF-områder med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- eller kulturmiljø	54
9.2.2	LNF-områder med store naturverdier og nøkkelbiotoper	54
9.3	Friluftsområder	55
9.3.1	Etablering av markaområder	55
9.3.2	Andre verdifulle friluftsområder	56
10	OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING	57
11	OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES	58
11.1	Naturresevater etter naturvernloven	58
11.2	Nedslagsfelt for drikkevann	59
11.3	Områder som er sikret / bør sikres for friluftsfomål	60
11.4	Områder for vern av kulturminner	60
12	OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK AV SJØ OG VASSDRAG	62

12.1	Ferdse-, fiske-, natur- og friluftsområder	62
12.2	Forurensingssituasjon	62
12.3	Viktige fiskeplasser, oppvekstområder for fisk, fiskehavner	63
12.4	Retningslinjer om plankrav for akvakulturområder	63
13	VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET	65
13.1	Veg	65
13.2	Jernbane	68
13.3	Offentlig havn	69
13.4	Overføringsanlegg for elektrisk energi, telekommunikasjon og fjernvarme	70
14	ANDRE FORHOLD (PÅ PLANKARTET)	71
15	UTFYLLENDE BESTEMMELSER	72
16	RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN	77
17	KOMMUNEDELPLANER SOM SKAL GJELDE	91
18	REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE	92
	BILAG	95

1 Bystyrets vedtak 14.06.2007

1. Kommuneplanens arealdel 2006-2017 med plankart og planbestemmelser, datert 13.08.06, vedtas med følgende endringer:

Sak/område	Endringer ift høringskartet
Næringsområdet Evjelia N209	Redusert i tråd med innsigelsen fra Østfold fylkeskommune og senere mottatte områdeavgrensning fra Riksantikvaren
UB 505 Årum	Vist i plankartet som <i>Uavklart planstatus</i> i tråd med meklingsresultatet m/ Fylkesmannen i Østfold
Vestre del av næringsområdet N410 Ørebekk	Vist i plankartet som <i>Uavklart planstatus</i> i tråd med meklingsresultatet m/ Fylkesmannen i Østfold
Idrettsbane Kråkerøy I302	Tatt ut av plankartet.
Utvidelse av pukkverk ved Lindalen i Borge	Aktuell utvidelsesretning er vist med pil i kartet.
Campinghytte-område på Husløs	Tatt ut av plankartet
Boligområde sør-øst for Katrineborg	Utvidelsesretning for mulig nytt er angitt med pil i plankartet (se punkt 2 nedenfor)
Ytre Hvaler Nasjonalpark	Kartutsnitt for båndlagt område er lagt inn i plankartet. Korrigert kommunegrense lagt inn.
Fuglereservater	3 stk områder båndlagt inn (1 sydøst for Kjøkøy og 2 i Onsøy)
Glomma-bru m/ tilhørende vegtrace	Bru m/ tilhørende vegtrace over Glomma ved Omberg skal fortsatt ligge inne i planen Kryssing ved Råbekken/Torpeunden legges inn i plankartet.
Påkobling mellom RV109 og RV112	Påtenkt påkobling tatt inn, med ikke bindende signatur, i tråd med høringsuttalelse fra Vegvesenet
Komplettering av farledsmarkering	Farledene til Borg Havn er komplett etter anbefaling fra Kystverket
Ørabanen	Søndre bue av Ørabanen er tatt ut da den ikke er teknisk gjennomførbar, etter anbefaling fra Borg Havn
Sak/område	Endringer ift høringsdokumentets bestemmelser
§ 1.83 Ras- og flomsikring	I tråd med høringsuttalelsen fra NVE er det tatt inn et tilleggskrav under §1.82: Det stilles krav om dokumentasjon av sikker byggegrunn for tiltak i alle områder under marin grense
Innskjerping av fellesbestemmelsene i 100metersbeltet langs vassdrag	Pkt. 0.2 har fått følgende tillegg: "Dog skal avstanden være minimum 10 meter fra bekkkant" (i dialog med Fylkesmannen, ref. endringer i retningslinjene, se under).
Sak/område	Endringer ift høringsdokumentets retningslinjer
N504 Moum, N508 Sandem, N410 Ørebekk	Retningslinjer er lagt inn i tråd med Fylkesmannens presiseringer
LNF-formålet	Retningslinjene korrigert etter dialog med Fylkesmannen
100m-beltet langs bekker og vassdrag	Retningslinjene korrigert etter dialog med Fylkesmannen

UB115 Katrineborg Gård	Helt nye retningslinjer er lagt inn (uteglemt i høringsdokumentet)
UB109 Offisersporten/ Mineberget	Tillegg i retningslinjene som tar hensyn til arealbehov for evt utvidelse av Østre Gravlund ved detaljplanlegging av området

2. Bystyret ønsker en framtidig regulering av et boligområde sørøst for Katrineborgåsen, jfr endringslisten ovenfor. I detaljplanleggingen av området skal det tas spesielle landskapsmessige hensyn i forhold til kantvegetasjon og områdets høydedrag.
3. I henhold til PBL § 2, 2. avsnitt, skal jordloven gjelde for alle planens utlagte byggeområder, der dette er relevant, fram til de faktisk de tas i bruk til formålet. Lokal landbruksmyndighet kan etter konkret vurdering fritta fra bestemmelsen.
4. Rapporten "Byomforming i Fredrikstad" tas til orientering.
- 5 Det settes i gang et arbeid med å rullere Kystzoneplan for Fredrikstad. Det pekes særlig på behovet for å utvide kapasiteten for småbåthavner i Fredrikstad kommune. Det vises også til at det er behov for gå igjennom regelverket for hyttestørrelser i Fredrikstad kommune sett i lys av nylig vedtatt Kystzoneplan for Østfold fylke og et stigende behov for å oppgradere våtrom i hytter ved tilkobling til VA.
Eldre reguleringsplaner i 100m-beltet vurderes også i denne sammenhengen.
Ad arealplanens pkt. 9.3 - Friområder.
Følgende forslag oversendes for vurdering i forbindelse med kystzoneplanrevisjonen:
Friområder med offentlige badesteder legges inn i arealplanen.
6. Det vil bli tatt endelig stilling til foreslått utvidelse av masseuttak ved Onsøy pukkverk i forbindelsen med reguleringen av området.
- 7 Fjerne B315 Rød med bakgrunn av at området inneholder en høyspentledning.
- 8 I forbindelse med rulleringen av boligbyggeprogrammet skal det utredes hvilke virkemidler kommunen har for å tilrettelegge offentlige og private boligfelt for aldersgruppen 50 +.
- 9 Kommuneplanperioden settes til 2007-2018
- 10 FOBBLs innspill om å tilrettelegge et framtidig boligprosjekt på Kjærre i Onsøy sendes ut på høring.

2 Forord

Arealdelen av kommuneplanen er en oversiktsplan som omfatter hele kommunen og som viser hvordan arealene skal benyttes de neste 12 år. Arealdelen skal legges til grunn for videre detaljerte planarbeider gjennom kommunedelsplaner og reguleringsplaner.

Arealdelen består av et plankart, med tilhørende utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Arealplankartet sammen med bestemmelsene er juridisk bindende, noe som innebærer at det ikke kan tas i bruk arealer eller bygges i strid med det som er fastsatt i planen. Arealdelen gjelder som hovedregel foran eldre reguleringsplaner der det er motstrid.

Retningslinjene til arealdelen er ikke juridisk bindende. Retningslinjene angir hvordan planbestemmelsene til arealplankartet skal håndheves, samt gir føringer for videre detaljplanlegging.

I dette dokumentet gis det en sammenfatning av strategiene som er lagt til grunn i planen, samt en konsekvensvurdering av planen. Videre er de ulike arealbruksformålene i arealplankartet nærmere beskrevet.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Planprosessen

Arbeidet med rullering av kommuneplanen 2002- 2013, både generell del og arealdelen ble vedtatt igangsatt av formannskapet 17.03.05. Formannskapet la til grunn en beskjedne rullering. Ny planperiode er 2007 - 2018.

For å klargjøre rammer og føringer som skulle legges til grunn for arbeidet med å rullere arealdelen ble det utarbeidet et planprogram, jf. krav i forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven av 01.04.05. Planprogrammet ble vedtatt av formannskapet 29.09.05.

Planarbeidet ble varslet igangsatt samtidig med at planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring til berørte statlige og regionale myndigheter og organisasjoner. I tillegg ble berørte statlige og regionale myndigheter, organisasjoner, befolkning og næringsliv invitert til å komme med innspill til planen. Kommunen mottok over 200 innspill.

Formannskapet vedtok den 12.09.2006 et høringsforslag som ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 22.09.2006 til 23.10.2006.

Det ble fremmet flere innsigelser til planforslaget fra overordnede myndigheter. Jordvern var den viktigste begrunnelsen for disse. Mekling og forhandlinger mellom kommunen og aktuelle myndigheter ble gjennomført 1.kvartal 2007. Resultatene av meklingen/forhandlingene er ivaretatt i foreliggende arealplan. Dette innebærer bl.a at områdene UB505 Årum og vestre del av næringsområdet N410 Ørebekk vises med *Uavklart planstatus* i arealplankartet i påvente av framtidig avklaring, fortrinnsvis gjennom Østfold fylkeskommunes langsiktige arealstrategi i forbindelse med rulleringen av fylkesplanen.

Basert på høringsuttalelsene er det også foretatt enkelte endringer/rettinger i plandokumentene i forhold til høringsforslaget. Disse er i dialog med Fylkesmannen i Østfold vurdert å være av mindre vesentlig betydning og kan dermed egengodkjennes av kommunen. Disse er gjengitt i Bystyrets egengodkjenningsvedtak av 14.06.2007 gjengitt i kapittel 1 i dette heftet.

Bystyret vedtok også å legge forslag om et nytt boligområde, B449 Kjærre, ut til offentlig ettersyn/høring. Området er i plankartet vist med *Uavklart planstatus*. Endelig planstatus avklares på grunnlag av dette ettersynet/høringen.

3.2 Medvirkning i planprosessen

Det har vært lagt til grunn en bred medvirkning i planprosessen. Det ble tidlig gjennomført et samråd mellom representanter fra næringslivet og organisasjoner, politikere ved formannskapet og de politiske partienes gruppeledere. Det har i tillegg vært gjennomført møter med lokalsamfunnsutvalgene, samtlige politiske partier representert i kommunestyret, samt møter med grunneierlag og næringslivsorganisasjoner. Hensikten med medvirkningsprosessene har vært å få innspill på Fredrikstad-samfunnets utfordringer og kvaliteter. I tillegg var det viktig å skape felles forståelse for planens forutsetninger og konsekvenser.

De viktigste signalene til arbeidet med arealdelen som kom fram gjennom medvirkningsprosessene kan oppsummeres slik:

- Transport er en viktig utfordring.
- Det er behov for nye næringsarealer, med variasjon i lokalisering og kvalitet.
- Revidering av sentrumsplanen må komme raskt etter kommuneplanens arealdel, for bl.a. å avklare forholdet mellom sentrumsutviklingen og utviklingen av FMV-området.

- Arealdelen må bygge på de positive kvalitetene byen har og det må jobbes videre med strategi for byutvikling.

4 Overordnede mål

I planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel heter det at kommunens generelle målsettinger skal ligge fast. Arealplanen skal på dette grunnlag:

1. Legge til rette for en begrensning av transportbehov og energiforbruk for både det offentlige, næringslivet og husholdningene.
2. Bidra til samfunnsøkonomisk gode helhetsløsninger ved lokalisering av offentlig og privat virksomhet og ved en best mulig utnyttelse av eksisterende offentlig anlegg og tjenesteapparat.
3. Sikre næringslivet tjenlige arealer med egnet transportsystem som grunnlag for en miljø- og ressursvennlig verdiskaping.
4. Bidra til en høyere arealutnyttelse og høyere total kvalitet i eksisterende byggeområder/tettsteder, samt legge til rette for et nøkternt og ressursvennlig arealforbruk i nye utbyggingsområder.
5. Sikre naturressursene, det biologiske mangfold og økosystemene i sin helhet, samt ivareta og i større grad tilgjengeliggjøre de gode kvalitetene i kulturlandskapet og naturlandskapet, herunder bidra til en restaurering av kystlandskapet.
6. Verne våre kulturminner og kulturmiljøer som en del av vår kulturarv og identitet med sikte på å oppnå en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.
7. Videreutvikle typiske bymessige kvaliteter i sentrum og sekundærsentraene (Gressvik, Gamlebyen og Sellebakk) med vekt på estetikk, økt publikumstilgjengelighet og nyetableringer av offentlig og privat karakter.
8. Redusere miljølempene fra og ulykkesrisikoen i vegtrafikken.
9. Bidra til en god og framtidsrettet arealbruk på FMV-området, på en slik måte at det utvikler seg til å bli en like viktig ressurs for Fredrikstad-samfunnet som under perioden med skipsbyggingsvirksomhet.

5 Føringer og utfordringer

5.1 Statlige, regionale og lokale føringer

Det er en lang rekke statlige, regionale og lokale føringer som har satt rammer og vært retningsgivende for planarbeidet. Det er likevel noen føringer som har hatt sterkere fokus enn andre, som:

- Areal og transportplan for Nedre Glomma,
- sentrale føringer om forsterket jordvern,
- bortfall av hjemmel for utbyggingsavtaler med sosial infrastruktur.

I tråd med foregående arealplaner, har det vært viktig å legge til grunn hovedprinsippene i Areal- og transportplan for Nedre Glomma (ATPNG) ved lokalisering av nye utbyggingsområder. Det innebærer at nye utbyggingsområder lokaliseres slik at det samlede transportbehovet kan begrenses og bilbruken kan reduseres. Det betyr i hovedsak utbygging i sentrumsområdene og i en sone på begge sider av Glomma mot Sarpsborg. En fortetting i disse område vil kunne gi et bedre markedsgrunnlag for kollektivtransporten. Videre har nærhet til hovedtransportårene og E6 vært viktig ved valg av næringsområder, både for å minimere næringstransportene og for å legge til rette for attraktive næringsområde.

I tillegg er det i tråd med ATPNG, lagt til rette for noe boligbygging i lokalsentrene for å støtte opp om senteret og viktige servicetilbud.

Nasjonale føringer om et forsterket jordvern har vært viktig ved lokalisering av framtidige utbyggingsområder. Kommunen har under utarbeidelse en Landbruksplan for Fredrikstad. Denne har sin bakgrunn bl.a. i det nasjonale målet om at den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene skal halveres innen 2010 og at spesielt verdifulle kulturlandskap skal være dokumentert og ha fått en særskilt forvaltning innen 2010. Som et ledd i dette blir det gjennom arbeidet med Landbruksplan definert et Kjerneområde Landbruk for Fredrikstad. Kjerneområde Landbruk er en kartfremstilling av områdene som ut fra gitte kriterier avgrensner de områdene som er de viktigste for matproduksjon og/eller er viktig for landbrukets kulturlandskap. Kjerneområde Landbruk skal ha et langsiktig perspektiv og det skal være store samfunnsmessige interesser for å omdisponere areal innenfor disse områdene.

Skolekapasitet har vært førende ved valg av nye boligområder ettersom kommunene ikke lenger har lovhjemmel for å inngå utbyggingsavtaler med private utbyggere om bidrag til sosial infrastruktur som bl.a. skoler.

I tillegg har sentrale, regionale og lokale føringer og prinsipper for å ivareta viktige LNF-områder blitt vektlagt, jf. bl.a. fylkesdelsplanen Kystzoneplan for Østfold, verneplan for Oslofjorden, samt Bylandskapsanalyse for Fredrikstad. Dette er alle viktige dokumenter som setter rammer for hvor, hvor mye og hvordan videre tilrettelegging for utbygging i kommunen bør skje.

Avgrensning av markaområder i et byområde med stort utbyggingspress har også vært en viktig føring for arealplanen.

Det er også klare sentrale føringer på at helse og samfunnssikkerhet skal ivaretas i arealplanen. Dette er hensyn som framkommer både i plankartet og i foreliggende teksthefte.

5.2 utfordringer i arealforvaltningen

Hovedutfordringen ved denne rulleringen av kommuneplanens arealdel har vært å etablere tilstrekkelige og attraktive næringsarealer med hensiktsmessig lokalisering, uten å gå på tvers av kommunens generelle målsetting om å bidra til en bærekraftig utvikling.

Avveiningen mellom føringene fra ATPNG og jordvern hensynet konkluderer med at nye næringsområder lokaliseres som utfylling på inneklemte arealer og i forlengelsen av eksisterende byggeområder langs hovedtransportaksene innenfor rammene av ATPNG. De større, sammenhengende landbruksområdene og viktige markaområder er dermed prioritert som LNF-områder.

Arealplanen av 2002-2013 har i seg tilstrekkelig boligarealer til å dekke etterspørselen befolkningsprognosene tilsier. Hovedtyngden av disse arealene ligger imidlertid i områder hvor skolekapasiteten er begrenset eller allerede sprengt. Dette er til nå løst ved at utbyggere har kunnet be om utbyggingsavtaler som innebar forseringsbidrag knyttet til kapasitetsutvidelse. Med ny lov av 01.07.2006 bortfaller denne muligheten. utfordringen blir dermed en strammere styring av boligbyggeaktiviteten i forhold til skolekapasitet. I alle skolekretser, er det i arealplanen lagt inn boligarealer som vil kunne bidra til bedre utnyttelse av eksisterende kapasitet.

Oppfølging av arealplanen gjennom rulling av boligbyggeprogrammet blir dermed svært viktig.

Når en har prinsippet om fortetting i og rundt eksisterende byggområder innenfor rammene av ATPNG, kan dette gå på bekostning av viktige grønnstrukturer og friområder. I planen er det derfor lagt vekt på å sikre:

- store, bestandige og sammenhengende markaområder i alle bydeler
- sikring av viktige grøntdrag og -lunger i og mellom utbyggingsområdene, både ut fra landskapshensyn og ut fra behovet for friområder (helseperspektivet)

Disse hensynene gjenspeiles dels i arealplankart, dels i planens retningslinjer og bestemmelser, og er basert på Bylandskapsanalysen.

Enhver arealdisponering som innebærer vekst, vil medføre økt belastning på veinettet. Målet har vært å minimalisere økningen i transportøkningen og samtidig styrke grunnlaget for alternative transportformer gjennom lokalisering av nye arealer i tråd med prinsippene i ATPNG.

Samfunnssikkerhet, som også i stor grad berører helse, er spesielt omtalt under kap. 6. I kapitlet gis vises det bl.a. til bakenforliggende dokumentasjon, jf. for eksempel områder med rasfare og områder som er problematiske med hensyn til overvannshåndtering. Videre gis det referanser til planens tilhørende bestemmelser angående disse forhold.

6 Konsekvensutredning

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å dokumentere behovet for og lokalisere nye utbyggingsområder innenfor rammen av statlige, regionale og lokale føringer. Når det gjelder behovet for nye bolig- og næringsområder, har fokuset vært å finne gode og attraktive næringsområder.

I arealdelen 2007-2018 er det totalt omdisponert 1284 daa til byggeområde. Omdisponeringen til de ulike arealbruksformålene er som følger:

Framtidig arealformål	Areal omdisponert	Totalt tilgjengelig areal
Byggeområde bolig ¹⁾	331 daa	2 291 daa
Byggeområde næring ²⁾	664 daa	1 092 daa
Byggeområde for offentlige og allmennyttige formål ³⁾	- 460 daa	235 daa
Byggeområde uspesifisert formål	659 daa	2 944 daa
Byggeområde fritidshus	117 daa	141 daa
Friområder/annen grønnstruktur	100 daa	
Områder for idrettsanlegg	- 426 daa	1 314 daa
Småbåthavn	25 daa	217 daa
Netto omdisp. til utbyggingsformål	1 010 daa	
Omdisponert dyrket mark	1 284 daa	
Tilbakeføring av Leca Kviberg til LNF	- 884 daa	
Netto omdisp. av dyrka mark	400 daa	

1) Tidligere boligområder, B126 (Glemmen gård) og B114A (Gluppehava) er omdisponert til andre formål i denne planen, og er derfor fratrukket "Areal omdisponert".

2) Av de 1 952 daa avsatt til næringsformål er 860 daa allerede bebygde.

3) Tidligere OA506, tidligere sykehustomt ved Tofteberg, er tatt ut sammen med flere mindre områder. Dette gir negativt tall for omdisponering til formålet.

884 daa tilbakeført fra Områder for råstoffutvinning (Leca Kviberg) til LNF med særlig viktig kulturlandskap (Landbrukets kjerneområde).

Markaområder er i denne arealplanen definert i alle bydeler og utgjør nå i alt ca. 50.000 daa, hvorav ca. 21.000 daa er nye i forhold til forrige arealplan.

Områder vernet etter naturvernloven utgjør i foreliggende plan i alt 7778 daa, hvorav 3474 daa er nye områder eller utvidelser av tidligere områder.

I dette kapitlet gjøres det en konsekvensutredning av de endringene som er foretatt i fht. 2002-planen. I tråd med forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven, vil det si at vesentlige konsekvenser knyttet til alle nye områder til utbyggingsformål og utbyggingsområder der formålet er endret fra 2002-planen er synliggjort. Konsekvensutredningen av nye utbyggingsarealer og endring av formål for arealer tar utgangspunkt i viktige føringer for planarbeidet, jf. kap. 4. I tillegg er nye arealer båndlagt etter PBL § 20-4, første ledd nr. 4 og konsekvensene av evt. endringer i utfyllende bestemmelser beskrevet, jf. samme forskrift.

6.1 Byggeområde bolig

I arealdelen 2002-2013 er det fortsatt en stor andel boligområder som ikke er realisert og som i prinsippet kunne dekket behovet for perioden 2007-2018. Det er likevel supplert med noen nye boligområder. Det fordi vi ser viktigheten av å ha tilstrekkelig variasjon i kvalitet og lokalisering,

bl.a. for å hindre unødvendig prisstigning i tomte- og boligmarkedet, men også for å utnytte ledig skolekapasitet i de skolekretsene som har det.

I all hovedsak er nye boligområder lokalisert i tråd med hovedprinsippene i ATPNG, dvs. i sentrumsområdene og i transportsonene på begge sider av Glomma mot Sarpsborg, men også som vedlikeholdende boligbygging i lokal- og grendesentrene.

En fortetting i sentrumsområdene og i transportsonene langs Glomma vil på sikt gi økt markedsgrunnlag for kollektivtransporten, og dermed mulighet for å øke kollektivtilbudet og få flere til å velge kollektivtransport.

Nye boligområder er prioritert lokalisert med kort avstand til skole og servicefunksjoner, noe som vil være med på å styrke lokalsentrene. En slik lokalisering er også viktig i fht. til at befolkningen kan, dersom de ønsker, unnlåte å bruke bil i sitt lokalmiljø. Transportbehovet minimeres og biltrafikkens negative konsekvenser som støy og utslipp reduseres. Kompakte lokalsentre med kort avstand til skole og fritidsaktiviteter gjør også at barn og unge kan gå/sykle til sine daglige gjøremål, og er dermed positivt for folkehelsen.

Lokalisering av nye boligområder i sentrumsområdene og i transportsonene på begge sider av Glomma mot Sarpsborg, vil imidlertid innebære at både landbruksarealer, kulturlandskapsområder og andre grøntområder vil måtte omdisponeres. For å vurdere ubebygde områders viktighet, er vurderingene i Bylandskapsanalysen og pågående arbeid med Landbruksplanen lagt til grunn.

Samtlige nye boligområder er lokalisert nær større sammenhengende friområder med tilhørende tilgang til turveier/stinett.

Netto er det i denne planen totalt omdisponert 331 daa LNF-områder til bolig, utover det som foreligger i 2002-planen.

Utbygging av nye boligområder vil generere ytterligere trafikk. En lokalisering av boligområdene i tråd med prinsippene i ATPNG vil imidlertid stimulere til mindre bilbruk og større overgang til andre transportformer som buss, sykkel og gange. Det må likevel, som følge av utbygging av de nye boligområdene, måtte forventes en forverring i trafikkavviklingen på hovedvegnettet, dersom det ikke iverksettes tiltak som endrer befolkningens reisevaner, både mht. reisemiddelvalg og reisemønstre.

Lokalisering av nye boligområder er også vurdert i fht. samfunnssikkerhetsforhold som flom, ras, radon/forurenset grunn, kraftlinjer over 45 kw og overvann. Nye boligområder berøres til en viss grad av slike forhold. For de områdene det gjelder er det omtalt nærmere under konsekvensvurderingen av det enkelte boligområdet. Unntatt er radon der kartlegging viser at Fredrikstad kommune ligger i et geologisk område med forhøyt radoninnhold i grunnen. Det innebærer at alle nye boligområder kan bli utsatt for forhøyede radonmengder.

Følgende nye boligområder er tatt inn i arealdelen:

B132 Sponheimslia

Boligområdets lokalisering er i tråd med prinsippene i ATPNG, om å fortette i sentrumsnære områder, bl.a. for å øke markedsgrunnlaget for kollektivtransporten.

Arealet er i dag avsatt som LNF-område med store verdier for friluftslivet. Arealene dyrkes i dag, og boligområdet innebærer dermed at 8 da dyrket mark omdisponeres. Arealet inngår imidlertid ikke i kjerneområde for landbruk. Arealets jordbruksverdi vurderes også allerede å være forringet, og kan betegnes som tungdrevet, da det er omkranset av byggeområder og veier. Konsekvensene i fht. friluftsverdiene vil også være begrenset. Området er ikke et typisk friluftsområde, men et område der befolkningen transporterer seg gjennom til Fredrikstadmarka.

B134 Torsnesveien

Boligområdet ligger mellom fremtidig hestesportanlegg og eksisterende bebyggelse langs foten av Katrineborg-åsen, og begrenses i nord av lysløypa. Utbygging krever omdisponering av 47 daa dyrket mark. Arealet inngår ikke i kjerneområde for landbruk.

En utbygging berører et tidligere innsigelsesforhold vedrørende 1997-planen. En utbygging vil i noen grad endre landskapsrommet som defineres av Katrineborgåsen. Utbygging vil i liten grad påvirke friluft- eller rekreasjonsinteresser, men det bør legges inn avbøtende tiltak i form av buffersoner i vest og nord / sydgående turløyper.

B212 Rekustadåsen

Boligområdet er positivt i fht. å øke elevtallet ved Rekustad skole, som har mye ledig elevkapasitet. Områdets lokalisering er også i tråd med prinsippene ATPNG, om å fortette "bybåndet" mellom Sarpsborg og Fredrikstad, for bl.a. å øke markedsgrunnlaget for kollektivtransporten. Området ligger nær Rekustad skole. Det gjør at barn og unge kan gå/sykle til skolen, noe som er positivt for deres fysiske helse.

Arealet er i dag friområde/annen grønnstruktur, i tillegg til noe offentlig formål. Boligområdet er på 60 daa og innebærer at 32 daa friområde og 28 daa offentlig formål omdisponeres. Dette friområdet/grøntområdet grenser imidlertid inn til markagrensen for Fredrikstadmarka/ Rolvsøymarka. Befolkningen i området vil derfor fortsatt ha god tilgang, med kort avstand til grønne turområder.

Det er aktuelt også med omsorgsboliger i området.

Boligområdet grenser mot høyspentlinje. Sikkerhetsavstander er gitt i kommuneplanens bestemmelser, jf. § 1.82.

B213 Rostadneset

Boligområdet er positivt i fht. å øke elevtallet på Nylende skole, som har noe ledig elevkapasitet. Boligområdets størrelser og lokalisering er også i tråd med prinsippene i ATPNG som legger til grunn vedlikeholdende boligbygging i grendesenter som Nylende. Avstanden fra boligområdet til skolen er også relativt kort (ca 3 km), noe som er positivt ifht. at barn og unge kan gå og sykle til/fra skolen. Strekningen har også gang- og sykkelvei.

Området innebærer at 10 daa LNF-område med dyrket mark omdisponeres. Arealet inngår imidlertid ikke i kjerneområde for landbruk. Arealets jordbruksverdi vurderes også allerede som forringet ved at det er omkranset av boligområder på tre sider.

B446 Slevik Nord

Boligområdets lokalisering og størrelse er i tråd med prinsippene i ATPNG, som legger til grunn vedlikeholdende boligbygging i lokalsenter som Slevik. Arealet ligger på motsatt side av fv 409 for boligfeltet på Slevik og har en utstrekning langs med veien på ca. 250 m og en bredde på ca. 50 m.

Naturbarnehage er aktuelt i områdets nordre del.

Arealet, 10 daa, er bevokst med skog på middels og lav bonitet. Boligfeltet vil på vestkant grense til dyrket mark og i nordkant til et større sammenhengende skogområde. Det er ikke gang og sykkelvei på den siden av veien som boligområdet er lokalisert.

B447 Krossnes

Boligområdets lokalisering er i tråd med prinsippene i ATPNG, om å fortette i transportsonen. Avstanden fra boligområdet til Rød skole er også relativt kort, noe som er positivt i fht. at barn og unge kan gå og sykle til skolen. Det er også gang- og sykkelvei på strekningen. Området er i dag avsatt til LNF-område og industriformål. Omdisponeringen innebærer at 11 daa LNF-område med utmark og byggeområde omdisponeres. Arealet inngår ikke i kjerneområde for landbruk.

Adkomsten til området går i dag gjennom boligområder, noe som gjør området mer hensiktsmessig for bolig enn næring. De store sammenhengende ubebygde friluftsområdene på sydsiden berøres ikke.

Den allerede vanskelige trafikale situasjonen gjennom Gressvik sentrum vil bli ytterligere forverret ved realisering av dette boligområdet. Det er imidlertid forutsatt at realisering av området først kan skje etter at trafikksituasjonen i Gressvik sentrum har blitt forbedret, jf. planens rekkefølgebestemmelser.

B448 Oksviken Øst

Pga. ledig elevkapasitet, kort avstand til skole, trygg skoleveg med eksisterende gang- og sykkelveg og nærhet til dagens busstrase til Oksviken/Viker, er det ønskelig å legge til rette for økt boligbygging i Oksvikenområdet. Flere arealer er vurdert.

Oksviken Øst anbefales da det ikke inngår i kjerneområde landbruk eller medfører nedbygging av dyrket mark. Arealet er i dag LNF-område med utmark og 87 daa LNF vil bli omdisponert.

Den allerede vanskelige trafikale situasjonen gjennom Gressvik sentrum vil bli ytterligere forverret ved realisering av dette boligområdet. Det er imidlertid forutsatt at realisering av området først kan skje etter at trafikksituasjonen i Gressvik sentrum har blitt forbedret, jf. planens rekkefølgebestemmelser.

Det er kapasitetsproblemer i overvannsnett i området.

B449 Kjærre

Området er på 14,9 da, dyrket mark, men er ikke innfor landbrukets kjerneområde. Det er eksisterende boliger på 2 sider. Avstanden til Manstad sentrum/skole er under 2 km. Området ligger utenfor indre transportsone definert i ATPNG. Dette tilsier at det skal legges opp til kun vedlikeholdende boligbygging i kretsen. I kretsen er det store urealiserte boligarealer nærmere sentrum/skole. Gjennom rulleringen boligbyggeprogrammet vil rekkefølge og utbyggingstempo for boligområdene defineres. Området er av aktuelle utbygger tiltenkt ca. 40 leiligheter for ektepar og enslige.

B450 Manstad

Boligområdet ligger innenfor lokalsenteret Manstad med svært kort avstand til skolen. Boligområdets lokalisering er derfor positiv både i fht. å videreutvikle Manstad som lokalsenter og i fht. barn og unges mulighet for å gå/sykle til skolen.

Arealene er i dag LNF-område med dyrket mark, og 18 daa vil bli omdisponert. Arealet inngår ikke i kjerneområde for landbruk. Arealets jordbruksverdi vurderes også allerede som forringet ved at det er omkranset av boligområder.

B512 Vesten

Boligområdets lokalisering er i tråd med ATPNG, og området ligger innenfor indre transportsone. Arealet ligger med eksisterende boligområde på tre sider og kan dermed nytte eksisterende teknisk infrastruktur i området. Området ligger med relativt kort avstand til skolen, noe som er viktig for at barn og unge skal kunne gå/sykle til skolen og dermed bidra til å bedre deres fysiske helse. Strekningen mellom boligområdet og skolen har gang- og sykkelvei.

Arealet er i dag LNF-område med dyrket mark. Boligområdet innebærer at 11 daa omdisponeres. Arealet inngår i kjerneområde landbruk, men verdien av arealet som jordbruksarealer er allerede forringet ved at det er omkranset av boliger på tre sider er.

Arealet ligger i et område med ustabile grunnforhold, og det må foretas grunnundersøkelser som en del av reguleringsplanprosessen.

B513 Haugstenåsen

Boligområdet ligger i ytre transportsone definert i ATPNG, og vil være en utfylling mellom eksisterende bebyggelse i Tyrilia og Løvliveien. Området har kort avstand til Begby skole og god sykkeladkomst til sentrum på separat gang-/sykkelvei langs rv 110.

Boligområdet innebærer en omdisponering av 178 da LNF-område som brukes som nærturterreng av eksisterende bebyggelse. Store sammenhengende markaområder utenfor sikrer imidlertid tilstrekkelig tur- og rekreasjonsareal for eksisterende og ny bebyggelse. Områdets kvaliteter og lokalisering tilsier at området har egenskaper egnet for spesielt attraktive tomter. Etablerte turveier berøres ikke. Området ligger utenfor markagrensen som er lagt inn i plankartet. En utbygging må tilpasses kapasiteten på Begby skole.

6.2 Byggeområde næring

Behovet for nye næringsarealer

Skjerpede konkurransebetingelser og økt omstillingstakt i næringslivet har medført stort press på de ledige næringsarealene i kommunen. I arealplanen for 2002-2013 var det avsatt ca. 1 300 daa til næringsområder. I perioden 2002-2005 er om lag 860 daa av disse disponert til formålet. I dag er det en prekær mangel på relevante ledige arealer, særlig på arealer egnet for produksjons- og logistikkvirksomhet.

Det er et mål for denne rulleringen å tilrettelegge for markedets behov for næringsarealer med hensyn til volum og kvalitet, herunder lokalisering.

Kommunen har to større transformasjonsområder; FMV-området og området ved jernbanestasjonen. FMV-området er størst av disse, jf. nærmere omtale i kap. 7.17. FMV-området ble i 2002-planen omdisponert til transformasjonsområde med blandet formål, der det skal være et stort innslag av næringsvirksomhet. Det legges til grunn at næringsvirksomheten på FMV skal støtte opp om sentrumsutviklingen, noe som tilsier at FMV i liten grad vil kunne erstatte de rene næringsarealene. Dette er prinsipper som videreføres i denne planen.

Transformasjonsområdet ved eksisterende jernbanestasjon er ikke aktuell til næringsformål. Området er tidligere avsatt til boligformål, og er nå under regulering til dette formålet. Det videreføres i denne planen.

Industriarealene til tidligere Denofa på Øra-området, har nå potensial for nye industrirelatert virksomhet. Det er etablert næringspark for området, og ny virksomhet etableres raskt.

Når det gjelder potensialet for fortetting av næringsvirksomhet i sentrumsområdet innenfor eksisterende byggeområder, legges det til grunn at det skal være næringsvirksomhet i form av handel, samt offentlig og privat tjenesteyting. Det er annen type virksomhet enn det som er forutsatt å etablere seg i de nye næringsområdene i planen. Fortetting i sentrum foregår i stort tempo i dag.

Potensialet for fortetting i eksisterende næringsområder er også vurdert. Å legge opp til høy grad av arealutnytting i form av snevre tomter viser seg å kunne bli kostbart. En viktig konkurransefaktor

er omstillingsevne og mulighet for rask utvidelse av virksomheten. Dersom disponibelt tomteareal rundt en bedrift er for trangt, risikerer bedriften å måtte flytte, med de kostnader og fare for utflagging det medfører. I Fredrikstad har vi en rekke eksempler på bedrifter der dette nå er situasjonen.

Konklusjonen er at potensialet for fortetting til næring i eksisterende byggeområder er begrenset. Unødig bruk av viktige næringsarealer til parkering er derfor ekstra uheldig. Det bør derfor være et mål å initiere et regionssamarbeid med Sarpsborg innen utgangen av år 2007 der resultatet skal være en forpliktende plan for riktig arealutnyttelse med hovedfokus på utbyggingsareal til bilparkering og utnyttelse av framtidige tomter til næringsformål.

De faktisk ledige næringsarealene øker kun til i alt om lag 1 350 daa, inkludert antatt næringsarealandel i nye UB-områder. Dette synes å være lite i forhold til antatt behov. Det blir derfor viktig å få langsiktige avklaringer på framtidige arealer/utbyggingsretninger gjennom fylkesplanens arealstrategi.

Lokalisering av nye næringsarealer

De nye næringsområdene er lokalisert i tråd med hovedprinsippene i ATPNG, dvs. i "bybåndet" mellom Fredrikstad og Sarpsborg, og med god tilknytning til hovedvegnett og kollektivtransportårene.

Videre er nye næringsområder i stor grad lokalisert nord i transportaksene, for å minimalisere tyngre transport gjennom bebodde områder og i sentrumsområdene. Dette er også i tråd med de behovene som er uttrykt fra næringslivet selv. Nærhet til markedene i tid, det vil si til E6, er viktig å ivareta. Det har også vært viktig å tenke knutepunktsutvikling for å minimere transporten.

Utbygging av nye næringsområder vil, på samme måte som boligområder, generere ytterligere trafikk. En lokalisering av næringsområdene i tråd med prinsippene i ATPNG vil imidlertid minimere transporten, samtidig som arbeidsreiser kan foregå med andre transportformer enn bil, som buss, sykkel og gange. Det må likevel, som følge av utbygging av de nye næringsområdene, måtte forventes en forverring i trafikkavviklingen på hovedvegnettet - dersom det ikke iverksettes tiltak som endrer befolkningens reisevaner, både mht. reisemiddelvalg og reisemønster.

Når det gjelder ubebygde områder i sentrumsområdene og i transportsonene på begge sider av Glomma mot Sarpsborg, er det samme utfordringer i fht. LNF-verdier som ved lokalisering av boligområder. Det er innbyrdes konflikt mellom føringene i ATPNG og forsterket jordvern. En stor andel av de aktuelle utbyggingsarealer i transportsonene i ATPNG inngår i kjerneområde for landbruk.

Det er gjennomført en samlet vurdering av konsekvensene i fht. jordvern, kulturlandskap, trafikkavvikling og viktigheten av næringsetablering i kommunen. Nye næringsarealer legges som prinsipp som utfylling i innklemte arealer og i arealer i forlengelse av eksisterende byggeområder langs hovedtransportårene. Det betyr at de større sammenhengende jordbruksarealene ikke bygges ut. Det gjelder:

- områdene langs rv 112 fra Rolvsøysund bru til Solli,
- områdene langs trasèen til mulig ny rv 111 gjennom Borge og
- området mellom Moumbekken og Gretnesbekken.

Det er således konkludert med at det oppnås størst samfunnsmessig nytte ved å lokalisere de nye næringsarealene i tråd med prinsippene i ATPNG, selv om det går på bekostning av hensynet til jordvern. Utfylling i arealer langs hovedveisystemet bidrar til en høyere arealbrukseffektivitet og mindre transportgenerering.

Lokalisering av nye næringsområder er også vurdert i fht. samfunnssikkerhetsforhold som flom, ras, radon/forurenset grunn, kraftlinjer over 45 kw og overvann. Nye næringsområder berøres til en

viss grad av slike forhold. For de områdene det gjelder er det omtalt nærmere under konsekvensvurderingen av det enkelte næringsområdet. Unntatt er radon der kartlegging viser at Fredrikstad kommune ligger i et geologisk område med forhøyt radoninnhold i grunnen. Det innebærer at alle nye næringsområder kan bli utsatt for forhøyede radonmengder.

Følgende nye næringsområder er tatt inn i arealdelen:

N122 Øra Nord

Arealet er del av reg.plan no 87 dat 3.11.1976, 61 daa, og ligger mellom Kongsten Haveby og Øra industri- og næringsområde. Området er i Fredrikstad kommunes første kommuneplan datert 19.2.1988 vist som del av eksisterende byggeområde. I 1997-planen er området vist på samme måte. Ved siste rullering av arealdelen ble ubebygde arealer vist som LNF-område.

Det er ved nåværende rullering aktuelt å ta i bruk tilgjengelige arealressurser særlig til næringsformål. Det aktuelle området regnes som tilgjengelig ved at det i oversiktsplansammenheng i 1988 ble frigitt for utbyggingsformål.

Området er lokalisert innenfor ATPNG-prinsippene, også fortettingsprinsippet.

En utbygging vil redusere den buffer mellom boligområdet og næringsområdet som har vært til nå. Ulempene ved utbygging er redusert ved at det opprettholdes en passende buffersone som også omfatter turveipassasje og gang- sykkelveier: Det bør vektlegges næringer som ikke medfører støy, støv eller nattvirksomhet.

En utbygging vil i begrenset omfang medføre økt trafikk til / fra Øra, og vil sammen med andre utbyggingsprosjekter på Østsiden aktualiserer utbedringer av overordnet vegnett.

Sikkerhetsavstand for høyspentlinje gjennom området må ivaretas i den videre utviklingen av området, jf. kommuneplanens bestemmelser, § 1.82.

N123 Rakkestadsvingen

Næringsområdet ligger ved rv 111, mellom Habornveien og Haldenveien. En lokalisering er således i tråd med prinsippene i ATPNG. På arealet er det i dag en bensinstasjon. Utover det var arealet i 2002-planen avsatt som mulig areal for golfbane. I følge de senere og mer detaljerte planene er golf ikke lenger aktuelt på dette området. Over området går det høyspent på over 45 kw. Sikkerhetsavstand for høyspentlinje gjennom området må ivaretas i den videre utviklingen av området, jf. kommuneplanens bestemmelser, jf. § 1.82.

Næringsområdet er på 25 daa, og er ikke en del av kjerneområde landbruk.

N208 Glemmen Gård

Næringsområdet ligger tett ved rv 109 på Råbekken. En næringslokalisering her er i tråd med ATPNG og er således positivt i fht. at næringslivet bør lokalisere seg med kort avstand til hovedtransportnettet for å begrense negative konsekvenser av transporten. Området ligger også med kort avstand til godsterminalen på Valle med tilgang til jernbanenettet.

Området er i dag i all hovedsak avsatt til boligområde, men også noe LNF-område med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- og kulturmiljø vil bli omdisponert. Området vil kunne forringe kulturlandskapet mot Glemmen kirke. Området vil også grense inn mot Råbekken som er et viktig grønt drag fra denne delen av kommunen og inn i Fredrikstad marka. Sammen med buffersone mot eksisterende boligområde er dette forhold som må ivaretas i reguleringsarbeidet.

Næringsarealet blir på totalt 98 daa.

N209 Evjelia

Næringsområdet er i dag LNF med verdifulle sjø- og vassdragsnære områder, og hoveddelen av området dyrkes i dag. Arealet inngår ikke i kjerneområde landbruk. Arealet har kort avstand til hovedtransportnett og kort avstand til godsterminalen på Valle, og en næringslokalisering her er således i tråd med prinsippene i ATPNG.

Området grenser mot eksisterende boligområde på Evje, viktig grøntdrag langs Råbekken og et helleristningsfelt i vest. Dette må hensyntas i senere detaljplanlegging av området, jf. kommuneplanens retningslinjer kap. 15, §1.3. Næringsområdets størrelse blir på 20 daa.

N410 Ørebekk

Næringsområdene ligger øst for rv 110 på Ørebekk, og har således en positiv lokalisering i fht. hovedtransportnett. Lokalisering er også innenfor transportsonen i ATPNG. Området grenser inntil et etablert næringsområde, med de positive effektene det har for næringslivet å være lokalisert i et større næringsområde.

Arealet er i dag disponert til LNF-område med dyrket mark. Næringsområdet vil innebære at 66 daa dyrket mark omdisponeres. Området er inkludert i kjerneområde for landbruk. Området grenser også inn mot et naturreservat vernet etter naturvernloven. Området kan også være flomutsatt.

N504 Moum

Dette er en utvidelse av et urealisert næringsområde i arealdelen fra 2002. Lokaliseringen er i tråd med prinsippene i ATPNG, både med kort avstand til hovedtransportnett i kommunen og stamvegnettet. Det er kai ved området.

Arealet som gjelder utvidelsen er i dag LNF-område, som dyrkes med korn. Det innebærer at 152 daa dyrket mark omdisponeres. Deler av arealet inngår i kjerneområde for landbruk. Området vil grense inn til et grøntdrag mot Moum bekken som er avsatt som LNF-område med verdifulle sjønære og vassdragsnære områder. Natur- og landskapsverdiene ved Moum bekken blir således ivaretatt. Området er registrert som rasutsatt, og dette må hensynstas i den videre utviklingen av området.

N508 Sandem

Området ligger tett ved rv 111 mellom Sellebakk og Torp som er en viktig transport- og kollektivlinje. En næringslokalisering her er i tråd med ATPNG.

Arealet er i dag LNF-område med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- og kulturmiljø. Næringsområdet vil innebære at 242 daa dyrket mark omdisponeres. Arealet inngår også i kjerneområde for landbruket. I tillegg vil det få konsekvenser for et verdifullt gårdsmiljø, der bl.a. en bjørke-allé er et viktig element. Det er også i aktsomhetskart for forurenset grunn i Fredrikstad avmerket et område for forurenset grunn på Sandem. Området er også registrert som rasutsatt. Dette er forhold som må hensyntas i den videre utviklingen av området.

6.3 Offentlig og allmennyttig formål

Det er totalt tilgjengelig 235 daa byggeområde til offentlig formål. Av disse er 740 daa mindre enn i forrige plan, primært grunnet tilbakeføring av sykehusomt ved Tofteberg til LNF. For perioden 2002-2005 er det forbrukt 52 daa.

Generelt er alle områder til offentlige og allmennyttige formål lokalisert ut fra behov vurdert i OO-seksjonens handlingsplan. Alle områder er lokalisert i tråd med prinsippene i ATPNG.

Utvidelser og nye offentlige og allmennyttige områder er i det vesentlige lokalisert innenfor eksisterende byggeområder eller i områder avsatt til primært bolig, eventuelt i UB-områder.

Konsekvensene av etableringer i eksisterende byggeområder utredes i forbindelse med reguleringsarbeidet. Konsekvensene ved etablering i bolig- og UB-områder er omtalt under de aktuelle bolig- og UB-områdene.

Følgende nye byggeområder for offentlig/allmennyttig formål er tatt inn i planen:

OA305 Trygge barnehager, Glombo

Området er avsatt til barnehagetomt. En utbygging av barnehage her vil være med på å dekke underskuddet av barnehageplasser nord på Kråkerøy.

Området innebærer at 4 daa friområde omdisponeres.

OA306 Nordeatomta

Området er avsatt til barnehagetomt. En utbygging av barnehage her vil være med på å dekke underskuddet av barnehageplasser nord på Kråkerøy.

Området innebærer at 10 daa LNF-område omdisponeres. Arealet er i dag dyrket, men inngår ikke i kjerneområde for landbruket.

OA307 Kjøkkøy, spesialskole

Området sør på Kjøkkøy tidligere benyttet av forsvaret (HV-bygninger) er avsatt til OA-område, tiltenkt spesialskole for elver med spesielle behov for oppfølging. Kommunen trenger en skole for elever med behov for særlig tett oppfølging, inngjerdet og med en lokalisering utenfor tettbebyggelse. Aktuelle område ansees som godt egnet til dette formålet ved at infrastruktur er tilgjengelig, og ved at virksomheten kan utøves uten å komme i konflikt med natur- og friluftinteressene som knytter seg til områdene rundt skolen. Området er på 14 daa.

6.4 Byggeområde uspesifisert formål

Totalt er det 2 944 daa tilgjengelig byggeområde med uspesifisert formål i planen. Det er netto omdisponert 659 daa i denne planen.

Dette er områder som ennå ikke har fått avklart sine endelige arealbruksformål. Nye UB-områder er primært tiltenkt som nærings- og eller boligområder. De samme vurderingene rundt behov, kriterier for lokalisering og konsekvensene av disse, som er beskrevet for bolig- og næringsområder, gjelder derfor også for UB-områdene.

Følgende nye byggeområder med uspesifisert formål er tatt inn i planen:

UB 109 Offisersporten/Mineberget

Området (139 daa) er uregulert og er omgitt av eksisterende boligområder og næringsområder i nord.

I arealplanen fra 2002 vist som "Eksisterende byggeområde" (midtre del - Radarskolen mm og nordre del - Forsvarets brakker), og tidsbegrenset båndlagt "Område for Forsvaret" (nordre og søndre del).

Disponering av areal fra status som ubebygd areal til byggeområde gjelder således bare den søndre delen.

Fremtidige funksjoner i UB-området er aktiviteter som bygger opp under konseptet Aktivitetsbyen som idretts-, rekreasjons- og reiselivssenter, særlig i den søndre og midtre delen, med tennisbaner/ tennishaller i den søndre delen og kursvirksomhet / undervisning / treningssenter i den midtre delen, tilknyttet utviklingen av Offisersporten til hotell.

I den nordlige delen (brakkeområdet) vil det være plass til fremtidige offentlige behov i forbindelse med f.eks ny videregående skole. En slik samlokalisering vil legge grunnlag for fornuftig sambruk av arealer og bygninger, særlig dersom skolen får linjer rettet mot idrett.

Området vil også kunne inneholde nødvendig areal for en fremtidig utvidelse av Østre gravlund. Fremtidige reguleringsplanprosesser vil gi den detaljerte arealbruken.

Endret og ny bruk av området er i samsvar med kommunens overordnede byutviklingsstrategi med Gamlebyen-området som et av flere hovedutviklingsområder.

Forsvarets virksomheter i området er avsluttet, og åpner for ny virksomhet innenfor meget sentralt beliggende arealer. Ny virksomhet vil være positivt for kommunen bl a i form av nye arbeidsplasser innenfor definerte vekstnæringer, og som har et potensiale for flere arbeidsplasser enn de som er nedlagt. Beregninger foreligger ikke på nåværende tidspunkt.

Endret arealbruk i nordre del til offentlig formål videregående skole kan gi en større trafikkøkning enn den reduksjon som har funnet sted etter at Forsvaret avsluttet sin virksomhet. Beregninger foreligger ikke på nåværende tidspunkt.

I midtre og søndre del vil endret arealbruk og ny virksomhet kunne medføre økt trafikk. Beregninger foreligger ikke på nåværende tidspunkt.

Utviklingen av området vil sammen med andre utbyggingsprosjekter på Østsiden aktualisere utbedringer av overordnet vegnett.

UB113 Stadion-området

Arealet er i dag disponert til idrettsanlegg; Fredrikstad stadion. Området omdisponeres til bolig/næring/barnehage, og er på 21 daa. Området er sentralt beliggende med kort avstand til sentrum og god tilgjengelighet fra overordnet veinett. Omkringliggende boligområder, og særlig Holmengata har en del trafikkbelastning.

Utbygging av Stadionområdet må legge vekt på å minimere belastningen på eksisterende områder. Boligområdene omkring har en homogen karakter med estetiske kvaliteter. Ny bebyggelse må hensynta dette. Utbyggingen må dessuten hensynta naboskapet til Vestre Gravlund. Hensyn til vann-, overvann og spillvannstilnytning må vurderes nøye.

UB114 Torsnesveien 24

Området er i dag uregulert, og ligger mellom arealer som allerede er regulert. Boligbygging på området vil representere en fortetting og en avslutning av bebyggelsen mot langsiktige landbruksarealer. Utbyggingsarealet er lite, og vil ha liten virkning for lokalsamfunnet. Arealet er i dag 20 daa og inngår i kjerneområde for landbruk.

UB115 Katrineborg Gård

Eiendommen er i dag fradelt til uendret bruk (bolig). Området er lokalisert med golfområde på 3 kanter og har betydelige landskapsmessige kvaliteter. Ved eventuell endring av bruk må området reguleres. Lettere form for næring relatert Aktivitesbyen kan da vurderes. Allmennhetens tilgjengelighet til området blir da viktig å ivareta. Området er på 8 daa.

UB202 Valle Nord

Arealet ligger i indre transportsone i ATPNG. Rv 109 går gjennom området og medfører at deler av området er støyutsatt. Ved fremtidig utbygging må dette hensyntas. Arealet er i dag LNF-område med dyrket mark (125 daa). Arealet inngår ikke i kjerneområde for landbruk.

UB304 Rødsmyra

Lokaliseringen er i tråd med ATPNG, og området ligger innenfor indre transportsone. Området tilhører Rødsmyra skolekrets, som har ledig skolekapasitet. Et nytt boligområde her vil derfor være positivt for kommuneøkonomien ved at skolekapasiteten kan utnyttes bedre. Boligområdet

innebærer at deler av de 106 daa LNF-område med skogproduksjon omdisponeres. I sør grenser området til markagrensen, i nord til friområde.

Innenfor området er det kun aktuelt å realisere et mindre boligområde tilrettelagt for eldre. Når området allikevel er definert som et større UB-området er dette fordi en gjennom reguleringsarbeidet må finne nærmere avgrensning av boligdelen i forhold til retningslinjenes betingelser om å opprettholde gang- og sykkelvei gjennom området, og sikring av god tilgjengelighet mellom friområdet i nord og marka i sør. En større del av området skal reguleres til friområde.

UB401 Fjærrå Vest

Arealet er på totalt 84 daa og er i dag disponert for idrettsanlegg og framtidig fritidshusbebyggelse. For å legge til rette for en samlokalisering av idrettsaktiviteten på Manstad, noe som anses som svært positivt for Manstad som lokalsenter, omdisponeres arealet til UB.

UB-området er forutsatt benyttet til bolig og muligens noe fritidshus. Området ligger med kort avstand til Manstad skole og lokalsenter, noe som er i tråd med lokaliseringsprinsippene for boligområder i ATPNG. Omfanget av bolig må imidlertid vurderes nærmere i fht. behovet for vedlikeholdende boligbygging på Manstad. Dette gjøres gjennom reguleringsplanprosessen.

UB 504 Gretnes

Det er igangsatt reguleringsplan for ny industrivei til Sundløkka som baseres på anleggsveien til E6-prosjektet. Denne går langs E6 på vestsiden av denne. Gjennværende areal mellom E6 og eksisterende byggeområde langs Sundløkkaveien tas med i UB504. Utvidelsen utgjør 68 daa og består av noe dyrket mark og brakkmark. Området inngår ikke i Landbrukets kjerneområde. Området må vurderes mht. rasfare.

UB 506 Domberg

Som for Årum-området vil området være viktig i et transportperspektiv. Med utvikling av bl.a. 4-felts E6, sykehus på Kalnes, sivil lufthavn på Rygge vil presset på arealer nær E6 bli stort. Det blir derfor spesielt viktig å ha en planberedskap for slike arealer.

Utvikling av UB-områder innebærer at 84 daa dyrket mark omdisponeres. Arealet er imidlertid ikke en del av et større sammenhengende jordbruksareal og inngår ikke i kjerneområdet for landbruk.

UB507 Veel

UB-området ligger innenfor grendesenteret Veel. En utvikling i Veel er i tråd med prisnippene i ATPNG. Området åpner også opp for at en svært viktig næringsvirksomhet i kommunen får mulighet til å utvide og videreutvikle sin virksomhet.

Arealet er i dag LNF-område med utmark. Totalt vil 12 daa bli omdisponert og arealet inngår i kjerneområde for landbruk.

Deler av området er flomutsatt.

6.5 Byggeområde fritidshus

Det er lagt opp til å videreføre av en restriktiv politikk når det gjelder nye fritidsboliger i strandsonen, som følge av både statlige, fylkeskommunale og kommunale føringer. Det er derfor få nye arealer gjort tilgjengelig for fritidshusbebyggelse. Nye områder er som hovedprinsipp lokalisert bak strandsonegrensen i rikspolitisk retningslinje for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen.

Det er lagt ut tre nye områder for fritidsbebyggelse i denne planen. Et av områdene er forutsatt benyttet til kolonihage. I tillegg er et hytteområde i 2002-planen utvidet noe og endret i utstrekningsretning. Alle de nye hytteområdene er lokalisert i kommunedel Onsøy.

Totalt er det 140 daa tilgjengelig framtidig byggeområde for fritidshus i planen.

Skjellumfjellet

Hytteområdet ligger i nordkant av et eksisterende hytteområde utenfor strandsonегrensen i rikspolitisk retningslinje for planlegging for kyst- og sjøområder Oslofjordregionen. Området innebærer omdisponering av LNF-område med utmark/skog. Arealet, på totalt 20 daa, inngår ikke i kjerneområde for landbruk.

Saltnes

Dette er et hyttefeltet som også er med i 2002-planen og som ligger utenfor strandsonегrense i rikspolitisk retningslinje for planlegging for kyst- og sjøområder Oslofjordregionen. Feltet orienteres nå i øst-vest retning mot høydedrag og utvides med ca. 9 daa, til ca. 43 daa. Tidligere var området orientert i nord-syd retning, og lå noe lavere i terrenget. Hyttefeltet legges nå i skog med noe lavere produksjonsverdi. Det må bli et vilkår at det høyeste partiet ikke bebygges for at hytter ikke skal eksponere seg for mye i landskapet.

Skontorp

Hytteområdet er omdisponert fra LNF-område med skogkledd mark med fjell i dagen. Området er på netto 10 daa og det grenser inn til spredt hyttebebyggelse i vest og boligbebyggelse i nord. Areal som eksponeres mot vei bør være fri for bebyggelse. Arealet ligger på grensen for strandsonегrensen i rikspolitisk retningslinje for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen. Utbyggingen avmerkes som byggepunkter.

6.6 Friområder og annen grønnstruktur

To nye friområder/annen grønnstruktur er tatt inn i planen.

Sentrum

Omdisponerer UB108 Ambjørnrød i kommunedel sentrum til friområde/annen grønnstruktur. Området utgjør et areal på 74 daa. Omdisponeringen skjer i samsvar med mottatte innspill med ønske om grøntstruktur i bl.a. skolens nærområder. Det er fortsatt god dekning av byggeområder i Ambjørnrød krets.

Borge

Gjelder nærområdene til Kristi menighet i Kjølshunn. Området er i dag LNF-område, og den planlagte utvikling vil være en utvidelse av eksisterende friområde/grønnstruktur i tilknytning til menighetens eiendom. Det er forutsatt at området skal utvikles slik at arealet blir tilgjengelig for allmennheten, herunder strandarealet. Turvei skal etableres gjennom området. Lokalsamfunnets interesser blir gjennom dette ivaretatt.

Området inneholder fornminner og det forutsettes utarbeider en reguleringsplan som ivaretar verneinteressene i forhold til kulturminner og landskap.

6.7 Områder for idrettsanlegg

Nye områder til idrettsformål er primært knyttet til idrettsbaner og golfanlegg. Nye idrettsbaner er basert på forslag fra lokale idrettslag og er anbefalt av Idrettsrådet. Disse er lokalisert inntil eksisterende anlegg hvor behovet er stort for kapasitetsutvidelser. Anleggene er av lokal art og

bidrar til å tilrettelegge for økt fysisk aktivitet for barn og unge, samtidig som det styrker de aktuelle lokalsamfunn.

Det er foretatt en utvidelse/endring i avgrensning for 2 golfanlegg i planen. Begge legger beslag på jordbruksarealer. Golfanlegg anses allikevel som en mildere form for utbygging, og kan eventuelt reverseres dersom situasjonen skulle tilsi dette. Golf er en sterkt økende aktivitet, og det er stort behov for å tilrettelegge for økt kapasitet. Dette vil bidra til å øke den fysiske aktivitetene hos unge og eldre. Samtidig bidrar de til å øke attraktiviteten til de lokalsamfunn hvor de er lokalisert. Dette anses som særlig viktig for østsiden av byen.

Følgende nye områder for idrettsanlegg er tatt inn i planen:

I 101 Golfbanen Østsiden

Området er uregulert. I 2002-planen vist som del av UB 109, og tidsbegrenset båndlagt "Område for Forsvaret".

Tiltaket "Golfbane" er sluttbehandlet i kommunestyret 7.12.2006 iht, Plan og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredninger. Det tas endelig stilling til arealbruken på Brakkesletta når forslag til reguleringsplan foreligger.

I denne arealdelsrulleringen gjøres det derfor ikke egen KU-vurdering av at arealet er vist til annet arealformål i nå gjeldende arealdel. Det kan likevel nevnes at Fylkeskonservatoren i den uformelle "Samlet plan - Byens Marker" datert 6.1.2005 har nedfelt en siktlinje over Brakkesletta i forhold til Kongsten Fort som annen arealbruk enn dagens. Det må følges opp i den videre planleggingen.

I 403 Huseby og Hankø golfanlegg

Gjelder utvidelse av Huseby og Hankø golfanlegg fra 9-hulls bane til 18-hulls bane. Området er i dag disponert til LNF-område med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- og kulturmiljø. Arealet vurderes som høyproduktive og rasjonelle jordbruksarealer. Arealet inngår i kjerneområde for landbruk.

Av jordvern hensyn settes krav om at det skal være en lett bearbeiding av arealene slik at anlegget lett kan føres til bake til dyrket mark om samfunnssituasjonen krever det. Eksisterende bekkeløp og kantvegetasjon der og andre steder skal tas vare på med tanke på å forbedre det biologiske mangfoldet. Videre skal jordlovens §§9 og 12 gjelde for å hindre at området ikke benyttes til annet byggeformål.

I 404 Huseby Ridesenter

Området for framtidig Huseby Ridesenter, er i dag disponert til LNF-område med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- og kulturmiljø. Arealet som inngår er fulldyrket mark av høy kvalitet som er driftsmessig lett å drifte. Etableringen vil føre til økt biltrafikk til området. Med stor sannsynlighet vil det også føre til økt belastning på veier og stier i utmark.

I 404 Trondalen idrettsanlegg

Framtidig areal for utvidelse av idrettsanlegget syd for nåværende baner er i 2002-planen ved en feil vist som eksisterende idrettsanlegg. Anlegget er ikke realisert. Tiltaket får derfor ingen virkning i forhold til godkjent plan

I 502 Skallebakke, Torsnes

Torsnes IL trenger en tilleggsbane inntil eksisterende anlegg. Området er i 2002-planen avsatt som LNF-område med stor verdi for friluftslivet. Området er kommunalt eid og består av dyrket mark. Forslaget støttes av lokalsamfunnsutvalget. En tilstrekkelig del av området må avsettes til parkering.

6.8 Småbåthavn

Etterspørselen etter småbåthavner er stort i hele regionen, og underdekningen har medført økte priser som ekskluderer de med lavest kjøpekraft. En rekke forslag til nye og utvidede anlegg er spilt inn til rulleringen av arealplanen. Ved denne begrensede rulleringen har en valgt å legge vekt på at nye eller utvidede områder:

- må ha tilstrekkelige arealer til opplag og parkering,
- ikke medfører mudring,
- ikke berører verdifull våtmark.

Kun 4 mindre utvidelser av eksisterende anlegg er derfor tatt inn ved denne rulleringen. Det innebærer at totalt 25 da omdisponeres.

En grundigere gjennomgang av behov for og lokalisering av nye småbåthavner, herunder lokalisering av eventuelt *nasjonalt seilingsenter*, bør gjøres i forbindelse med en rullering av kommunedelplan Kystsoneplanen. Gjennomgang av kapasitetsutnyttelse i eksisterende anlegg bør inngå i dette arbeidet.

Følgende nye områder for småbåthavner er tatt inn i planen:

SB108 Kiærs Bruk

Dette gjelder utvidelse av eksisterende småbåthavn. Utvidelsen omfatter areal i vann, men berører ikke farleden i Glomma.

SB305 Tangen

Dette gjelder en mindre utvidelse av eksisterende småbåthavn. Utvidelsen omfatter areal i vann og på land. Utvidelsen er på ca. 8 da.

Arealet er regulert til spesialområde for Forsvaret. Forsvaret har ikke lenger interesser til eiendommen.

SB105 Nabbetorp

Tiltaket gjelder utvidelse av SB105, Nabbetorp båthavn over i eksisterende friområde. Utvidelsen skjer i forståelse med lokalbefolkningen. Tiltakshaver påtar seg ansvaret for opprustning og fremtidig skjøtsel. Allmennhetens tilgjengelighet til området bedres som følge av tiltaket.

SB431 Skjeløy

Godkjenningen begrenses til å utvide båthavnen noe i nord. Utvidelsen forutsetter at det mudres noe her, imidlertid vil de viktigste grundtvannsområdene med tanke på biologisk mangfold ikke bli berørt. Flere båtplasser vil føre til mer trafikk inn til området både på sjø og land.

6.9 Områder for råstoffutvinning

Råstoff i denne sammenheng er stein, pukk, sand og leire, det vil si ikke-fornybare ressurser. Råstoffuttak er generelt forbundet med ulemper. Spesielt gjelder dette i forhold til eksisterende boligbebyggelse i form av støy, støv og tungtrafikk. Slike uttak er også konfliktylfulle i forhold til friluftsliv, landskapsvern og kulturminnevern. Det er derfor spesielt viktig at all uttaksvirksomhet skjer etter godkjente planer for uttak og istandsetting.

Onsøy Pukkverk

Utvidelse av eksisterende masseuttak fra 40 til 200 daa. Dette medfører at virksomheten vil foregå over en lengre periode på 30 - 40 år.

Tiltaket er konsekvensutredet og utredningen godkjent av Bergvesenet som ansvarlig myndighet. Dokumentasjon av grunnvannsnivået forutsettes utført før reguleringsplan foreligger til avsluttende behandling i kommunen. Masseuttaket er ett av to uttak i kommunen og bygger opp under prinsippet om selvforsyning av denne type masser med kortest mulig transport. Andre uttaksområder er vurdert ved tidligere planrullinger uten at man har kommet frem til bedre lokaliseringalternativer.

Lindalen Pukkverk

Aktuell utvidelsesretning er angitt med pil i arealplankartet. Nærmere avgrensning av framtidig utvidelsesområde bestemmes ut fra konsekvensvurderinger.

6.10 Viktige ledd i kommunikasjonsystemet

Ny veitrasse over Glomma ved Moum-Valle er lagt inn som mulig hovedvei. Dette vil tilrettelegge bedre for næringsutvikling i området, gi økt tilgjengelighet til E6 og kan bidra til å dempe presset på eksisterende elvekrysning og Fredrikstad bro og rv 111. Dette utredes imidlertid nærmere av kommunen og Statens vegvesen i prosjektet Østfoldpakke fase 2 i Fredrikstad.

Parkering

Hovedprinsippet er at arealer til parkering ikke er vist i plankartet. Det er imidlertid foreslått et område til byggeområde parkering i planen. Området ligger i Vikane i Onsøy. Området har tidligere vært opparbeidet til parkering.

Arealet er i dag LNF-område, bevakst med busk og løvskog. Området ligger tett til vei og grenser i øst til bekk. Det forutsettes at bekkedraget med kantvegetasjon tas vare på.

6.11 Områder som er båndlagt

I plankartet er det vist nye arealer som er båndlagt etter PBL § 20-4, første ledd nr 4. Det gjelder nye og utvidelser i naturreservatene i kommunen i tråd med forslagene i høringsutkast av "Verneplan for Østfoldkysten" som er behandlet av kommunestyret den 17.11.2005. Hvilke områder det gjelder er nærmere beskrevet i kap. 10.1.

Ettersom "Verneplan for Østfoldkysten" bygger på et stort antall naturfaglige undersøkelser i regi av verneplanutvalget for Oslofjorden 1993-99, er det ikke gjort noen nærmere vurdering av konsekvensene her.

6.12 Utfyllende bestemmelser

Det er i utgangspunktet ikke foreslått store endringer i de juridiske bestemmelsene. Det foreslås derimot en del presiseringer i forhold til tidligere bestemmelser, slik at de utfyllende bestemmelsene blir et mer forutsigbart og presist verktøy.

Følgende endringer av bestemmelsene av innholdmessig karakter er foretatt:

- Bestemmelsen om *Kjøpesentre* er harmonisert med vedtatt fylkesdelplan ATPNG, 2. generasjon, jf. punkt 1.3. Definisjon av begrepet "plasskrevende grupper" er inntatt i retningslinjenes pkt. 1.3.
- For *Fritidsbebyggelse* er det gjort en skjerpelse i forhold til tidligere, ved at det foreslås inntatt forbud mot påbygging i høyden på byggverk som er eksponert mot sjøen, jf. punkt 1.5 bokstav j. Skjerpelsen har sin bakgrunn i de føringer som stadig vektlegges av sentrale myndigheter og Fylkesmannen i Østfold. Føringerne går ut på at strandsonen skal vernes i størst mulig grad og bebyggelsen skal gis en dempet og terrengtilpasset utforming.

- Bestemmelser om *Infrastruktur, sikkerhet og helse* med underpunkter er nytt, jf. punkt 1.8. Bestemmelsene er tatt med etter påtrykk fra sentrale myndigheter og med bakgrunn i kommunens økte bevissthet rundt krav til sikkerhet og helse.
- Bestemmelser om *Utbygging av landbruksområder* er nytt, jf. punkt 1.9. Bestemmelsen har bl.a. bakgrunn i statlige føringer med økt fokus på jordvern og arealutnyttelse.

7 Samfunnssikkerhet og beredskap

Kommunen vektlegger i sitt sikkerhets- og beredskapsarbeid at det er en sammenheng fra de overordnede/strategiske vurderingene til den mest detaljerte planlegging. Det settes særskilte krav til utbygging av områder avhengig av områdenes karakter.

Kommuneplanens arealdel er et overordnet styringsverktøy for all fysisk plan- og utbyggingsvirksomhet innen kommunen. I konsekvensutredningen av planen er de viktigste sikkerhets- og beredskapsaspektene vurdert og beskrevet, jf. kap. 5.

Kommunen gjennomførte i 1998 en Risiko- og sårbarhetsanalyse innen områdene:

- avløp-renovasjon- vann- og forurensing
- brann- eksplosjon og industriuhell
- elektrisitet og kraftforsyning
- transport
- helsemessig og sosial beredskap
- natur og miljøkvaliteter
- andre forhold

Analysen peker på at topografi er av en slik karakter, samt at bosetting, trafikk, ferdsel, landveistransport, skipsfart, næringsvirksomhet, industri mv. er så nært knyttet sammen, at faren for ulykker og uønskede hendelser er tilstede i større grad enn hva tilfellet er for landsgjennomsnittet.

Hvilke krav til risiko og beredskapsmessige vurderinger og analyser som skal utføres i forbindelse med nye reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, er omtalt i kommunens veileder for utarbeiding og behandling av reguleringsplaner.

Nedenfor kommenteres viktige sikkerhets- og beredskapsmessige forhold spesielt relevante for kommuneplanens arealdel og oppfølgende fysisk planlegging på både oversikts- og detaljnivå.

Flom

Den nedre delen av Glomma er flomutsatt, og strekningen Sarpsborg-Fredrikstad har vært gjenstand for særskilt flomsone-kartlegging. Eget flomsonekart er utarbeidet, og dette er lagt til grunn i vurdering av utbyggingsarealene i kommuneplanen. Det praktiseres allerede i dag en meget restriktiv holdning til fradeling og regulering i flomutsatte områder. Kommunen benytter kote 2m som grunnlag for dimensjonering av vannsikre installasjoner, mot vanlig kote 1,5m i de fleste andre kommuner.

Ras

Ras/skred-utsatte områder i vår kommune er knyttet til kvikkleireforekomster. Norges Geologiske undersøkelser (NGI) har på oppdrag for Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), foretatt en evaluering av risiko for kvikkleireskred i Fredrikstad. Det er utarbeidet kartgrunnlag som viser potensielt skredfarlige kvikkleiresoner klassifisert med hensyn til faregrad, konsekvens og risiko (se NGI's rapport datert 19.01.2006). § 1.83 i de utfyllende bestemmelsene angir at denne rapporten legges til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Rapporten dekker ikke alle aktuelle områder i kommunen. Det er derfor lagt inn et generelt krav om dokumentasjon av sikker byggegrunn i områder under marin grense.

Med utgangspunkt i supplerende undersøkelser, herunder stabilitetsanalyser, har NGI forslått følgende tiltak:

- steinfylling på strekningen Moum-Vesten
- erosjonssikring Vesten Øst

Tiltakene finansieres normalt av NVE med 20% egenandel fra kommunen. Per dato er ikke gjennomføring av tiltakene tidfestet.

Støy

Kommunen legger til grunn at all arealplanlegging og utbygging skal legge til grunn Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy ved nyetableringer, jf. retningslinje T-1442. For eksisterende forhold gjelder Forurensningsforskriftens kapittel 5. "Støy - kartlegging, handlingsplaner og tiltaksgrenser for eksisterende virksomhet", datert 01.01.05.

Støy fra helikoptertransport til fritidsboliger har økt i omfang i Fredrikstad kommune. Fredrikstad kommune vil i samarbeid med grunneiere søke å finne egnede landingsplasser for helikoptertransport som er til minst mulig støysjenanse

Radon

Kartlegging av radon viser at Fredrikstad kommune ligger i et geologisk område med forhøyet radoninnhold i grunnen. Ved bygging på fjell i Fredrikstad kommune SKAL det gjøres radontiltak. Dette kravet er tatt inn i de utfyllende bestemmelsene, jfr. § 1.84.

Byggegrenser mot høyspent

Det er vurdert alternative forslag til hvordan en best skal kunne unngå å utsette beboere i nye og eksisterende boligområder for helsefarlig stråling fra høyspentlinjer. I de utfyllende bestemmelsene til arealdelen er angitt en løsning som kombinerer krav til maks strålenivå og avstandskrav til boliger avhengig av ledningens spenningsnivå.

Overvann

Kommunen har opplevd tiltagende problemer med flommer og påfølgende skader på eiendom og anlegg. Med stadig mer utbygde områder med harde flater, vil vannets naturlige flomveier endres. Byvassdraget og overvannet må derfor ses i sammenheng og hensyntas både i overordnet planlegging, i detaljplanleggen og i den enkelte byggesak.

Kommunen har gjennomgått overvannsproblematikken og kartlagt spesielt utsatte områder, jf. kart datert 01.12.05. Både i disse områdene og i mer normale områder stilles det nå krav til overvannshåndtering i tilknytning til reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og i konkrete byggesaker. Hovedprinsippene er som følger:

- Ved utbygging skal det gjennomføres tiltak slik at maksimal avrenning ikke øker utover dagens avrenning.
- Det skal vurderes flomveier for flomsituasjoner utover dimensjonerende avrenningssituasjon.
- Overvann skal håndteres lokalt.

Det er henvist også til overvannhåndtering i planens utfyllende bestemmelser, jf. § 1.2 om rekkefølgebestemmelser.

Vegtrafikk

Vegnettet, spesielt i de sentrumsnæreområdene, er sterkt belastet og det oppstår hyppige køsituasjoner. Forbindelsen til Kråkerøy og Hvaler er spesielt sårbar pga. klaffebru over elveløpet. Situasjonen vil bedres når ny klaffebru til FMV står ferdig i 2009.

I kommunens trafikksikkerhetsplan ivaretas arbeidet med utbedring av trafikkfarlige/ulykkesbelagte punkter og strekninger.

Vegnettet gjennomgås med tanke på skjerming mot trafikkstøy og forurensning og tiltak iverksettes i tråd med gjeldende regelverk av vedkommende vegmyndighet.

Jernbane

Fredrikstad stasjon tilfredsstill ikke dagens krav til sikkerhet. Fredrikstad kommune har ikke egne planer for sikkerhet for skinnegående trafikk.

Havner

For offentlige havneområder gjelder egne sikkerhetsbestemmelser, som også gjelder for Borg Havn.

Vannforsyning

Hovedvannforsyning skjer fra FREVAR's anlegg på Høyfjell. Distribusjonsnettet betjener hele kommunen. Råvannstilførsel skjer via lukket ledning fra Vestvannet til Borredalsvannet i Fredrikstadmarka.

Borredalsvannet rommer ca. en ukes forbruk og vannets nedslagsfelt er båndlagt og angitt i plankartet. Renseanlegg og trykkbassenger er Høyfjell. På distribusjonsnettet finnes flere høytrykksoner og bassenger for utjevning og beredskap.

Det er under etablering en interkommunal beredskapsledning mellom Mosseregionen og Sarpsborg/Fredrikstad for ytterligere sikring av vanntilførselen i denne delen av fylket. Denne ledningen knyttes til det eks. kommunale nettet i tilrettelagte punkter. Reservevannsledning fra Tvetervann vil etter hvert bli faset ut.

Distribusjonsnettet bygges ut i takt med den øvrige utbygging. Det legges vekt på etablering av ringledningssystemer for å sikre forsyning ved brudd eller annen skade.

Dammer

Kommunen har også 3 nedlagte vannkilder med tilhørende damkonstruksjoner. Disse skal oppgraderes iht Forskrift om sikkerhet og tilsyn med vassdragsanlegg av 15.12.02 før de overføres til rekreasjonsformål. Sikkerhetsforskriften omfatter også private dammer som f.eks Bingedammen.

8 Byggeområder

Kommunens ulike byggeområder avspeiler både tidligere aktivitet og framtidig forventet utviklingen i Fredrikstad-samfunnet. I dag er allerede betydelige områder tatt i bruk (såkalte eksisterende byggeområder), mens andre gjennom denne planen får en arealmessig avklaring ift framtidig utvikling. Det være seg bolig- eller næringsområde, eller som rekreasjonsområde. Arealplanens skal både bevare og videreutvikle de kvalitetene som vi har her hos oss. Samtidig skal den være med å redusere ulempene fra mange tiår med en fragmentert og del-optimaliserende utbyggingspolitikk som preget distriktet fram til kommunesammenslåingen i 1994.

Våre byggeområder er i arealplanen inndelt i såkalte eksisterende (ca. 42500 daa.) og planlagte/framtidige områder (ca. 6800 daa). Det er et overordnet mål for arealpolitikken å økonomisere godt med våre arealressurser. Det innebærer større grad av utfylling i eksisterende byggeområder og en grundig vurdering av behovet for og punktering av ubebygde arealer i framtiden.

Som forvaltningsenhet har kommunen utvilsomt en betydelig utfordring. Blant landets ti største kommuner er det Fredrikstad som har desidert størst arealforbruk pr. innbygger, dvs ca 655 daa (2005). Kristiansand har for eksempel kun 508 daa pr innbygger. Tidligere kommuneplaner i Fredrikstad har tatt denne utfordringen på alvor, og vi ser nå at vi har hatt et reduksjon på ca 2% i forbruk av areal pr. innbygger i løpet av de siste 5 årene. Et relativt lite tall, men likevel en indikasjon på riktig retning. Tallet er for øvrig betydelig mer enn gjennomsnittet for de øvrige 10 største kommunene.

Ved tidligere omdisponering av dyrka-arealer til utbyggingsformål, har det vært en tydelig tendens i vår kommune at arealene har blitt liggende brakk i påvente av utbygging. Dette mener vi er svært uheldig og i strid med statlig politikk innen landbruket. Det er derfor lagt inn en ny § (1.9) i de utfyllende bestemmelsene om at framtidige byggeområder beholder sin status som LNF-område inntil de er regulert. Det vil sikre at arealene holdes i hevd og at de kan gi en normal avkastning i den tiden fram mot utbyggingen igangsettes.

8.1 Eksisterende byggeområder

Situasjonsbeskrivelse

Eksisterende byggeområder omfatter arealer til de fleste typer reguleringsformål, slik de er definert i Plan- og bygningslovens §25, herunder blant annet til bolig og næring som utgjør hovedtyngden (ca. 72 pst.). Områder for fritidshus (16 pst.), friområder (6 pst.) og idrettsanlegg (4 pst.) er de øvrige større områdekategoriene innenfor eksisterende byggeområder.

Fortetting i eksisterende byggeområder kan true grønnsstrukturer, lekeplasser, ball-løkker mv.

Hovedmål

- Eksisterende byggeområder søkes utnyttet på en arealøkonomisk god måte slik at ubebygde arealressurser spares lengst mulig.

Tiltak nedfelt i planen

- Eksisterende byggeområder er angitt med særskilt formål i plankartet.
- Planbestemmelsen og retningslinjene inneholder særskilte punkter mht. planlegging og bygging i eksisterende byggeområder.

8.2 Spesielt viktige utviklingsområder

Bytriangelet Gamlebyen - Sentrum/Grønli - FMV-området

Disse tre områder er sentrale tyngdepunkt med pågående prosjekter som vil være viktige motorer i byutviklingen. En utvikling som bidrar til at områdene kompletterer hverandre vil gi en utvikling som i sum vil være større enn hva de enkelte områder er hver for seg. Forvaltningen og utviklingen av de enkelte områder må derfor ha i seg et helhetsperspektiv for utvikling av hele Fredrikstad-samfunnet.

Gamlebyen og området rundt den utgjør i dag Fredrikstads sterkeste markedsføringskort. Som turistattraksjon er den en av landets aller største, og som kulturmiljø representerer Gamlebyen og fetsningsanleggene et unikt kulturminne av internasjonal verdi.

De unike kvaliteter som dette miljøet inneholder vil være noen av de aller viktigste verdier ved en videre utvikling av byen.

Gamlebyen er den historiske byen med sine særegne miljøkvaliteter, men området gir også rom for utvikling ved ny bruk av forsvarets arealer og bygninger, samt foreliggende planer for utvikling av "Aktivitetsbyen" med golfanlegg, ridesenter, badeanlegg m.m. I dette perspektivet må man også ta med de store sammenhengende ubebygde arealer mellom brohodet og Nabbetorp skole. Disse områdene representerer innfallsporten til Fredrikstad fra øst og er frigitt til spesielt viktige byutviklingsformål. Hvilke formål er ikke utredet, men sett i sammenheng med alt det som er under utvikling i området har vi her noen helt spesielle muligheter.

FMV-området representerer med sine bygnings- og arealressurser tett opp til den moderne bykjernen, en unik mulighet for nyetablering som vil forsterke og videreutvikle Fredrikstad som bysamfunn. Området er omtalt i et eget avsnitt, se kap. 7.17.

Grønli - Torvbyen - Sentrum

Jernbaneverket har utarbeidet langsiktige planer for omlegging av jernbanelinjen gjennom Fredrikstad og flytting av stasjonen til Grønli. Arealer for dette er båndlagt samt vist som uspesifisert byggeområde i arealplanen.

Innfartsåren, RV110, som går parallelt med jernbanen har i dag store kapasitetsproblemer og det arbeides med analyser og mulighetsstudier for utvikling av veien med tilhørende kryss ved Grønli og St. Croix.

Det er innledet samarbeide med Jernbaneverket og Statens vegvesen for å se på mulighetene for en helhetlig utvikling av infrastrukturen i et byutviklingsperspektiv med et nytt kollektivknutepunkt som en viktig motor.

Et kollektivknutepunkt hvor buss, taxi og jernbane samlokaliseres i direkte kontakt med bysentrum, med korte gangakser til hotell og konferanselokalteter, sentrumsfunksjoner og FMV-området med sitt mangfoldige innhold, vil gi en unik tilgjengelighet til byen.

Elvebyen

Elven er det naturlige bindeleddet mellom Gamlebyen, dagens sentrum og nordre Kråkerøy og fergedriften bør utvikles til et effektivt og miljøvennlig transportsystem, gjerne i kombinasjon med sykkel. Prosjektet "Elvemetrolinje" skal utrede mulighetene for dette.

Det er utarbeidet en egen rapport for utvikling av bytriangelet som skal danne grunnlag for revisjon av sentrumsplanen. En kortutgave av rapporten legges ut på høring sammen med kommuneplanen.

Årum - området

Krysset mellom E6 og RV111 er Østfolds viktigste knutepunkt, og utgjør Fredrikstads eneste direkte tilknytning til E6.

Gretnes-området er i gjeldende arealplan vist som uspesifisert byggeområde med en arealdisponeringsskisse som nærmere angir arealbruken. Skissen er basert på en adkomst til industriområdet på Sundløkka med en ny vei langs Gretnesbekken. Denne løsningen har vist seg

umulig å gjennomføre på grunn av EU-bestemmelser om inngjerding av havneområder. Det arbeides i dag med en alternativ adkomst basert på anleggsveien som opparbeides i f.b.m E6-prosjektet. I et samarbeid mellom kommunen, E6-prosjektet og grunneierne tas det sikte på å etablere denne som en permanent, ny adkomstvei til industriområdet på Sundløkka. Arealbruken som for øvrig er vist i arealdisponeringskissen kan opprettholdes.

Det er igangsatt reguleringsplanarbeide for den nye industriveien i kommunal regi.

Reguleringsplaner for Sundløkka og Gretnesområdet kan igangsettes av grunneierne når ny industrivei er sikret.

Grunneierne på arealet mellom E6, RV111 og Vardeveien har spilt inn ønske om en endring av arealbruken fra jordbruk til næring.

I et samordnet areal- og transportplan-perspektiv er det viktig å lokalisere næringsarealer med best mulig tilknytning til overordnet infrastruktur. Dette for å redusere transportarbeid og redusere miljøulempen ved transport gjennom by- og boligområder.

For næringslivet er en kort og forutsigbar reisetid (uten kødannelser) til E6 spesielt viktig.

Med utvikling av 4-felts E6 vil Årum-krysset få økt status som innfallsport til Fredrikstad, og som sådan representerer området et spesielt viktig byutviklingsområde for Fredrikstad.

Innholdet i og utforming av arealet må ha dette som fokus. Rammer for fremtidig arealbruk må fastlegges gjennom videre reguleringsplanarbeid.

En omdisponering av arealet til næringsformål vil være i strid med strategien om skjerpet jordvern.

Området inngår i kjerneområdet for landbruk som defineres i landbruksplanen.

Samtidig er det vanskelig å tenke seg at dette området med sin sentrale, strategiske beliggenhet, skal forbli jordbruksareal i fremtiden. En lokalisering av nytt næringsområde av tilsvarende størrelse annet sted i kommunen vil vanskelig kunne skje uten å ta i bruk andre jordbruksareal, friluft- eller rekreasjonsområder. En langsiktig konsekvens av dette vil kunne være negativ, ikke bare for natur- og friluftinteresser, men også for helhetlige jordbruksinteresser.

På bakgrunn av områdets strategiske beliggenhet vurderes den samfunnsmessige nytten av en omdisponering til byggeformål å være større enn fortsatt jordbruksdrift og foreslår at området vises som et uspesifisert byggeområde hvor arealbruken fastlegges gjennom videre planarbeide i form av områdeplan/reguleringsplan. I planlegging og utvikling av området må det tas særlige hensyn til rasfaren i området.

Domberg

Det er naturlig å se Dombergplataet i sammenheng med det som skjer på vestsiden av E6.

Arealet vises på plankartet som uspesifisert byggeområde UB 506. Arealbruken må vurderes i en områdeplan sammen med Årum.

8.3 Områder til boligformål

Situasjonsbeskrivelse

I perioden etter forrige kommuneplanvedtak, dvs. for 2002-2005, har boligproduksjonen ligget på et årlig snittnivå på ca. 290 ferdigstilte enheter. Dette er ca. 100 flere enn i perioden 1996-1999. Ser vi hele perioden fra 1994-2005 under ett er, det i snitt ferdigstilt ca. 230 nye boliger i året.

Tidligere beregninger basert på blant annet antatt befolkningsvekst for kommunen under ett, viser et årlig boligbyggebehov på ca. 250 enheter (inkl. ulike former for omsorgsboliger). Imidlertid synes trenden å være økende. Høykonjunkturen vi ser nå, som er spådd å vare noen år framover, indikerer en årlig boligproduksjon på minst det som har vært nivået for den siste 4-årsperioden, dvs. ca. 300 enheter i året.

Boligbyggingen i perioden 1994-2005 viser en utvikling mot et tettere utbyggingsmønster og et mer variert boligtypetilbud med flere mindre leiligheter. Dette er i samsvar med endringer

i husholdssammensetningen, med stadig flere enslige og enslige forsørgere. Overordnede mål for arealøkonomisering tilsier også at det framtidige tilbudet må vris i denne retningen, mot de mindre og mer konsentrerte boligtypene.

I beregningen av arealbehovet for nye boliger er det tatt høyde for en etterspørsel som på dagens nivå, og med en innretning som antydnet ovenfor. Det er imidlertid innbakt en viss romslighet for å kunne ha en markedsmessig fleksibilitet i fht. lokalisering og arealstørrelse. Dette prinsippet ble også lagt til grunn i kommuneplanen vedtatt i 2002.

Hovedmål

Arealdelen skal:

- Bidra til å sikre en variert sammensetning av boligtilbudet.
- Bidra til en variert demografisk og sosial befolknings sammensetning i alle skolekretser.
- Bidra til å redusere gjennomsnittlige arealforbruk pr. ny bolig.
- Sikre tilstrekkelige og egnede utbyggingsarealer.
- Følge ATP-prinsippene for boligbygging.
- Lokalisere boligområdene slik at vi i størst mulig grad utnytter eksisterende infrastruktur, spesielt i forhold til skolekapasiteten.
- Sikre grønnstruktur og naturkvaliteter innen eller i nær tilknytning til boligområdene, samt sammenheng med LNF-områdene for friluftsliv og rekreasjon.
- Der forholdene ligger til rette med adgang til vei, vann og kloakk tillate å bebygge enkelttomter i etablerte boområder etter en enkel saksbehandling.

Tiltak nedfelt i plankartet (hertil kommer planbestemmelsene)

Tabellen nedenfor viser hvilke boligområder som er vist i plankartet. Areal er oppgitt i daa.

ID.nr	Navn	Lokalsamfunn	Areal	Kommentar
B113	Brønnerødli	Ambjørnrød	190	Innbefatter barnehagetomt.
B114 B	Ambjørnrødveien syd	Ambjørnrød	62	
B114 E	Ambjørnrød	Ambjørnrød	22	
B114T	Ambjørnrød	Ambjørnrød	13	
B115	Løkkeberg Vest A	Nabbetorp	22	
B116	Løkkeberg Vest B	Nabbetorp	9	
B126	Stenhammerveien	Cicignon	6	
B127	Jernbanebrygga	Cicignon	77	Består av 3 delområder.
B130	Sorgenfri	Nabbetorp	405	Omfatter tidligere B118-B124, og er nå ferdig regulert. Arealer for barneskole, barnehage og næring inngår i området.
B131	Bryggerifjellet	Cicignon	39	Tidligere UB-område.
B132	Sponheimslia	Trosvik	8	
B134	Torsnesveien	Gudeberg	47	
B201	Evje	Hauge	19	
B205	Rådalen øst	Hauge	26	
B211	Valleveien Myrsnipeveien	Rekustad	10	
B212	Rekustadåsen	Rekustad	60	Området aktuelt også for omsorgsboliger
B213	Rostadneset	Nylende	10	
B305	Lunde	Lunde	68	

B307	Langøya	Rød	177	Omfatter barnehagetomt.
B314	Tankodden	Rød	9	
B404	Manstad A	Manstad	58	
B407	Trondalen Nord	Gressvik	34	
B428	Sørbygda, felt C	Slevik	17	
B430	Himmelfjell	Gressvik	28	
B432	Vikerveien	Gressvik	16	
B433	Skjellumfjellveien	Slevik	5	
B434	Skytterhuset V.V.	Slevik	12	
B437	Viker	Gressvik	10	
B438	Muskatkroken	Gressvik	11	
B439	Krydderveien	Gressvik	40	
B440	Slevik Øst	Slevik	60	
B441	Trondalen Syd	Gressvik	56	
B442	Åle	Gressvik	41	
B443	Engelsviken/ Nordhagen	Manstad	4	
B444	Gaustad	Manstad	7	
B446	Slevik Nord	Slevik	10	Aktuelt med barnehagetomt.
B447	Krossnes	Rød	11	
B448	Oksviken Øst	Rød	87	Omfatter 3 ulike tilgrensende arealer.
B449	Kjærre	Manstad	15	Avklares gjennom separat høring
B450	Manstad	Manstad	18	
B502	Torpeberget	Torp	83	
B503	Bråten Fredheim	Begby	225	Inklusive areal for omsorgsboliger.
B505	Glosli Vest	Torsnes	42	
B506	Kjøberg	Sellebakk	13	
B511	Emil Mørchs vei (Ungertomta)	Sellebakk	20	Utbygging igangsatt.
B512	Vesten	Årum	11	
B513	Haugstenåsen	Begby	178	
	Sum areal		2 291	

Ved utarbeiding av reguleringsplaner for boligområder er det i kommuneplanens retningslinjer gitt en rekke kriterier som skal legges til grunn, for eksempel retningslinjenes pkt.1.1.A og 1.1. B.

Enkelttomter/utfyllingstomter i eksisterende byggeområder kan bebygges etter enkel saksbehandling der det ellers ligger til rette for dette med adgang til vei, vann, overvann og avløp. Særlig gjelder dette generasjonsboliger og boliger for unge i etableringsfasen.

For utviklingen av FMV-området vest for ny rv 108 er det spesifisert forhold som skal vektlegges og søkes innpasset i reguleringsplankart og - bestemmelser, jf. retningslinjenes pkt. 1.1.E.

Utviklingsretninger for boligområder

Trondalen syd

På lang sikt trenger Gressvik ekspansjonsmuligheter i form av nye byggeområder for boliger og næringsarealer. Ved forrige rullering av kommuneplanen ble det konkludert med at mulig ekspansjonsretning er sydover fra Trondalen. Dette videreføres og fremtidig utviklingsretning angis med pil.

Torsnes

I Torsnes er tilsvarende pil for aktuell fremtidig utviklingsretning vist syd for Veel i 2002-planen. Framtidig utviklingsretning fastholdes.

8.4 Næringsområder**Situasjonsbeskrivelse**

Områder til næringsformål omfatter arealer til industri, detaljhandel og privat tjenesteyting.

Det er stor etterspørsel etter næringsarealer i kommunen og utbyggingen i områdene vedtatt i forrige plan skjer i stort tempo, jf. at om lag 50 pst. er tatt i bruk i løpet av 3 år. Etterspørselen er særlig knyttet til områder med store arealer langs hovedtransportårene og med rask tilgang til E6.

De viktigste arealer til næringsformål i Fredrikstad er i dag lokalisert i følgende hovedområder:

- Øra (i hovedsak regulerte områder).
- Områdene i bybåndet på begge sider av Glomma (regulerte og uregulerte områder).
- FMV-området, med tillegg av Trosvikstranda-Mosseveien, som med ny Kråkerøybro ytterligere vil styrkes som sentralt næringsområde i Fredrikstad.

Hovedmål

Arealdelen skal:

- Sikre tilgjengelige næringsarealer ut fra markedets behov mht. volum og kvalitet.
- Følge prinsippene ATPNG når det gjelder lokalisering av framtidige næringsområder/-virksomhet.
- Bidra til tiltak for bedre arealeffektivisering innenfor nye næringsområder.

Tiltak nedfelt i planen

Følgende tiltak er prioritert i planen for å nå disse hovedmålene:

- Restområdene på Øra er omdisponert til næringsvirksomhet med behov for havnetilknytning.
- Hovedtyngden av nye næringsarealer avsettes i "bybåndet" på begge sider av Glomma, i det vesentlige som utfyllingsarealer.
- Næringsområdet ved Ørebekk utvides langs rv 110 ved Ørebekkkrysset.
- Ny næringsvirksomhet på FMV-området som skal bidra til å styrke sentrumsområdet og som skal kunne kombineres med boligformål.
- Næringslokalisering på Årumområdet, dvs. knutepunktområdet mellom E6 og rv 111, jf. omtale under UB-områder.
- Tilpassing av planbestemmelsene til vedtatt ATPNG, § 1.3.

Tabellen nedenfor viser hvilke arealer som er disponert til næringsformål i planperioden. Areal er angitt i daa.

ID.nr	Navn	Lokalsamfunn	Areal
N106	Lisleby Bruk	Lisleby	59
N113	Borgarveien	Gamlebyen	23
N117	Øra Sør	Gamlebyen	117
N118	Øra Øst	Gamlebyen	409
N119	Nøkleby Vest	Lisleby	49
N120	Lilleby	Gamlebyen	12
N122	Øra Nord	Gamlebyen	61
N123	Rakkestadsvingen	Gudeberg	25
N204	Valle	Rekustad	15

N205	Rølvøysund	Rekustad	7
N206	Isdammen Nord	Hauge	87
N207	Dikeveien	Hauge	120
N208	Glemmen gård	Lisleby	98
N209	Evjelia	Hauge	20
N210	Evjebekken	Hauge	11
N405	Ålekilene Nord 1	Gressvik	11
N406	Fjæra	Manstad - Engelsviken	5
N407	Manstad	Manstad - Engelsviken	3
N408	Kjølborg	Gressvik	18
N409	Tolvmannsskogen	Manstad - Engelsviken	17
N410	Ørebekk	Gressvik	66
N504	Moum	Torp	453
N506	Torp Brug	Torp	6
N507	Torp	Torp	18
N508	Sandem	Torp	242
	Sum areal		1 952

Det er ca. 860 daa innenfor disse arealene som allerede er tatt i bruk til formålet. Netto tilgjengelig næringsarealer er dermed 1 092 daa. I tillegg kommer et anslag på næringsarealer innenfor UB-områder på ca. 260 daa. Totalt disponible næringsarealer blir dermed ca. 1 350 daa.

Utviklingsretninger for næringsområder

Ombergjordet og Torp gård er med piler indikert som mulige framtidige næringsarealer dersom eventuell ny broforbindelse over Glomma vil krysse disse arealene.

Potensielle konflikter

Det er en utfordring å forene behovet for utbyggingsarealer til næringsformål og hensynet til jordvernet. Dette gjør det nødvendig å sette større fokus på ressursutnyttelse og tomteutnyttelse. Fredrikstad kommune ønsker å være attraktive i forhold til næringsutvikling samtidig som det er viktig å styrke forvaltningen av dyrket mark. Dersom Fredrikstad skal husholdere bedre med arealene enn fram til i dag, er det nødvendig å stramme inn på bruken av verdifullt utbyggingsareal til bilparkering samt sikre en bedre utnyttelse av tomtene til næringsbygg.

En dreining mot restriktiv bruk av arealer til parkering vil også gi positive ringvirkninger i forhold til miljøvennlig transport da konkurranseflaten endres og befolkningen stimuleres til å utnytte kollektivtransport. Nåværende byggeskikk for næringsområder skaper områder med én etasjes bygg som krever store flater. Denne byggeskikken gir en dårlig arealutnyttelse samt at bygningene fremstår som estetisk lite tiltalende. Eksempelvis er det langs Dikeveien i dag kun 23 pst. av tomtearealet som er bebygd, mens 31 pst. er asfaltert til parkering. Dette gir både en dårlig arealøkonomi, høye infrastrukturkostnader og lite attraktive omgivelser.

Fredrikstad vil med bakgrunn i dette initiere et regionssamarbeid med Sarpsborg innen utgangen av år 2007, der resultatet skal være en forpliktende plan for riktig arealutnyttelse med hovedfokus på utbyggingsareal til bilparkering og utnyttelse av tomter til næringsbygg.

8.5 Områder for offentlige og allmenntilgjengelige formål

Situasjonsbeskrivelse

Skole

På tross av en begrenset forventet økning i elevtallet i planperioden, er skolekapasiteten en begrensende faktor når det gjelder tempo og rekkefølge på realiseringen av planlagte boligområder. Dette gjelder særlig øst for Glomma. Areal for ny Nabbetorp skole er nå tatt inn i reguleringsplanen for Sorgenfriområdet. Utvidelsesarealet ved eksisterende Nabbetorp skole beholdes til andre skoleformål. Ny Nabbetorp skole vil være viktig for kapasitetsdekningen på hele østsiden.

Også i sentrum er skolekapasiteten noe lav. Ny Cicignon skole er under bygging, men det er ikke avsatt andre nye skoletomter i sentrum ut over denne. Dette er heller ikke budsjettmessig planlagt.

Da det ikke lenger er lovgrunnlag for utbyggingsavtaler vedrørende sosial infrastruktur, blir det svært viktig med bevissthet på skolekapasiteter når rekkefølge og utbyggingstempo for boligområdene bestemmes i kommende rullering av boligbyggeprogrammet.

Barnehager

På tross av at antallet barn 0-5 år er forventet å gå noe ned i planperioden, er det fortsatt behov for nye barnehageplasser for å oppnå ønsket bekningsgrad på 80 pst. Dette gjelder særlig i kommunedel Sentrum, som ses i sammenheng med Nordre Kråkerøy.

Omsorgsboliger/sykehjemsplasser

Befolkningsprognosen for planperioden viser en økning i antall eldre, noe som vil øke behovet for institusjonsplasser. Det er vedtatt å bygge nytt sykehjem med 63 plasser på Gressvik aldershjemstomt. Ytterligere utbygging er imidlertid ikke planlagt.

Behovet for arealer til bofellesskap for utviklingshemmede kan håndteres innenfor eksisterende byggeområder og arealer avsatt til boligformål (se under).

Hovedmål

Arealdelen skal bidra til at kommunen har en tilstrekkelig tilgang på egnede arealer for aktuelle offentlige og allmenntilgjengelige formål, dvs. for både kommunale, fylkeskommunale og statlige virksomheter, samt private barnehager.

Tiltak nedfelt i planen

Barnehagetomta ved Petrikirken på Sellebakk, jf. OA505 i 2002-planen, er tatt ut av arealplanen da det ikke lenger er behov for denne. Utvidelsesareal for Rekustadåsen sykehjem, jf. OA 202 i 2002-planen er tatt ut av planen, men erstattes av boligområdet B212 som forutsettes også å kunne inneholde omsorgsboliger.

OA506, Tofteberg -sykehustomt, er tatt ut av foreliggende plan da tomta ikke lenger er aktuell til formålet. Dette var forutsetning i forrige plan. Dermed er 434 daa utmark avsatt til LNF-område.

Tabellen nedenfor viser hvilke arealer som er avsatt til offentlige og allmenntilgjengelige formål i arealdelen. Areal er angitt i daa. I tillegg kan det være offentlige formål innen noen bolig- og UB-områder.

ID.nr	Navn/formål	Lokalsamfunn	Areal
OA102	Distriktpsikiatrisk senter	Nabbetorp Lundheim	47
OA103	Nabbetorp skole - tilleggsarealer/idrett	Nabbetorp- Lundheim	50
OA1141	Ambjørnrød - mulig tilleggsareal skole	Ambjørnrød	19
OA117	Cicignon- utvidelse skole	Cicignon	5
OA118	Trosvik - sykehjem	Cicignon	4
OA201	Rolvøy gravlund -utvidelse	Rekustad	21
OA401	Hurrød P-plass vest for Åledalslinjen	Gressvik	6
OA426	Ørebekk - barnehagetomt	Gressvik	9
OA303	Ved Rød skole - barnehagetomt (privat b.h.)	Rød	8
OA304	Kråkerøy gravlund - utvidelse	Nordre Kråkerøy	7
OA305	Trygge barnehager, Glombo (privat b.h.)	Nordre Kråkerøy	4
OA306	Nordeatomta, Glombo (privat b.h.)	Nordre Kråkerøy	10
OA307	Kjøkkøy - spesialskole	Lunde	14
OA502	Begby - helleristningsmuseum	Begby	23
OA504	Borge kirke - parkeringsplass	Skjærviken	2
OA507	Begby - barnehageutvidelse (Bjørneklova)	Begby	6
	Sum areal		235

I tillegg skal det avsettes, eller det er avsatt, gjennom regulering, **barnehagearealer** i følgende områder:

- Langøyåsen (B307).
- Meldalsvei, Kråkerøy, privat barnehage.
- Ilaveien, eksisterende byggeområde.
- Brønnerødli (B113).
- Slevik nord (B446), naturbarnehage.
- Industriveien ved Kongsten (eksisterende byggeområde).
- Torsnes skole, tilleggsareal i eksisterende byggeområde.
- Stadion, UB113.
- Jernbanetomta, eksisterende byggeområde.
- Sorgenfri, B130

Ny Nabbetorp skole er lagt inn i reguleringsplanen for Sorgenfri. OA103 beholdes likevel til skoleformål da alternative skoleformål ikke er avklart. Eventuell etablering av en ny idrettsbane på området (etter ønske fra Østsiden IL) kan drøftes med skolekontoret ut fra muligheten for sambruk til skole- og idrettsformål.

Det er heller ikke lagt inn OA-områder for **bofellesskap for funksjonshemmede**. Dette fordi de aktuelle områdene ligger i eksisterende byggeområder eller i områder avsatt til boliger, og kan dermed håndteres på reguleringsplannivå. Dette gjelder for:

Distrikt Nord:

- Ved Rolvsøy Velferdssenter (B212)
- Østgårdfeltet (eksisterende byggeområde)

Distrikt Vest:

- Ved eksisterende bofellesskap på Ambjørnrød (eksisterende byggeområde)
- Krabberød (eksisterende UB-område)
- Ved eksisterende bofellesskap i Slevik (eksisterende byggeområde)

Kirkegårder/gravlunder:

Utvidelsesarealer lagt inn i 2002-planen beholdes i tråd med behovet angitt av Kirkevergen. Potensielle utviklingsretninger for eksisterende kirkegårder er vist i kartet som piler og er som følger for:

- Glemmen gravlund; arealet mellom gravlunden og aldershjemmet i nord (urnelund).
- Kråkerøy; sørover i forlengelsen av eksisterende utvidelsesområde.
- Borge gravlund; mot vest.

Dette er gjort for å vise at annen utbygging ikke er ønsket i disse områdene nå.

I tillegg arbeides det med en større rehabilitering av Vestre gravlund som vil dekke behovet de neste 30 år. Videre åpner fylkeskonservatoren for vurdering av rehabilitering av Østre gravlund gjennom oppfylling av hele gravlund. Dette kan gi kapasitet for et 15-20 års perspektiv. I tillegg til dette vil urnegraver ved Østre Fredrikstad kirke kunne øke kapasiteten ytterligere. Utvidelse mot Gudeberg skole kan vurderes.

8.6 Byggeområder med uspesifiserte formål

En del arealer er av en slik karakter at de på nåværende tidspunkt ikke har fått avklart sine endelige arealbruksformål. Det kan ha bakgrunn i at de er kompliserte å bygge ut eller at det for tiden ikke foreligger en planmessig avklaring. Listen nedenfor viser disse arealene, antall dekar, mulig egnet arealbruk og nødvendig videre planlegging før områdene kan tas i bruk:

Id.nr	Navn	Lokalsamfunn	Areal	Aktuelle formål
UB101	Gudeberg	Nabbetorp	336	Til spesielle byutviklingsformål. Arealet benyttes til grasproduksjon, slik at det kan brukes til arrangementsområde ved spesielle anledninger. Langtidsparkering med kobling til ferje (elvetmetro) aktuelt.
UB103	Kiæråsen	Sentrum	157	Meget vanskelig å bygge ut da det forutsetter tunnel. Næring m/boliger mest aktuelt.
UB106	Skogstrand	Ambj.rød	86	Bolig, idrettsanlegg.
UB107	Krabberød	Ambj.rød	32	Bolig, allmenntilgj.
UB109	Offisersporten/ Mineberget	Gudeberg	139	Næring, off. formål.
UB111	Grønli	Trara	78	Fremtidig stasjonsområde.
UB113	Stadion- området	Trosvik	21	Bolig/Næring/Barnehage.
UB114	Torsnesveien 24	Gudeberg	20	Bolig og LNF.
UB115	Katrineborg Gård	Gudeberg	8	Bolig og eventuelt lettere næring relatert til Aktivitetsbyen
UB201	Valle	Rekustad	79	Utbyggingsområde for spesielt viktige utbyggingsformål.
UB202	Valle nord	Rekustad	125	Bolig/næring.
UB303	Glombo syd	Kråkerøy	11	Aktuelt for beskjeden utfyllende boligbebyggelse, friareal og våtmark, jf. lokalsamf. rapport.
UB304	Rødsmyra	Nordre Kråkerøy	106	Bolig, LNF og friområde.
UB401	Fjærå vest	Manstad	84	Bolig, fritidsbolig, LNF
UB502	Bevø	Torsnes/ Veel	968	Mulig område for camping, utleiehytter, småbåthavn og p-plass, samt adkomstveg.
UB503	Torp Bruk	Torp	76	Bolig, friområde, verneområde.
UB504	Gretnes	Årum	522	Bolig, næring, friområder, naturvern.
UB506	Domberg	Årum	84	Bolig/Næring.
UB507	Veel	Veel	12	Bolig/Næring.
	Sum areal		2 944	

8.7 Områder for fritidsbebyggelse

Situasjonsbeskrivelse

I Fredrikstad er det følgende antall fritidshus: (1999)

Sone	Antall
I 100-metersbeltet	1 780
Mellom 100-meters beltet og strandsonegrensen	2 098
I resten av kommunen	418
Sum	4 296

Byggeaktiviteten for nye hytter har de senere år nærmest stoppet opp, først og fremst som følge av statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheters restriktive planer, bestemmelser og retningslinjer.

Det er ikke ønskelig å endre praksisen til bygging av nye hytter. Unntak er arealer lenger fra sjøen enn strandsonegrensen. Noen arealer er imidlertid vurdert og funnet hensiktsmessig å tillate noe hyttebygging. Disse er beskrevet under tiltak og de fleste forutsetter utarbeidet en reguleringsplan før utbygging kan skje.

Dagens byggeaktivitet har bakgrunn i et stort antall dispensasjonssaker. Det er ønskelig å redusere mengden av dispensasjonssaker, bl.a. gjennom de endringer/forenklinger av bestemmelsene/retningslinjene som er gjort i denne revisjonen.

Hovedmål

Arealdelen skal bidra til at

- Eventuelle nye fritidshus tilpasses lokale forhold.
- I størst mulig grad verne de store og ubebygde arealene særlig langs kysten, mot bebyggelse og anleggstiltak.

Tiltak nedfelt i planen

Eksisterende hytteområder/eksisterende prinsipielle byggepunkter

Revidert arealdel bygger i hovedtrekk på kystsoneplanens avgrensinger av byggeområdene. Enkelte endringer er kommentert i den videre beskrivelsen.

Det gis samtykke til at et tidligere godkjent hytteområde øst for Søgård, blir snudd øst-vest i stedet for å ha en utforming nord syd. Hyttefeltet vil slik sett ligge høyere i terrenget og utvides med ca. 9 daa.

I 2002-planen ble det lagt inn fem prinsipielle byggepunkter for fritidshus ved Ramseklovene. Her er det åpnet opp for et fåtall fritidshus for utfylling.

Nye hytteområder/nye prinsipielle byggepunkter

Et mindre hyttefelt i nordkant av Skjellumfjellet godkjennes utbygd og er avgrenset til 20 daa.

Et mindre areal ved Husløs nordre legges ut som nytt byggeområde for et begrenset antall hytter.

Et mindre jordbruksareal ved Husløs nordre legges ut til hytter og kolonihage.

To utfyllingstomter ved veien til Buvikstranda, i et område som fra før er tett bebygget vises på kartet som to prinsipielle byggepunkter uten at byggeområdet utvides. Punktene ligger bak 100-meters grensen langs sjøen.

Ved Skontorp vises ett prinsipielt byggepunkt for et begrenset antall hytter. Punktet ligger bak 100-meters beltet langs sjøen. Areal som vender mot riksveien skal ikke bebygges.

På sydøstkanten av Oksrødkilen, utenfor 100-metersbeltet vises ett prinsipielt byggepunkt for et fåtall fritidshus. Punktet ligger bak 100-meters grensen langs sjøen.

1. "Byggepunkter" med radius 20 meter i området bak 100 meters beltet, og byggepunkter med radius 10 meter i 100 meters beltet.

Unntak:

Det vises ikke byggeområdesirkel for fritidshus som ligger i båndlagte områder på statens grunn, eller fritidshus som ligger så nær at byggeområdesirkelen berører slike båndlagte områder.

Det vises heller ikke byggeområdesirkel for fritidshus i sikrede eller regulerte friluftsområder/friområder, eller hvor byggeområdesirkel berører slike områder.

Det vises ikke byggeområdesirkel i regulerte områder.

Det vises heller ikke byggeområdesirkler innenfor naturområder som er vist som nye båndlagte områder i henhold til Oslofjordverneplanen, eller som er vist som LNF-områder med store verdier for friluftslivet, jfr Fylkesmannens betingelser for å frafalle innsigelser knyttet til natur- og friluftsområdene.

2. Byggeområder dannes når byggepunktene ligger tilstrekkelig tett.

Alle byggeområder for fritidshus ligger lenger fra sjøen enn 100 meter. (som i kystsoneplanen). Der reguleringsplan foreligger for arealer nærmere sjøen enn 100 meter er området avsatt som byggeområde.

Strandsonegrensen er vist på plankartet.

Andre tiltak

Jf. bestemmelser og retningslinjer for fritidshus.

8.8 Bevaringsområder

Situasjonsbeskrivelse

Fredrikstad kommune er meget rik på bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer. Disse er viktig å ivareta, spesielt i forhold til vår kulturarv og identitet.

Erfaringene med bruk av formålet byggeområde - bevaring har vært meget gode i foregående kommuneplanperioder, og det foreslås ingen større endringer på disse. Bevaringsområdet rundt Ekheim er imidlertid redusert noe, for å tilpasse til nye utbyggingsprosjekter.

Tiltak nedfelt i planen

Følgende områder er markert som byggeområde - bevaring i kartet til kommunens arealdel:

Område	K-del	Planstatus/Sikringsstatus R = regulert U = uregulert F = fredet etter kulturminneloven
Glemmen kirke	Sentrum	U/R/F
Fr.stad bibliotek	Sentrum	U/F
Vaterland	Sentrum	R
Trosvikberget	Sentrum	R
Trosvikstranda	Sentrum	R
Trosvik gård	Sentrum	U
Lislebystranda	Sentrum	R
Lillebæk	Sentrum	R
Nabbetorp	Sentrum	R
Holmenområdet	Sentrum	R
Nabbetorpveien 99,101,101b	Sentrum	R
Sportsveien 5 m.m.	Sentrum	R
Engelsviken	Onsøy	U
Gressvik	Onsøy	
Øyenkilen 2	Onsøy	R
Andersen-slippen	Onsøy	U
Bjølstad gård	Kråkerøy	U
Kråkerøyveien	Kråkerøy	
FMV	Kråkerøy	
Ekheim	Kråkerøy	U
Sorgenfri	Sentrum	U
Sellebakk	Borge	U
Torp	Borge	U
Tomta	Borge	U
Sundløkka	Borge	R (ikke regulert til bevaring)
Ålestranda	Onsøy	R (ikke regulert til bevaring)
Krossnes	Onsøy	R (ikke regulert til bevaring)

Det er i samme kategori også angitt en rekke husmannsplasser på Torsøhalvøya, jf. Brevik, Langvik, Vrakebukta, Askedalen, Munken, Tamburen, Kvernbauen, Mjølneren, Bjerkeli, Østre Myra og Myra. Disse er angitt som sirkler på kartet.

8.9 Friområder og annen grønnstruktur

Situasjonsbeskrivelse

Uregulerte områder

I arealkategorien "eksisterende byggeområder" finnes ubebygde grønne arealer av forskjellig slag, som kan være viktige for lek, opphold og rekreasjon i lokalsamfunnet. Ettersom det for disse områdene ikke foreligger reguleringsplan, kan viktige verdier for lokalsamfunnet lett gå tapt ved boligfortetting eller annen byggeaktivitet. De enkelte byggeprosjektene må derfor vurderes opp i mot hva som finnes av kvaliteter for lek, rekreasjon, natur og landskapsbilde, slik at en fortetting kan sikre kvalitetene i stedet for å ødelegge for strøket. En del arealer er angitt på plankartet med denne arealkategorien.

Regulerte områder

Reguleringsplanprosesser kan ofte føre til at arealer med spesielle kvaliteter kan innarbeides i planene og på den måten bygge opp sammenhengende grønnstrukturer. Grønne områder blir da en del av strøkets infrastruktur.

Reguleringsendringer er omstendelige, og sikrer til en viss grad at viktige grønne områder ikke lett blir omdisponert til byggeformål. For en del regulerte områder er den grønne strukturen vist på plankartet.

Hovedmål

- Sikre viktige friområder og annen grønnstruktur.
- I uregulerte eksisterende byggeområder må det i forbindelse med byggeprosjekter dokumenteres at prosjektet/fortettingen i tilstrekkelig grad tilgodeser strøkets kvaliteter for lek, rekreasjon, natur og landskapsbilde.

Tiltak nedfelt i planen

En del viktige grønnstrukturer innen eksisterende byggeområder er vist på plankartet. For nye reguleringsplaner vises det til retningslinjenes §1.3.

8.10 Idrettsanlegg

Situasjonsbeskrivelse

Fredrikstad er relativt godt dekket med idrettsanlegg. Det er likevel behov for å ruste opp og utvide enkelte anlegg, og i noen grad er det behov for nye.

Hovedmål

- Sikre arealer til utbygging av eksisterende mindre anlegg i lokalmiljøene.
- Avsette tilstrekkelige arealer for å imøtekomme framtidig behov et idrettsanlegg har for å dekke behovet for flere idretter (sentralidrettsanlegg).
- Søke å løse arealbrukskonflikter knyttet til eksisterende idrettsanlegg.

Tiltak nedfelt i planen

- 18-hulls golfbane, I-101 ved Katrineborg opprettholdes fra forrige planperiode med justert arrondering, samt 9-hulls bane øst for Kongsten Fort.
- Hestesportsenter ved Bekkevold. (Inngår i område I101).
- Areal til ny bane for Gressvik IF i Trondalen (vist som eks.idrettsanlegg i kommuneplan 2002 - 2013).
- Utvidelse ved Huseby og Hankø Golfklubb til 18-hulls bane.
- Nytt hestesportsenter ved Huseby.
- Utvidelse av eks. baneanlegg i Torsnes.
- Utvidelse av Kråkerøy Stadion.

I tillegg kommer ikke-realiserede områder overført fra kommuneplan 2002 - 2013.

Følgende idrettsanlegg er vist i plankartet. Areal er angitt i daa.

Id.nr	Navn	Areal	Areal avsatt til
I101	Katrineborg, Brakkesletta, Forterreng	685	Golfbane og hestesport
I102	Nabbetorp	16	Baneutvidelse
I201	Rekustadåsen	36	Baneutvidelse
I301	Lunde	16	Baneutvidelse (reduisert)
I401	Gaustad u-skole	27	Baneutvidelse
I402	Huseby golfanlegg	142	Golf-treningsbane
I403	Huseby golfanlegg	214	Utvidelser til 18-hulls bane

I405	Huseby ridesenter	13	Hestesportanlegg
I404	Trondalen	18	Baneutvidelse
I501	Torp	16	Baneutvidelse
I502	Torsnes	26	Baneutvidelse
	Sum areal	1 314 daa	

For områder avsatt til idrettsområde golf og hestesportsenter, skal jordlovens §§9 og 12 fortsatt gjelde.

8.10.1 Nærmere om idrett i Aktivitetsbyen

Hovedmål

Avsette tilstrekkelige arealer for å bidra til utvikling av Kongsten-området som idretts-, rekreasjons- og reiselivssenter.

Tiltak nedfelt i planen

I 101 Katrineborg, Brakkesletta, Forterreng: Idrettsanlegg, golfbane og hesteport

Skytebaner på Regimentsmyra og i Gansrød / Pernes vises ikke med areal i plankartet, men aktiviteten innpasses i Østsidenmarka på en slik måte at friluftsliv ikke blir hindret.

Golfbane

Ved forrige arealplanrullering ble det vist et areal som analyseområde for konsekvensutredninger for golfbane og hestesport.

På plankartet er det vist et areal som vil være tilstrekkelig for utbygging av golfbanene. Areal nord for golfbanene som ikke blir benyttet til golfbane går tilbake til å bli LNF-område.

Hestesport

På plankartet er vist et areal for utvikling av hestesport. I tillegg legges det opp til at ridestier og treningsbane for feltritt skal kunne utvikles i Østsidenmarka/Gandsrødområdet. Arealet er del av I101 i forrige arealplanrullering.

8.11 Skytebaner

Situasjonsbeskrivelse

Følgende eksisterende skytebaner i kommunen er vist i plankartet:

Id.nr	Sted	Areal	Skytterlag/forening	Banetype
SK102	Bjørndalen	16	Fredrikstad	geværbane, 200m, 100m
SK401	Vikaneveien (Fjellbergtoppen)	36	Onsøy Jeger og Fisk	Lerduebaner, riflebane
SK501	Veel	27	Torsnes	Geværbane, 200m, 100m
SK502	Opphus	12	Borge	Geværbane, 300m, 100m
Sum		92		

Hovedmål

- Innenfor restriktive krav til støy og sikkerhet, legges det i størst mulig grad til rette for at den befolkningen i kommunen som har jakt og skyting som fritidsaktivitet, kan få tilgang på skytebaner.

Tiltak nedfelt i planen

Eksisterende baners fysiske utstrekning er vist på kartet. Unntatt er skyteaktivitetene i Østsidenmarka-områdene som ikke vises med kartmessig avgrensning på kartet. På Østsiden vil skyteaktivitetene innpasses i friluftsområdene på en slik måte at friluftslivet ikke blir hindret.

Det er også vist teoretiske støykoter for skytebanene.

Andre tiltak

I takt med den teknologiske og økonomiske utvikling bør kommunen følge opp mulighetene for å redusere støybelastning og andre ulemper ved banene.

8.12 Avfallsbehandling

Situasjonsbeskrivelse

Alt forbruksavfall mottas eller kontrolleres av kommunen.

Som en følge av nytt lovverk om graving i forurenset grunn er det behov for avsetting av areal for deponering av lite til moderat forurenset jord i Fredrikstad kommune.

Hovedmål

- Arealdelen skal bidra til at det er avsatt tilstrekkelig areal for en forsvarlig avfallsbehandling.
- Det søkes om å finne en egnet tomt i Fredrikstad kommune for deponering av lite til moderat forurenset jord.

Tiltak nedfelt i planen

Plankartet viser eksisterende arealer for avfallsbehandling. Nye områder eller utvidelse av eksisterende areal utløser plankrav.

Lite til moderat forurenset masse vurderes nyttet ved oppfylling i eksisterende masseuttak.

8.13 Småbåthavner

Situasjonsbeskrivelse

Småbåthavnene i kystområdet og i elvene skal dekke en stadig økende etterspørsel etter båtplasser. Det foregår planmessige utvidelser, og det foregår utvidelser av private bryggeanlegg. Stadig utvidelse av private bryggeløsninger, enten det skjer ved flytebrygger i tilknytning til eksisterende privatbrygger, utbygging av private brygger eller moringer, anses som en uønsket nedbygging av strandlinjen langs sjøen eller elvene. Båter ønskes lokalisert i fellesanlegg. Småbåtplasser i den ytre delen av skjærgården er særlig etterspurt.

Hovedmål

Arealdelen skal:

- Legge til rette for småbåthavner, samt samle flest mulig fritidsbåter i felles bryggeanlegg eller småbåthavner.
- Muliggjøre en rasjonell utnyttelse og videreutvikling av eksisterende småbåthavner fremfor å ta nye områder i bruk.
- Bidra til å sikre arealer til p-plasser og opplagsplasser i nærheten av småbåthavnene.
- Legge vekt på at småbåthavner ikke anlegges i gruntvannsområder, der mudring er en forutsetning. Hver enkelt søknad vurderes individuelt.

Tiltak nedfelt i planen

Alle småbåthavner i planen er vist med landareal og med sjø-/vannareal.

Arealdelen viser 48 småbåthavner i kystsonen, med samlet fortøyningskapasitet på ca. 12 000 småbåter á ca. 45 kvm sjøareal pr. båt. For 2 av småbåthavnene; Tangen og Skjæløy er det åpnet opp for mindre utvidelser.

I elvene er det vist 24 småbåthavner, med fortøyningskapasitet ca. 4000 småbåter á 45 kvm. For 2 av småbåthavnene; Kiærs Bruk og Nabbetorp er det åpnet for mindre utvidelser:

Id.nr	Navn	Lokalsamfunn
SB101	Vaterland	Gamlebyen
SB102	Gamlebyen A	Gamlebyen
SB103	Gamlebyen B	Gamlebyen
SB104	Gamlebyen C	Gamlebyen
SB105	Nabbetorp	Nabbetorp
SB106	Lislebystranda	Lisleby
SB107	Nøkleby	Lisleby
SB108	Kiærs bruk	Lisleby
SB109	Lahelle	Cicignon
SB110	Nøkledypet	Cicignon
SB111	Fjeldberg	Trosvik
SB112	Floa	Trosvik
SB113	Øra	Gamlebyen
SB301	Glombo	Rød, Kråkerøy
SB301	Rødsbukta	Rød, Kråkerøy
SB401	Gressvik	Gressvik
SB402	Gressvik marina	Gressvik
SB403	Gressvik Båtforr.	Gressvik
SB404	Onsøy marina	Gressvik
SB405	Krossnes	Gressvik
SB501	Sellebakk	Sellebakk
SB502	Torpeberget	Torp
SB503	Gretnes	Torp

Ved utvidelse av eksisterende og opprettelse av ny småbåthavn kreves det utarbeidet reguleringsplan. Retningslinjenes pkt 1.1.C spesifiserer hva reguleringsplanen skal omfatte.

8.14 Campingområder**Situasjonsbeskrivelse**

Dagens campingplasser - unntatt Fredrikstad Motell - er i stor grad belagt med vogner som står faste hele sesongen, men med noen plasser forbeholdt turister på gjennomreise.

Campingplasser avsatt i plankartet er:

ID.nr	Navn	Areal	Planstatus	Antall plasser	Utleiehytter
CA101	Fr.stad Motell		reg.plan	120	0
CA302	Enhuskilen	31	reg.plan	70	0
CA402	Solviken	31	reg.plan.	189	0
CA403	Gaustad	28	reg.plan	85	34
CA404	Lervik	3	reg.pl. endring	20	0
CA501	Bevø	54	uregulert	230	5
	Sum areal	148			

Det synes å være et stadig økende behov for nye plasser for fast oppstilling av campingvogner gjennom hele sesongen. En slik arealutvikling har mange aspekter.

I tillegg er det behov for plasser for kortvarig opphold og gjennomgangstrafikk.

Hovedmål

- I kommunen bør det være et attraktivt tilbud til campinggjester.
- I Kongsten-området legges det til grunn at tradisjonell camping skal opprettholdes, men med en økt tilrettelegging for bobiler, og foregå innenfor det areal som i dag nyttes til dette formålet.
- Økning av overnattingskapasiteten bør skje i tilknytning til eksisterende plasser, men det bør også være mulig å etablere nye områder for overnatting og campingturisme der forholdene ligger til rette.
- Det bør unngås at campingplassene i kommunen fylles opp med faststående "hytter".

Tiltak nedfelt i planen

Nåværende campingområder nevnt i tabellen overfor er vist på plankartet. Nye campingplasser og utvidelser av eksisterende omfattes av plankrav.

Bevø-området er vist som UB 502. I retningslinjenes pkt 1.1.C er det spesifisert hva som skal legges til grunn for utviklingen av planene for Bevø-området. Dette er grunnlaget for Fylkesmannens frafall av innsigelse i 2002-planen, og står fortsatt fast som premiss i utviklingen av Bevø.

8.15 Turveier

Situasjonsbeskrivelse

Veier og stier som har blitt til over lang tids bruk utgjør størstedelen av turveinettet i kommunen. En rekke av disse blir merket og holdt ved like i vesentlig grad etter initiativ fra lag og foreninger. Størstedelen av det merkede turveinettet ligger i Fredrikstad/Rolvøymarka og på Kråkerøy.

Det er i dag lysløyper i Fredrikstad/Rolvøymarka og Østsidenmarka. Glommastien går på begge sider av Glomma til Sarpsborg, og Onsjøstien som er en del av Kyststien (Nordsjøruta), følger i stor grad kysten i Fredrikstad. Kyststien er avmerket som eget turveinett på kommuneplankartet så langt den er ferdig. Disse løypene/stiene utgjør et betydelig turvei- og transportnett med stor kapasitet, men det er fortsatt slik at det umerkede stinettet og driftsveinettet for tømmertransport til sammen utgjør størstedelen av turveiene i Fredrikstad

Riding og kjøring med sulky kommer ofte i konflikt med annen ferdsel. Ferdsel med hest bør derfor i større grad skilles fra annen type ferdsel. På svært konflikthylte turveier vil kommunen vurdere å nedlegge forbud mot ridning etter friluftsløven for å redusere konflikten.

Hovedmål

I samarbeid med grunneiere og organisasjoner utvikle et turveinett til beste for allmennheten.

Tiltak nedfelt i planen

Glommastien og Kyststien er avmerket som byggeområde turvei i plankartet.

8.16 Annet byggeområde

8.16.1 Gårdstun med verdifullt bygningsmiljø

Situasjonsbeskrivelse

Mange verdifulle bygningsmiljø er knyttet til LNF-området. Uten å gå til fredning eller spesialregulering er det vanskelig å gi disse miljøene et formelt vern under denne arealkategorien. Under arealkategorien "annet byggeområde" kan man definere ulike typer byggeområder med en viss vernestatus. Gjennom bestemmelser knyttet til byggeområdet kan det gis en viss styring på tiltak som berører bebyggelsen. Vår erfaring med å bruke signaturen byggeområde – bevaring er god. Signaturen gir et varsel til tiltakshavere og saksbehandlere om at spesielle hensyn må tas. Gjennom planbestemmelser og retningslinjer gir man også kulturminnet et formelt vern i en viss utstrekning.

Tiltak nedfelt i planen

Horgen i Rolvsøy er to flotte gårdstun med herregårdspreg der vesentlige deler av bygningsmassen bør bevares/restaureres/fremheves. Eventuelt nye bygninger bør få en miljømessig god tilpasning, slik at de ikke bryter med den helhetlige positive oppfatningen om tun og bygningsmasse.

8.17 Område for transformasjon, FMV-området

Situasjonsbeskrivelse:

FMV-området utgjør en viktig ressurs for Fredrikstad-samfunnet. Det er derfor viktig at eier-/utbyggingsinteressene og kommunen har et omforent grep på planlegging og utvikling av området. Utviklingen vil få betydning for hele kommunen, trolig også for hele nedre Glomma-regionen. Området ble derfor gitt en grundig og detaljert behandling i forrige kommuneplan. Dette grepet videreføres ved denne rulleringen av planen.

Planstatus

Forslag til reguleringsplan for Værste (området øst for riksvegtraseen) ble godkjent av kommunestyret den 30.05.01. Det er vedtatt reguleringsplaner for ny rv 108 gjennom området, som omfatter ny kjørebri med veiforbindelse gjennom Åsgårdfjellet, ny forbindelsesvei til Kråkerøyveien med tunnel gjennom Bjølstadfjellet og veiforbindelse til Glombo.

Utvikling av områdene vest for ny rv 108 kan først skje når ny kjørebri er etablert. Ny kjørebri forventes ferdigstilt i 2009.

Hovedmål:

- Fredrikstad har tilstrekkelig sentrumsnære områder for i dag ukjente fremtidig behov for nærings- og boligformål samt offentlige og allmennyttige formål.
- Området skal få en sammensetning og et funksjonsmangfold som understøtter utviklingen av eksisterende sentrum.
- Områder avsatt for offentlige og allmennyttige formål skal gi rom for evt. utdanningsinstitusjoner på ulike nivå og trinn, barnehager, samt andre formål som idrett og lek
- FMV-området utvikles til å bli en helhetlig ny bydel med et mangfold av tilbud og funksjoner knyttet til det å bo og arbeide, samt opplevelser og fritid.
- Området får en positiv human identitet med god design og en høy miljøprofil.

Tiltak nedfelt i planen:

- Området er i plankartet avsatt til "område for transformasjon", totalt ca. 390 daa.
- I eget kartvindu med M 1:10.000 er det vist en prinsipiell arealbruk innenfor transformasjonsområdet. Ytterligere detaljering vil skje gjennom regulering.
- Det er laget særskilte bestemmelser og retningslinjer for transformasjonsområdet. Disse er integrert i arealdelens øvrige bestemmelser

Potensielle konflikter:

- Støy og annen miljøforurensning fra eksisterende industrivirksomhet spesielt i området rundt dokka i forhold til nærliggende ny bolig- og næringsbebyggelse.
- Stene Ståls virksomhet vil gjøre nærliggende områder på Glombo mindre attraktive

Andre tiltak/videre arbeid: Det bør utarbeides utbyggingsavtaler som ser utviklingen av hele FMV-området under ett og som skal danne grunnlag for særskilte avtaler i forbindelse med regulering og utbygging av delområder.

9 Landbruks-, Natur- og Friluftsområder

Landbruks-, natur- og friluftsområdene utgjør størstedelen av kommunens areal. Her er det de "grønne verdiene" som skal vektlegges, og det er et generelt forbud mot ny bebyggelse. Unntatt er bygninger og anlegg som er nødvendig av hensyn til utvikling og driften av primærnæringene.

Hovedmål

Arealdelen skal:

- Bidra til å opprettholde et bærekraftig og miljøvennlig landbruk med variert bruksstruktur.
- Ta hensyn til "Kjerneområde for landbruk" som langsiktig sikrede områder for landbruksproduksjon.
- Ivareta viktige områder med kulturlandskap og naturlandskap.
- Sikre friluftsområdenes utbredelse og tilgjengelighet.
- Ivareta det biologiske mangfoldet i hele LNF-området.
- Markaområder.

Tiltak nedfelt i planen

Følgende tiltak skal gjennomføres for å nå disse hovedmålene:

- Langsiktig avgrensning av LNF-områder gjennom entydig avgrensning av eksisterende byggeområder og etablering av "Kjerneområder for landbruk".
- Konsentrere nye byggeområder til minst mulig konfliktfylte arealer i "bybåndet" i ATPNG.
- Forbud mot spredt boligbygging.

LNF i "bybåndet" i ATPNG

"Bybåndet" ligger i hovedtrekk som et bredt belte på to sider av Glomma. Målet er å legge det vesentligste av utbygging innenfor dette arealet, for på den måten i størst mulig grad å få minimalisert transportbehovet, og dermed energiforbruk og forurensningen. Innenfor denne sonen ligger det betydelige jord- og skogbruksarealer av høyproduktiv art. Andelen av dyrket mark innenfor LNF-områdene i "bybåndet" er vesentlig høyere enn i de øvrige delene av LNF-områdene i kommunen.

Innenfor "bybåndet" ligger det også arealer som er så viktige for landbruket at det ikke kan være samfunnsmessig forsvarlig å omdisponere dem i nær framtid. Det tenkes her på arealer som har høy produksjonsverdi, er store og sammenhengende og er knyttet opp mot et aktivt landbruksmiljø. Slike område er bl.a. de sammenhengende jordbruksområdene langs rv 112 fra Rolvsøysund til Solli, områdene langs mulig ny rv 111 gjennom Borge og jordbruksområdet fra Moum til Gretnes.

Kommuneplanen vil ved hjelp av retningslinjer og bestemmelser legge opp til at landbruket skal gis rom til en utvikling som både kan styrke landbruksnæringen og tjene Fredrikstad-samfunnet.

9.1 Landbruksområder

Situasjonsbeskrivelse

I følge jordregisteret fra februar 2004 har Fredrikstad et samlet jordbruksareal på 65 000 daa. Videre er det nesten 94 000 daa produktiv skog og over 55 000 daa annen skogkledd utmark. Areal som inngår i jordregisteret er 214 500 daa. Arealene forvaltes av ca. 1 000 eiere, hvorav ca. 400 driver eiendommen selv. Foruten tradisjonell landbruksproduksjon har arealene også en svært viktig funksjon som friluftsområder og jaktterreng, samt er viktige for biologisk mangfold.

Landbruk i omstilling

Den statlige landbrukspolitikken står fast ved at vi skal ha nødvendig matvareberedskap slik at vi kan få dekket vårt matvarebehov i ulike typer av kriser. Det skal legges vekt på at

arealforvaltningen må innrettes slik at vi kan oppfylle dette målet bl.a. ved at høyproduktive arealer i størst mulig grad skal bevares. Det er videre et nasjonal mål at omdisponering av dyrket mark til byggeformål skal reduseres til halvparten av hva det er i dag innen 2010.

Som del av en landbruksplan og som grunnlagsarbeid for kommuneplanens arealdel har administrasjonen i nært samarbeid med grunneiernes organisasjoner utarbeidet kartmateriale som avgrensar kjerneområder for landbruk. Kartene bygger på retningslinjer og metodikk utarbeidet av landbruksdepartementet, der det skal legges spesiell vekt på viktige områder for matproduksjon og spesiell vekt på områder der det er verdifullt kulturlandskap. Disse områdene som i stor grad er sammenfallende, utgjør kjerneområde for landbruk. Det er ønskelig ut fra nasjonale landbruksinteresser å bevare kjerneområdene over tid.

Fredrikstad kommune ønsker å opprettholde et levedyktig landbruk gjennom i større grad enn tidligere å legge til rette for en allsidig næringsutvikling på gårdsbrukene. Denne skal inkluderes i en helhetlig næringsutvikling i Fredrikstad. Gjennom et sett av regelverk ønsker kommunen å legge til rette for næringsutvikling som er relatert ikke bare til gårdsbrukets ressurser, men også til brukers kompetanse og initiativ. Dette skal muliggjøres gjennom en prosess der en i større grad enn tidligere setter fokus på konsekvensene ved de enkelte tiltakene. Søker må i sin søknad beskrive de positive og negative konsekvensene ved tiltaket og finne så gode løsninger som mulig på de negative forholdene. Slik sett vil det i større grad enn tidligere være mulig å kunne være positive til mer allsidig næringsutvikling på gårdsbrukene som både lokalmiljøet og samfunnet for øvrig har nytte av. For tiltak som fordrer dispensasjon etter Plan- og bygningsloven, er det særlig viktig at en detaljert beskrivelse av konsekvensene vedlegges. Kulturlandskapsverdiene må ivaretas. Bygninger må utformes etter god tradisjonell arkitektur for vårt område.

Skog og utmark får framover en økt verdi som friluftsområde og økt verdi for biologisk mangfold. Det aller meste av skogen blir i dag avvirket med hogstmaskiner og hogstflatene blir større enn tidligere.

- Det bør settes økt fokus på at "Levende skog" -standardene må følges.
- Forskriften om bærekraftig skogbruk bør brukes aktivt ved å sette særlig fokus på miljøhensynene.
- Ved større drifter der også naboeiendommer omfattes er, det særlig viktig å vurdere miljøkonsekvensene.
- For i enda større grad å legge til rette for friluftsliv, foreslås utarbeidet et regelverk for etablering av faste oppholdsplasser, lavoer, gapahuker o.l i utmark.

9.2 Natur- og kulturlandskapsområder m.m.

Betydelige deler av LNF-områdene innehar kvaliteter som gjør at disse områdene er gitt en tilleggssignatur, som ikke er juridisk bindende. Det er et signal til eiere, brukere og myndigheter om at de spesielle verdier bør tas hensyn til i størst mulig grad. Områdene er formelt sett tradisjonelle LNF-områder med de bestemmelser som følger av det.

Kommuneplanen skal således bidra til å opprettholde verdifulle og karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø, landskapstyper og naturverdier.

9.2.1 LNF-områder med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- eller kulturmiljø

Situasjonsbeskrivelse

Mange verdifulle bygnings- og kulturmiljø er knyttet til LNF-området. Ofte er disse miljøene knyttet til et verdifullt kulturlandskap. Tilleggssignaturen for særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- eller kulturmiljø gir ikke noe formelt vern, men er et varsel til tiltakshavere og saksbehandlere om at spesielle hensyn må tas. Det kan kun knyttes retningslinjer til formålet og ikke bestemmelser. For noen områder vil dette allikevel gi et tilstrekkelig vern.

Hovedmål

Arealdelen skal:

Bidra til å opprettholde karakteristiske kulturlandskap og landskapstyper, samt legge til rette for å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og identitet, og således sikre vitenskapelig kildemateriale og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

9.2.2 LNF-områder med store naturverdier og nøkkelbiotoper

Følgende områder er i arealdelen utpekt til å inneha særlig viktige naturverdier:

Område	Komm.del
Omberggropa	Rolvsøy
Torp	Borge
Narnte/Sorgenfri	Sentrum
Kiær/Lislebystranda	Sentrum
Nord for Lislebystranda	Sentrum
Nøkleby	Sentrum
Rødsbukta	Kråkerøy
Røds Bruk	Kråkerøy
Fjellkilen	Onsøy
Skjæløysundet	Onsøy

I følgende bekker er det registrert sjørret. Disse er også vist på plankartet.

Bekk	Komm. del
Gretnesbekken	Borge
Hunnebekken/Lindalsbekken	Borge
Ødegårdsbekken x	Borge
Søndre Grimstadbekk x	Borge
Laverødbekken x	Borge
Ulvikbekken x	Borge
Gansrødbekken/Ulfengbekken x	Sentrum
Fjellebekken	Onsøy
Slevikbekken	Onsøy
Elingårdsbekken	Onsøy
Husebybekken	Onsøy
Rødbekken	Onsøy
Engabekken	Onsøy
Kallerødbekken	Onsøy
Saltnesbekken	Onsøy/Råde

X = usikker observasjon

En regner med at det samlet er over 40 bekker med årssikker vannføring i Fredrikstad. Av større bekker uten bestand av sjørret kan nevnes Gretnesbekken, Moubekken, Oldenborgbekken, Råbekken, Veumbekken og Torpebekken. Over tid er det gjort ulike registreringer av bekker i Fredrikstad avhengig av formålet.

Svært mange bekker er lukket på kortere eller lengre strekninger. Bekkenes funksjon i landskapet er nå langt sterkere vektlagt av sentrale myndigheter. Det bør derfor innføres et forbud mot videre lukking av bekker i kommunen. Det gjelder både LNF-områder og bebygde områder. Videre bør det motiveres for å restaurere bekker tilbake til naturtilstanden.

Hovedmål

- Sikre viktige naturverdiene gjennom reguleringsplan.
- Systematisere kjent kunnskap og registrere ny kunnskap om bekkene i Fredrikstad
- Gjennomføre et generelt forbud mot videre lukking av bekker og motivere for åpning av lukkede bekker

9.3 Friluftsområder

9.3.1 Etablering av markaområder

I forrige kommuneplan ble det foreslått at markagrensa, dvs. Fredrikstad/Rolvssøymarka skulle gjennomgås på nytt, med sikte på å få til en langsiktig fastlegging av grensen mellom byggeområder og marka. I ettertid har det også vist seg at det kan være behov for å markere tydeligere grenser for markaområdene også i andre deler av kommunen, jf. bl.a. Østsiden, Gressvik og Kråkerøy.

Med markaområder menes LNF- områder som i vesentlig grad består av utmark og som i stor grad benyttes som friluftsområder for befolkningen og som samtidig ligger nær til eller har adkomst fra store boligområder.

Fredrikstad/Rolvssøymarka ble kartfestet som følge av en friluftspan for dette området i 1985. Gjennom kommuneplanen etableres nå flere markaområder i Fredrikstad kommune. Markagrensa vedrørende Fredrikstad/Rolvssøymarka er justert noe ved for eksempel at grensen i syd justeres opp mot bebygde boligtomter, godkjente reguleringsplaner mm. slik at arealer som naturlig er en del av utmarksområdet også formelt sett blir markaområde.

I nord og sydvest tilpasses grensene slik at markaområdet inkluderer mer sammenhengende utmark, i tillegg til at noen innmarksarealer tas ut. Samlet sett vil markaområdet få en kvalitativ oppgradering, mens totalarealet ikke vil øke vesentlig.

Østsidenmarka er vist i plankartet. Østsiden marka omfatter sammenhengende småkupperte utmarksarealer. De avgrenses i vest mot eksisterende og nye byggearealer og i nord og øst mot LNF-områder. Størstedelen av arealene i Østsidenmarka er privateid. Alt av offentlig eide arealer inngår imidlertid også. Det er et godt utbygd stinett inkludert lysløype i området. I den offentlig eide delen er det fortsatt store muligheter for ytterligere tilrettelegging for friluftsliv.

Gressvikmarka er vist i plankartet, og omfatter utmarksarealene vest for Trondalen helt til jordbruksarealene ved Kjenne. Videre strekker de seg syddover fram mot Møklegård og Slevik. Noe areal ved Sprinklet og ved Slevik er i kommunal eie.

Kråkerøymarka er vist i plankartet. Kråkerøymarka er definert som de nordre og nordøstre utmarksområdene på Kråkerøy som ligger tett til bebyggelse. De største sammenhengende utmarksområdene på Kråkerøy ligger imidlertid vest for riksveien til Hvaler. Markaområdet avgrenses allikevel til utmarksområdene som ligger tett opp til de store boligområdene i nordre del

av Kråkerøy. Landskapet her har en særegen karakter med høye fjellplatåer og til dels bratte fjellsider.

Markaområde	Areal i daa
Fredrikstad/Rolvsøymarka	28 605
Østsidenmarka	9 457
Gressvikmarka	9 818
Kråkerøymarka	1 596

9.3.2 Andre verdifulle friluftsområder

I tillegg til markaoområdene som er vist i kartet, er det også i kartet LNF-områder med store verdier for friluftslivet. Disse områdene har en større avstand til de større boligområdene og det forutsetter at det i større grad må brukes annen transport for å komme dit.

Andre verdifulle friluftsområder	Areal i daa
Thorsø	16 167
Vetatoppen	3 347
Kjøkøy	1 500
Kråkerøy sydvest	6 429
Langøya syd	671
Krossnesfjella	308
Onsøyknipen	2 100
Elinborgskogen,	3 473
Hankø	2 027
Rørfjell	1 894

Hovedmål:

- Dersom Forsvaret avvikler øvelsesaktiviteten på hele eller deler av Rauøy, bør kommunen ta initiativ til å sikre øya til fordel for almenheten.

10 Områder for råstoffutvinning

Situasjonsbeskrivelse

Råstoff i denne sammenheng er stein, pukk, sand og leire, det vil si ikke-fornybare ressurser.

Stein finnes i store mengder, men spredt og blandet med jord (breavsetninger).

Pukk knuses av utsprengt fjell, kvaliteten er imidlertid ikke av den beste.

Grus/sand finnes i små forekomster. Kvalitetsmessig er disse forekomstene bare brukbar til fyllinger. Det finnes ikke sanduttak i sjø.

Leire finnes utnyttbar i nordre Borge (Moum-Årum) . Uttaket er avsluttet og uttaksområdene tilbakeføres til LNF.

Behov/etterspørsel for råstoff

Behovet for grus og pukk er vesentlig større enn den mengden vi kan ta ut innen egen kommune. Ressursmengden og kvaliteten på produktene er ikke tilstrekkelig i forhold til behovet. Vi innfører årlig ca. 90 000 m³ grus hovedsakelig fra indre Østfold. Kun 13 pst. er egenproduksjon. For pukk er behovet 260 000 m³, der 1/3 er produsert i Fredrikstad. Av dette går 8 pst. til betong, 50 pst. til veiformål og resten til boligtomter og lignende. Fremtidige uttak ut over 12 år og eventuelle deponi er ikke aktuelt å markere på planen.

Råstoffuttak er generelt forbundet med ulemper. Spesielt gjelder dette i forhold til eksisterende boligbebyggelse i form av tungtrafikk, støy, støv. Slike uttak er også konfliktfylt i forhold til friluftsliv, landskapsvern og kulturminnevern. Det er derfor spesielt viktig at all uttaksvirksomhet skjer etter godkjente planer for uttak og istandsetting.

For uttaksområdet ved Vikaneveien er det igangsatt reguleringplanarbeide og konsekvensutredning for utvidelse av området. En utvidelse av dette uttaket er vurdert som mindre konfliktfylt enn etablering av et nytt brudd/uttaksområde. Det er også lagt vekt på å ha et uttaksområde for pukk på begge sider av Glomma, bl.a. for å minimere transportbehovet gjennom sentrum.

Eksisterende og eldre masseuttak kan etter særskilt vurdering godkjennes for mottak av rene masser som ledd i tilbakeføring.

Hovedmål

Arealdelen skal sikre:

- En størst mulig grad av selvforsyning av pukk og grus for å redusere kostnader og transportbehov.
- En lokalisering av masseuttaksområder slik at transportlengden fra uttakssted til bruker blir minst mulig og slik at områdene ligger i nærheten av hovedvegnettet.
- At det ved lokalisering, drift og istandsetting tas hensyn til eksisterende bebyggelse, friluftsliv, landskapskvaliteter og kulturminner.

Tiltak nedfelt i arealdelen (inkl. planbestemmelsene)

Følgende områder er med på plankartet:

- Onsøy Pukkverk ved Vikaneveien - RÅ401 (utvidet område).
- Lindalen Pukkverk i Borge - RÅ502. Mulig utvidelse i nordlig retning skal utredes av tiltakshaver.
- Bråten, grustak - RÅ501. Godkjent reguleringsplan 08.09.94 (ikke igangsatt).
- Storhaug, grustak - RÅ503. Skal reguleres med tanke på rehabilitering av landskapet av tiltakshaver.

11 Områder som er båndlagt eller skal båndlegges

11.1 Naturresevater etter naturvernloven

Situasjonsbeskrivelse

Innenfor Fredrikstad er det i alt 15 naturresevater som er sikret etter naturvernloven, jf. tabellen nedenfor. Størstedelen av dem har til hensikt å sikre våtmark og sjøfugl.

NAVN	TYPE	FREDET	TOT. AREAL	LANDAREAL
Enghaugsbjerget	Barskog	09.07.93	21	21
Mærrapanna	Barskog	21.06.96	96	96
Apalviken	Edelløvsog	11.12.81	69	69
Stordamsmyra	Myr	22.12.78	196	92
Skinnerflo	Våtmark	08.05.92	1 763	325
Skårakilen	Våtmark	08.05.92	367	340
Thorsøma	Våtmark	08.05.92	457	72
Fuglevikbukta	Våtmark	08.05.92	368	40
Goenvad	Våtmark	08.05.92	1 078	570
Kjennetjern	Våtmark	08.05.92	92	61
Langskjær	Sjøfugl	15.12.78	55	16
Steinene	Sjøfugl	15.12.78	55	10
Søndre Missingen	Sjøfugl	15.12.78	400	180
Søndre Søster	Sjøfugl	15.12.78	185	112
Øra	Fugleliv m.m	28.09.79	15 600	2 300
SUM			20 802	4 304

Nye naturvernområder etter naturvernloven samt utvidelser av eksisterende

I henhold til høringsutkastet "Verneplan for Østfoldkysten" som er behandlet av kommunestyret den 17.11.05 foreslås det etablert 10 nye naturresevater i kommunen. I tillegg foreslås det større utvidelse av 3 av de allerede etablerte reservatene, og mindre utvidelse av 2. Verneplanutkastet bygger på et stort antall naturfaglige undersøkelser i regi av Verneplanutvalget for Oslofjorden 1993-99. Noen supplerende undersøkelser er gjort i 2000-04. En del registreringer finnes også i rapportserien til fylkesmannen i Østfold.

Oversikt over helt nye verneområder:

Nr.	Område	Naturtype/vernemotiv	Nytt verneareal	Herav landareal	Vannareal F: fersk S: salt	Eiere Stat Priv.
8	Garntangen	Edelløvsog,eksponert tange	107	97,5	1/2F, 9S	Priv.
10	Rauerkalven	Sandstrand, barskog	145	111	34S	Stat
11	Rauer	Havstrand,kystskog,edelløvsog	993	726	2F, 265S	Stat
12	Paradisbukta	Sandstrand	20	16	4S	Stat
13	Bogenlia	Edelløvsog	18	18	0	Stat
14	Fjellsbergtangsten	Åpen edelløvsog	125	124,5	1/2F	Stat
15	Bjørnevågen	Edelløvsog, våtmark	131	105	26S	Priv.
16	Alshusbukta	Strandeng,våtmark	96,5	56	1/2F,40S	Priv.
17	Andersdammen	Dam, amfibier	3	2	1F	Priv.
18	Søndre Haugsten	Edelløvsog, barskog	324	324	0	Stat

Oversikt over helt nye fuglefredningsområder og biotopvernområde:

Nr.	Område	Naturtype/vernemotiv	Nytt verneareal	Herav landareal	Vannareal F: fersk S: salt	Eiere Stat Priv.
Ø5	Gåseskjæra	Fuglefredningsområde				Priv.
Ø7	Grindskjær	Fuglefredningsområde				Kom.
Ø8	N. Fugleskjær	Biotopvernområde				Priv.

Større utvidelser av eksisterende naturreservater:

Nr.	Område	Naturtype/vernemotiv	Nytt verneareal	Herav landareal	Vannareal F: fersk S: salt	Eiere Stat Priv.
6	Kråkerøy-skjærgården	Landskap,våtmark	3 225	940	2 285S	Stat Priv.
7	Øra	Våtmark,landskap,barskog	1 332	691	641S	Stat Priv.
9	Skjæløysundet	Strandenger,våtmark,svartor	445	120	325S	Priv.

Mindre utvidelser av eksisterende naturreservater:

Nr.	Område	Naturtype/ vernemotiv	Nytt verneareal	Herav Landareal	Vannareal F: fersk S: salt	Eiere Stat Priv.
4	Fuglevikbukta	Våtmark, edelløvsog	19	19	0	Priv.
5	Thorsøma	Våtmark	0	0	0	Priv.

Roppestaddammen og Korsebergdammen ble vernet med frivillig avtale før Oslofjordverneplanen ble lagt ut på høring.

I Fylkesmannens innstilling til Direktoratet for naturforvaltning om nye verneområder er noe areal mot Øra industriområde trukket ut av planen.

Hovedmål

Naturverdier som har nasjonal og lokal betydning skal sikres for framtiden. Andre områder som bl.a. er omtalt i plan for biologisk mangfold skal om mulig sikres ved frivillige avtaler eller reguleringsplan.

Tiltak nedfelt i planen

Avgrensingen på plankartet av de nye naturvernområdene er i samsvar med hva Fylkesmannen har oversendt til Direktoratet for naturforvaltning. Ballastområdene "Røds bruk" på Kråkerøy og "Omberggropa" og takrørområdet i Rødsbukta sør for Jøtul A/S har en ved denne rulleringen ikke funnet nødvendig å gi annen signatur enn tidligere.

11.2 Nedslagsfelt for drikkevann

Situasjonsbeskrivelse

Områdene rundt Borredalsvannet i Fredrikstadmarka er båndlagt som nedslagsfelt for drikkevann. Det er kommersielt salg fra en grunnvannskilde (Rørfjell). Sikring av dette nedslagsfeltet er forutsatt ved privatrettslige avtaler.

Hovedmål

Gjennom arealdisponeringen bidra til en tilfredsstillende sikring av vannressursene.

Potensielle konflikter

Forurensning av grunnvannskilder som er i bruk eller kan utnyttes i framtiden.

Forslag til videre arbeid

Lage et register og temakart for vannkilder.

11.3 Områder som er sikret / bør sikres for friluftsmål (ved eie- leie - kjøp - servitutt)

Situasjonsbeskrivelse

De områdene som er vist på plankartet er uendret i forhold til 2002-planen.

I offentlig ettersyn i 2002-planen ba Fylkesmannen om at byggeområdesirkler for hytter i i skrede friluftsområder. Dette opprettholdes i denne rulleringen.

Tiltak nedfelt i planen

For å imøtekomme innsigelsvarselet i 2002-planen, er områdene vist som LNF-område med store verdier for friluftslivet. Formell sikring av områdene vil komme på et senere tidspunkt. Hytter i disse områdene er ikke vist med byggeområdesirkel.

Tabellen med de aktuelle friluftsområdene er vist på side 33 (LNF-friluftsområder i kystområdene)

Hovedmål

Kommuneplanen skal bidra til å sikre allmennheten god tilgang på arealer til å kunne utøve et allsidig friluftsliv

Andre tiltak

Kommunen vil bl.a. gjennom lokalsamfunnsprosjektene og landbruksforvaltningens prosjekter utvikle tilgjengeligheten til friluftsområde i samarbeid med grunneiere og brukere.

11.4 Områder for vern av kulturminner

Situasjonsbeskrivelse

Fredrikstad kommune er meget rik på kulturminner, både fra førhistorisk og nyere tid.

Ingen endringer er foretatt ved denne rulleringen

Hovedmål

Arealdelen skal:

Legge til rette for å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og identitet, og således sikre vitenskapelig kildemateriale og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet

Tiltak nedfelt i planen

Områder som i planen er båndlagt for bevaring:

OMRÅDENAVN	K-DEL	PLANSTAT./SIKR.STAT. R = regulert, F = fredet U = uregulert
Cicignon	S	R
Isegran	S	R
Gullskår, Begby	B	R/F
Rødsmyra	K	R/F
Gamlebyen	S	R
Kongsten	S	U/F
Ula-feltet	S	U/F
Nes herregård	B	U/F Bygningene
Bygdeborgen Kråkerøy	K	U/F
Elingård	O	U/F Bygningene
Kjølborg	O	U/F Bygningene
Onsøy prestegård	O	U/F Bygningene
Onsøy kirke	O	U/F Bygningene
H.n. Hauges minne	R	U/F
Søndre Årum	B	U/F

Tiltak nedfelt i arealdelen (inkl. planbestemmelsene)

Følgende tiltak skal gjennomføres for å nå dette hovedmålet:

- I planarbeidet skal det tilføres kompetanse ved samarbeid med fylkeskonservatoren og andre planmyndigheter
- Kulturminner og kulturmiljøer innlemmes i byggeområder for bevaring, i helhetlige kulturlandskap i LNF-området og i nødvendig utstrekning båndlegges for regulering til spesialområde - bevaring.
- Planbestemmelsene skal sikre at hensynet til kulturminner blir ivaretatt ved utbygging.

12 Områder for særskilt bruk av sjø og vassdrag

12.1 Ferdse-, fiske-, natur- og friluftsområder

Situasjonsbeskrivelse

For sjøområdene finnes ingen samlet oversikt som viser eller dokumenterer forskjellige arealkvaliteter. For å kunne skille arealkategorier i sjøområdene på en god måte, bør det foreligge gode registreringer på et noenlunde ensartet nivå.

Det synes fortsatt mest realistisk å se sjøområdene med en fellesbetegnelse.

Kystsoneplanen viser noen registreringer, for eksempel led for skipstrafikken, bevegelige og faste fiskeplasser, en forenklet 20 meters dybdekote (strandsonegrense i sjøen/stort biologisk mangfold) og reguleringsplaner som omfatter sjøområder.

Hovedmål

- Opprettholde anerkjente leder for skipsfart, og fri ferdsel for småbåter.
- Opprettholde faste og bevegelige fiskeplasser og andre områder av betydning for fiske.
- Ivareta naturkvaliteter.
- Ivareta sjøområdene som arena for et mangfoldig friluftsliv.

Tiltak nedfelt i planen

Alle sjøområdene i kommunen er vist som felles areal for ferdsel-, fiske-, natur- og friluftsområder.

Dispensasjon for mudring bør ikke gis uten at det finnes tilfredsstillende landdeponi.

Potensielle konflikter

Stor småbåttrafikk kan medføre støy og andre miljøplager i kystområdene.

Forslag til videre arbeid

Stille krav om reguleringsplan der det fremmes planer om eksklusiv bruk av sjøarealene. Arbeide for å sammenstille de spredte registreringene om arealmessige kvaliteter og forhold i sjøområdene.

12.2 Ytre Hvaler nasjonalpark

Planene om et større verneområde i Hvaler-Fredrikstadskjærgården bygger på St.meld. nr. 62 (1991-92) "ny landsplan for nasjonalparker og andre større verneområder i Norge".

Det har vært et mål å finne en verneform som sikrer at verneverdiene blir tatt vare på i et langtidsperspektiv. I planområdet er nasjonalpark den mest aktuelle verneformen. Verneforslaget inneholder forslag til avgrensning av området, forslag til vernebestemmelser og beskrivelse av verneverdiene.

Verneforslaget omfatter i alt 354 km², hvorav 14 km² er landareal. Mesteparten ligger Hvaler kommune. I Fredrikstad kommune omfatter verneforslaget 58 km² sjøareal, 1 km² landareal (Nordre Søster, Søndre Søster og Struten). Det aktuelle området er vist i kommuneplankartet med fremtidig arealstatus "Ytre Hvaler Nasjonalpark" (PBL §20-4, 1.ledd nr 4).

12.3 Forurensingssituasjon

Situasjonsbeskrivelse

I kystsoneplanen (s. 35) er det gitt en mer utførlig beskrivelse av forurensingssituasjonen i sjøområdene. For helhetens skyld gjengis hovedtrekkene:

Konklusjonene her er at det har skjedd en markert forbedring av miljøet i vannmassene som i hovedsak skyldes rensetiltak fra kommuner og industri.

Konsentrasjonene av nitrogenholdige plantenæringsstoffer er fremdeles høy.

Jorderosjon og avrenning fra landbruket er en vesentlig kilde til redusert siktedyp.

Glomma vil, særlig ved flom, gi redusert siktedyp i området.

Selv om den menneskeskapte erosjonen blir eliminert, så vil redusert siktedyp og forhøyde tilførsler av plantenæringsstoffer kunne opptre.

Hovedmål

Arealdelen skal bidra til at vannkvaliteten i sjøområdet bedres.

Andre mål: Badevannskvaliteten særlig på de østre badeplassene skal bedres.

Andre tiltak

Utslipp fra hytter skal renses etter gjeldende regelverk.

Rutiner for behandling av mindre utslipp til sjøs bør etableres.

Lokal miljøovervåking av vann i sjøområdene bør etableres.

En oversikt over miljøovervåkere av forurensingssituasjonen av kystområdet til Fredrikstad bør lages.

Potensielle konflikter

Økt bruk av kystsonen til friluftsmål kan øke forurensingen.

Forslag til videre arbeid

Utvide kommunens miljøovervåkingsprogram ENSIS til også å gjelde vannforurensing i sjøområdene.

12.4 Viktige fiskeplasser, oppvekstområder for fisk, fiskehavner

Situasjonsbeskrivelse

Temaet er beskrevet i kystsoneplanen.

Utdrag: Det er mottaksstasjoner for fisk i Engelsviken.

Fiskerinæringen har spesielle rettigheter til havneplass i havnene i Engelsviken, Vikerbavn og Øyenkilen.

Dagens løsninger tilfredsstillende fiskernes behov.

Hovedmål

Arealdelen skal bidra til at fiskernes rettigheter, og fiskens levevilkår opprettholdes.

Tiltak nedfelt i planen

Arealdelen viser sjøområdene som flerbruksområde for ferdsel-, fiske-, natur- og friluftsliv.

12.5 Retningslinjer om plankrav for akvakulturområder

Situasjonsbeskrivelse

Store deler av kystlandskapet i Fredrikstad er "oppbrukt" av helårsbebyggelse, fritidsbebyggelse, stor næringstrafikk i sjøen og en stor flåte med fritidsbåter.

Andre deler av kystlandskapet består av tilnærmet urørte naturområder hvor land og sjø henger sammen, og hvor kommunens oversiktsplanlegging lenge har hatt som hovedmål å verne slike sammenhengende naturkvaliteter.

Hovedmål

Arealdelen kan bidra til å gi rom for næringsutvikling i sjøområdene. Lokaliseringsøknader for akvakulturer må inneholde tilstrekkelig dokumentasjon om berørte omgivelser. For etablering av oppdrettsanlegg i kystsonen må det etter dagens regelverk søkes om konsesjon etter Oppdrettsloven.

Tiltak nedfelt i planen

Det er ikke anledning til å knytte bestemmelser til §20-4 nr 5 (sjø og vassdrag).

Det tas inn som retningslinje at det skal utarbeides reguleringsplan for akvakulturområdet / nærområdet, hvor også miljøforhold i forhold til omgivelser skal være belyst.

13 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

13.1 Veg

Situasjonsbeskrivelse

Dagens vegnett i og rundt Fredrikstad sentrum er med sin struktur svært sårbart. Dette, sammen med stort trafikkvolum på det overordnede vegnettet, medfører at trafikksituasjonen i Fredrikstad oppleves som stadig mer uforutsigbar. Køsituasjoner oppleves stadig oftere og rushtiden forlenges i tid.

I perioden 1998-2005 ble 1 063 personer skadd i vegtrafikken i Fredrikstad kommune. Av disse er det totalt 17 personer som er drept. I tillegg er det 65 personer som er hardt skadd. Med en gjennomsnittlig kostnad for hver politirapporterte personskadeulykke på 3,5 mill. kr (TØI rapport 797/2005), kostet disse ulykkene samfunnet over 3,7 mrd. kr.

Riksvegene inn mot og gjennom sentrum har i dag en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 20 – 29 000 kjøretøy pr. døgn. Trafikkveksten på riksvegene i Fredrikstad har vært på 26 pst. i perioden 1996-2005. Spesielt stor veksten har det vært på rv 109/ rv 110 fra Glemmen til St. Croix, hvor vesten har vært i størrelsesorden 36-38 pst.. Også øvrige deler av det overordnede vegnettet i kommunen har hatt en vekst. Eksempelvis har fv 409 Veumveien og fv 451 Vennelystveien hatt ca. 50 pst. trafikkvekst i perioden 1993-2003.

Effektiv trafikkavvikling er helt vesentlig ved næringslivets vurdering om lokalisering. Med økt kapasitet på E6 og ny sivil lufthavn på Rygge har nærhet til E6 blitt et enda viktigere element i konkurransen om arbeidsplassene, både mht. å bevare eksisterende arbeidsplasser i kommunen og tiltrekke seg nye.

Redusert framkommelighet på det overordnede vegnettet medfører at trafikk flyter over på det lokale vegnettet. Dette medfører belastninger for befolkningen, både mht. trafiksikkerhet, støy og forurensning. Dette er en situasjon som trolig bare vil øke framover, helt til kapasiteten på det overordnede vegnettet er forbedret og andelen miljøvennligtransport er økt betraktelig.

Befolkning og næringsliv ønsker med bakgrunn i det overstående kapasitetsforbedrende tiltak. Utfordringen er imidlertid å finne riktig kapasitetsforbedring og samtidig bidra til en endring til mer miljøvennlige transportformer som sykkel, buss, tog og gange.

Potensialet for økt miljøvennlig transport i Fredrikstad er stort. Store deler av befolkningen bor innenfor en radius på 5 km fra sentrum, en avstand som regnes som akseptabel sykkelavstand. Kollektivtrafikken taper i dag terreng i fht. personbil. Østfold kollektivtransport er i ferd med å omstrukturere rutetilbudet, slik at tilbudet i "bybåndet" mellom Sarpsborg og Fredrikstad bedres til fordel for ruter som har begrenset potensial mht. kundegrunnlag. For å kunne lykkes er det helt avgjørende med en samordnet areal- og transportplanlegging, som arealdelen legger opp til.

Østfoldpakke fase 2 i Fredrikstad

Bystyret vedtok 10. mai 2007 Østfoldpakke fase 2 i Fredrikstad. Vedtaket innebærer en definisjon av målsetting for pakka, prioritering av tiltak og lokaliseringsprinsipp for bomring.

Mål

- Redusert vekst i biltrafikken.
- Et sikkert og godt fungerende vegnett.
- Økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport.

Hvordan er dette ivaretatt i kommuneplanens arealdel?

Samordnet areal- og transportplanlegging

Samordnet areal- og transportplanlegging har vært et viktig prinsipp for lokalisering av nye bolig- og næringsarealer i arealplanen. En arealpolitikk med samlokalisering av boliger, service og arbeidsplasser sammen med et godt utbygd kollektiv- og sykkelvegnett, gir reell valgmulighet til ikke å bruke bil. Det totale transportvolumet reduseres.

Rett virksomhet på rett sted

"Rett virksomhet på rett sted" innebærer at virksomheter med mye persontrafikk, i form av besøkende og ansatte, lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet. Virksomheter med mindre persontrafikk og mer godstrafikk lokaliseres i områder med god biltilgjengelighet. En byutvikling etter disse retningslinjene vil medføre at en større andel av transporten vil kunne foregå med buss, til fots eller med sykkel.

I Fredrikstad betyr dette at virksomheter med mye persontrafikk bør lokaliseres langs rv 109, rv 111, rv 110 ved Ørebekk, Mosseveien og i Sentrum. Andre type virksomheter bør lokaliseres i områder med god tilgjengelighet til E6.

Et sikkert og godt fungerende vegnett

Flere vegprosjekter er innarbeidet i arealdelen, noen som juridisk bindende og noen som ikke juridisk bindende. Som en del av vedtaket knyttet til Østfoldpakke fase 2 i Fredrikstad er det foretatt følgende prioritering mellom de ulike vegprosjektene.

Prioritet 1 (i vilkårlig rekkefølge):

- A. Etablere sammenhengende hovedsykkelvegnett
- B. Styrke ferjetilbudet, inkl. ferjeleier
- C. Rv 110 Ørebekk – Simo bygges om til firefeltsveg
 - hvorav ett felt i hver retning etableres som sambruksfelt

Prioritet 2 (i vilkårlig rekkefølge):

- A. Ferdigføring av prosjektet rv 108 Ny Kråkerøyforbindelse
- B. Rv 109 Råbekken – Rolvsøysund bygges som ny firefeltsveg, inkl. nytt kryss og forbindelse til rv 112, nødvendige miljø- og trafiksikkerhetstiltak langs rv 112.
- C. Rv 110 St. Croix – Østsiden bygges ut til firefeltsveg
 - hvorav ett felt i hver retning etableres som sambruksfelt (Jf prioritet 1C)

Prioritet 3 (i vilkårlig rekkefølge):

- A. Nytt dobbeltspor Seut - Rolvsøysund inkl. ny jernbanestasjon på Grønli
- B. Rv 110 Grønli – St. Croix bygges om til firefeltsveg
- C. Evt.: Styrking av busstilbudet (drift, materiell)
- D. Utbedring og oppgradering av rv 111. Det utredes hvilke tiltak som er nødvendige for at fremkommeligheten, miljøet for beboerne og trafiksikkerhet for myke trafikanter bedres.

Prioritet 4: (i rekkefølge)

- A. Rv 117 Åledalslinjen bygges ut
- B. Nordre tangent bygges ut
- C. Rv 110 Simo – Grønli bygges om til firefeltsveg

Prioritet 5:

- A. Ny bru over Glomma rv 109 Valle/rv 111 Torp
- B. Rv 107 - omlegging ved Bekkevold

Etterfølgende prosjekter, (evt):

- Videreutvikling av rv 110 mot Råde
- Evt.: Rv 109 videreført som firefeltsveg frem til E6 ved Alvim (i samarbeid med Sarpsborg kommune)
- Markalinje mellom rv 109 – rv 110

I kommuneplanen er det knyttet retningslinjer til noen bolig- og næringsområder, som sier noe om at området ikke kan realiseres før det er gjennomført tiltak på det overordnede vegnettet. Dette vil bli ytterligere forankret gjennom boligbyggeprogrammet, hvor rekkefølgen for realisering av boligområdene fastsettes.

God tilgjengelighet til E6

4 felts E6 vil være ferdig realisert i 2008. For næringslivet er nærhet til E6 viktig. Ikke nødvendigvis i avstand, men i tid. Dette er et av forholdene som har blitt vektlagt ved valgt innretning på Østfoldpakke fase 2 i Fredrikstad.

På plankartet er det vist en mulig Glommakryssing mellom Valle og Moum. Dette er en trase som vil knytte områdene avsatt til næringsformål på øst og vestsiden bedre sammen, samt at områdene vest for Glomma vil få en bedre tilknytning til E6. En Glommakryssing her vil også være strategisk mht å knytte havneområdene på Øra til godsterminalen på Valle. Traseen er vist som ikke juridisk bindende, da den fremdeles er på utredningsstadiet. Det samme gjelder også ny rv 111 mellom E6 og havneområdet på Øra.

Rv 112 har i dag god kapasitet, og er for mange raskeste veg til E6. Dagens kryss med rv 109 er imidlertid ikke tilfredsstillende. I arealplankartet er det derfor vist en ny forbindelse mellom rv 109 og rv 112. Denne er ikke juridisk bindende.

Rv 109 fra Råbekken er i dag 2 felt, og har for dårlig kapasitet. Ny rv 109 mellom Råbekken og Rolvsøysund bro er innarbeidet i planen, og vist som juridisk bindende.

Tilrettelegging for kollektivtrafikk

Økt kapasitet på vegnettet er viktig mht å bedre bussenes framkommelighet og forutsigbarhet. I dag er det kapasiteten over broene, på Rolvsøyveien og Mosseveien som er de største utfordringene, framkommelighetsmessig. Dette har blitt vektlagt i arbeidet med Østfoldpakke fase 2. Det foreslås sambruksfelt på rv 110 på strekningen Ørebekk - Simo og St.croix - Østsida. Utvidelse til 4-felt på hele rv 109 Rolvsøyveien vil også medføre bedre framkommelighet for bussen.

Fredrikstad har byferga. Denne har i dag et stort potensial, som vil bli ytterligere styrket med den byutviklingsstrategien som legges til grunn. Ferga må integreres i det overordnede sykkelvegnettet.

Tilrettelegging for økt sykkeltrafikk

Administrasjonen vil i løpet av 2007 utarbeide en handlingsplan for økt bruk av sykkel. I fbm Østfoldpakke fase 2 i Fredrikstad er "Etablere sammenhengende hovedsykkelvegnett for de kritiske veglenkene" prioritert høyest. Det er avsatt 160 mill kr til dette.

Arealdelen innbefatter ikke konkrete tiltak mht sykkelvegnett, men fortettingsstrategien er et meget viktig virkemiddel for å gi mulighet for å gå og sykle. Gjennom bestemmelsene er følgende generelle rekkefølgebestemmelser fastsatt: "I framtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før overvannssystemet, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, veinett, herunder gang- og sykkelveier, og skoletilbud er etablert."

13.2 Jernbane

Situasjonsbeskrivelse

Persontransport

Antall togreiser de siste årene har økt betydelig for InterCitytrafikk. Antall reisende på regiontog Østfoldbanen var i 2006 1.145.000 reisende. (Dette inkluderer da ikke lokaltog Moss-Oslo). Dette innebærer en vekst på 3% i fht 2005. I både 2005 og 2004 var veksten på 20%. Til/fra Fredrikstad stasjon var det i 2006 ca 550 000 reiser. Dette viser at toget er en betydelig transporttyper på de regionale reisene.

Dagens jernbanetrase og stasjonsplassering ligger slik det ble etablert i 1879, og er ikke optimal mht en ønsket framtidig byutvikling. I en framtidig byutvikling ønskes en stasjonslokalisering nært til sentrum, nært bussterminalen og med tilstrekkelig parkeringsdekning.

Parkeringstilbudet ved dagens stasjon er i ferd med å bli brukt opp. Det er også planlagt nytt boligområde og ny skole nært inntil og delvis på dagens parkeringsarealer. Parkeringstilbudet forventes derfor å bli ytterligere redusert.

Det ble i er gjennomført en konsekvensutredning av et nytt dobbeltspor gjennom Fredrikstad med ny stasjon på Grønli. Det nye dobbeltsporet er vist i arealplankartet. I hht. Nasjonal Transportplan er det imidlertid ingen signal om at dette tiltaket vil bli realisert i nærmeste framtid. Fredrikstad kommune, i samarbeid med Jernbaneverket og Statens vegvesen, ser nå på muligheten for å oppruste oppruste Grønli som innfartsport til Fredrikstad sentrum både trafikalt og estetisk. I dette ligger bla å få forgang i realisering av et stasjonsområde på Grønli samt en kort jernbanetunnel i tråd med gjeldende plan.

I Bystyrets vedtak knyttet til Østfoldpakke fase 2 i Fredrikstad står følgende: "Samtidighet i utbyggingen av rv 110, kryss rv 110/rv 109 og ny kollektivterminal med jernbanestasjon på Grønli er svært viktig. Betydningen av koordinering av Jernbaneverkets og Vegvesenets planlegging og gjennomføring i området, må derfor kommuniseres tydelig og umiddelbart".

Ved forrige rullering ble traséen fra Råde til Grønli vist som båndlagt korridor til jernbane etter PBL §20-4, 1. ledd nr. 4. Slik båndlegging har en tidsbegrensning på 4 år, og skal i prinsippet ikke videreføres. For kommunikasjonsanlegg som vei og jernbane vil båndlegging til viktige ledd i kommunikasjonssystemet etter §20-4, 1. ledd nr. 6 være riktig.

Slik båndlegging har ikke tilsvarende tidsbegrensning som for båndleggingskategorien etter nr. 4. Jernbanetraséen gjennom Fredrikstad er derfor i sin helhet vist som denne arealbrukskategori.

Godstransport

I hht. Nasjonal Transportplan er det et politisk mål å få en overføring av godstransport fra veg til sjø og bane, der dette er hensiktsmessig ut fra hensynene til en effektiv trafikkavvikling, miljø og sikkerhet.

Fredrikstad har sin godsterminal lokalisert på Valle.

Havneanlegget på Øra betjener i dag store godsmengder. Det er imidlertid ikke jernbanetilknytning dit. Det er heller ingen signaler i NTP at en utbygging av denne strekningen vil bli prioritert i perioden 2006-2015. En eventuell utbygging vil i følge Jernbaneverket i dag måtte finansieres av brukerne selv. Dette er ikke aktuell politikk for Borg Havn. Søndre bua av Ørabanen er tatt ut av plankartet da den er teknisk urealisert og dessuten hemmer utnyttelsen av aktuelle område. Ørabanens framtid vurderes gjennom fylkeskommunens arbeid med langsiktig arealstrategi.

Mål

Persontrafikk:

Området på Grønli utvikles til et moderne stasjonsområde for persontransport, med god tilknytning til bysentrum, bussterminal, sykkelnettet og med tilstrekkelig parkeringsdekning.

Tiltak nedfelt i planen:

Nytt dobbeltspor og stasjon på Grønli er vist som juridisk bindende.
Mulig jernbanetrase til Øra er vist, men er ikke juridisk bindende.

13.3 Offentlig havn

Situasjonsbeskrivelse

Borg Havn IKS er en interkommunal bedrift som eies av Sarpsborg og Fredrikstad kommuner. Havneanlegget på Øra har relativt store terminalområder og arealreserver med store utbyggingsmuligheter. I tillegg utbygges nå store industri og næringsområder på Øra Øst med importlager og annen transportintensiv næringsvirksomhet. Øra Næringspark (tidligere Denofa) er også i en positiv endringsutvikling og av lønnsomhets- og konkurransemessige hensyn er det ønskelig å kunne ta inn større fartøyer til havneanlegget. Teknisk sett er havnen svært velutrustet. Spesielt containeromsetningen ved havneanlegget har vært økende de siste årene fra 38 000 TEU's i 2002 til 42 000 TEU's i 2005, hvilket er på samme nivå som bla. Kristiansand og Grenland havn. I perioden 1998-2005 har totale antall anløp til Borg havn (Sarpsborg og Fredrikstad) vært nedadgående og var i 2005 på i overkant av 2000 anløp. Det er spesielt havneanleggene i Sarpsborg som har hatt en betydelig redusert aktivitet.

Borg Havn er ikke en nasjonal havn, men har med sin geografiske lokalisering i søndre del av Østfold, med mesteparten av fylkets innbyggere og industriproduksjon innenfor en radius på 40 - 50 km, et svært gunstig utgangspunkt for en positiv havneutvikling. Borg havn er imidlertid konkurranseutsatt både i forhold til øvrige havner i Østfold og Oslofjordregionen samt Gøteborg havn. I denne konkurransen er standard på tilførselsveiene, både mht transporteffektivitet og sikkerhet, helt avgjørende. I Østfoldpakke fase 2 i Fredrikstad er "utbedring og oppgradering av rv 111" vedtatt under prioritet 3. Det skal utredes hvilke tiltak som er nødvendige for at fremkommeligheten, miljøet for beboerne og trafikksikkerhet for myke trafikanter bedres.

Farleden inn til Borg Havn er ikke tilfredsstillende i fht dagens og fremtidens skipsstørrelser, og da spesielt sett i forhold til miljø sikkerhet i farleden. For tiden arbeides det med utredningsarbeid knyttet til forbedringer. I løpet av planperioden vil forbedringer bli gjennomført, både ved omlegging på deler av strekningen, mudring og merking.

Mål

Det skal legges til rette for å videreutvikle en moderne og konkurransedyktig containerhavn på Øra, med en fortsatt økning av godsomsetningen.

Tiltak nedfelt i planen

Utvidelse av Borg Havn er vist i plankartet (tilsvarende gjeldende kommuneplan)

Andre tiltak

- Mulig trase for en jernbanetilknytning til Øra, Ørabanen, er vist (noe redusert fra 1997-planen).
- Mulig trase for ny havneveg mellom Øra og E6, ny rv 111, er vist (videreført fra 1997-planen).
- Farleden vises i plankartet.

13.4 Overføringsanlegg for elektrisk energi, telekommunikasjon og fjernvarme

Situasjonsbeskrivelse

A: Strømforsyningsnettet i Fredrikstad består av regionalt høyspentnett som eies av Hafslund og lokalt distribusjonsnett som eies av Fredrikstad Energinett (Borge, Kråkerøy, Rolvsøy, Sentrum) og Fortum Distribusjon (Onsøy). Det regionale nettet er i spenningsnivået 45 - 132kV mens det lokale distribusjonsnettet er i størrelse 5 - 20kV. Kraftlinjer med spenningsnivå over 45kV vises i kart som viktige ledd i kommunikasjonssystemet

B: Tele/data. Det finnes i dag et omfattende nett for formidling av tele- og datatjenester i form av kabler i hovedsak langs vei- og gatenettet i kommunen. Traseene er en del av den tekniske infrastruktur, men fremkommer ikke som eget formål i plankartet. Master, antenner etc. er ofte eksponert i terrenget.

C: Fjernvarme. Det ble utarbeidet en egen varmeplan for Fredrikstad sentrum i 1987 og lokal energiutredning i 2004. Videre er det i 1994 utarbeidet en rapport vedrørende miljøvennlige energisystemer i Sarpsborg og Fredrikstad.

Fredrikstad Fjernvarme AS har fått konsesjon for å bygge et fjernvarmenett i sentrale deler av Fredrikstad inklusive Østsiden og Værste. Konsesjonsområdet er nå utvidet.

Gjeldende planer går ut på å bygge ut levering av 40 - 50 GWh i løpet av en 5-års periode. Det er vedtatt tilknytningsplikt i konsesjonsområdet for alle nye bygg og hovedombygginger.

Hovedmål

- Det videreutvikles et godt og sikkert el. og telenett som betjener hele kommunen på en tilfredsstillende måte.
- Ved valg av nye traseer og lokalisering av installasjoner tas nødvendige miljømessige og estetiske hensyn.
- Det legges til rette for fjernvarme i de sentrale deler av kommunen.
- Tilby fjernvarme til alle nye bygg og eksisterende bygg med vannbåren varme i konsesjonsområdet. Det forberedes for nye utvidelser i samsvar med lokal energiutredning for Fredrikstad.
- Innarbeide utvidede sikkerhetsavstander for høyspentlinjer

Tiltak nedfelt i planen

Skjerpede krav til sikkerhetsavstander for høyspentanlegg i fremtidige boligområder og ved anlegg av nye eller oppgradering av eksisterende linjer. (Se planbestemmelsenes pkt.1.82)

Legge til rette for utvidet bruk av fjernvarme.

Andre tiltak

Statens Strålevern anbefaler en varsomhetsstrategi ved anlegg av nye boligfelt, barnehager og kraftlinjer.

Det etableres rutiner/retningslinjer for kabeltraseer og nettstasjoner i utbyggingsområder.

14 Andre forhold (på plankartet)

Strandsonegrense - rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen

Strandsonegrensen ble gjennomgått og det ble foretatt noen justeringer i forbindelse med utarbeidingen av kystsoneplanen. Det er denne grensen som er angitt på plankartet. Strandsonegrensen er juridisk bindende.

Kommunegrense

Dette er den juridiske plangrensen for arealdelen.

15 Utfyllende bestemmelser

0. Fellesbestemmelser for hele planområdet

0.1 Fritidsbebyggelse

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er utvidelse av bestående hytte i samsvar med bestemmelsenes 1.5, og oppføring av ny hytte på ubebygde tomt og utvidelse av bestående hytte i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan. (Jfr. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav e)

0.2 100-metersbeltet langs vassdrag

For områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 a, i og j ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Unntatt fra forbudet er tiltak på bebygd eiendom som ikke kommer nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse inneholdende hoveddel på eiendommen. Dog skal avstanden være minimum 10 meter fra bekkekant. (Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav a)

1. Byggeområder

1.1 Plankrav

1.11 Nåværende fritidseiendommer

I nåværende byggeområder for fritidsbebyggelse kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 samt saksbehandlingsforskriftens § 5 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Unntatt fra forbudet er tiltak i samsvar med pkt. 1.5.

(Jfr. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav a).

1.12 Nåværende byggeområder med ulike formål

I nåværende byggeområder - unntatt områder med formål *fritidsbebyggelse og turvei* - kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 93 a), c), f) og h) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Unntatt fra forbudet er

- mindre vesentlig utvidelse av eksisterende byggverk
- sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- utskiftning eller nyanlegg av vann- og avløpsledninger under eksisterende veier og offentlig trafikkareal

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav a).

1.13 Framtidige byggeområder

I framtidige byggeområder - unntatt områder med formål *gårdstun med verdifullt bygningsmiljø og turvei* - kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav a)

1.14 Byggeområder for småbåthavner

I framtidige byggeområder og ved utvidelse av nåværende kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav a)

1.2 Rekkefølgebestemmelser

1.21 Generelt

I framtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før overvannssystem, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, veinett, herunder gang- og sykkelveier, og skoletilbud er etablert. Områdene skal tas i bruk i den rekkefølge som til enhver tid er fastsatt i kommunens utbyggingsprogram.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.22 Området for transformasjon - FMV-Området

- Før nye utbyggingsområder kan tas i bruk skal ny kjørebrot til Kråkerøy være ferdigstilt. Bruksendring av eksisterende bebyggelse kan tillates når igangværende virksomhet legges ned, dersom endringen ikke medfører økt trafikk.
- Nye boligområder tillates tatt i bruk kun når miljøpåvirkninger (støy, støv etc) fra igangværende næringsvirksomhet ikke overskrider de til enhver tid gjeldende grenseverdier (normer og retningslinjer) for boligområder.
- Ved utbygging av delområder kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før bebyggelsens tilhørende andel av park- og friområder er ferdigstilt.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.3 Kjøpesentre

Nye kjøpesentre for detaljhandel med bruksareal på over 3000 m², tillates kun etablert i område for bybebyggelse i sentrum. Unntatt fra forbudet er forretninger og kjøpesentre for plasskrevende varegrupper.

I bybåndet på vestsiden av Glomma, i område avgrenset i arealplankartet, tillates det etablert handelsvirksomhet etter følgende regler:

- Forretninger der forretningskonseptet består av både plasskrevende varegrupper og detaljvarer (eks. IKEA)
- Detaljhandel i bygningsmessige enheter med maksimalt bruksareal 3000 m² med minimum 800 m² bruksareal pr forretning. Disse skal utgjøre egne driftsmessige enheter uten fellesfunksjoner, ha egen inngang uten gjennomgang i annen forretning og være uten direkte kommunikasjon eller sammenbygning.

I kommunens øvrige områder tillates ikke etablert detaljhandelsvirksomhet med bruksareal på over 1500 m² i én bygningsmessig enhet.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.4 Estetikk og bevaringshensyn

1.41 Generelt

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.42 Bevaringsverdig bebyggelse

For byggverk som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade, og nekte riving. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

(Jfr. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.43 Bevaringsområder

I områder avmerket som bevaringsområde på arealplankartet i målestokk 1:30.000 og 1:10.000 tillates ikke arbeid eller tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93, som kan forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som

knytter seg til området.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.44 Gårdstun med verdifullt bygningsmiljø

I områder avmerket som gårdstun med verdifullt bygningsmiljø på arealplankartet i målestokk 1:30.000 tillates ikke arbeid eller tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93, som kan forstyrre eller forringe gårdstunet og bygningsmiljøet. Ved endringer og oppussing av bevaringsverdig bebyggelse skal husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

I tillegg til stedbunden næring tillates at eksisterende bebyggelse benyttes til annen næringsvirksomhet tilpasset gårdens størrelse og karakter. Virksomheten skal baseres på den arbeidskraft som er bosatt på gården, og ikke medføre vesentlig økning i trafikk. Deling av eiendommen tillates ikke.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.5 Fritidsbebyggelse

1.51 Alle nåværende byggeområder for fritidsbebyggelse

- a. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.
- b. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser eller gangstier.
- c. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Loft over 1. etasje må ha mindre høyde til innvendig takflate eller til underkant av taksperrer eller åser enn 190 cm i en bredde av 60 cm.
Takoppbygg, takterrasse eller balkong eller veranda over 1. etasjes plan tillates ikke. Dersom terrenget tilsier det kan underetasje godkjennes. Bruksareal i kjeller tillates ikke.
- d. Bebyggelsen innenfor en eiendom eller flere tomter som benyttes som én bruksenhet skal etter utvidelse ikke kunne fungere som to selvstendige hytte-/bruksenheter.
- e. Overbygde uteplasser/terrasser/ verandaer tilknyttet hovedhytte tillates utvidet, dersom samlet areal ikke overskrider 10 m². Samlet areal for ikke-overbygde og overbygde terrasser etc. må ikke overskride 30 m². Terrasser etc. med størrelse som angitt under dette punkt inngår ikke i bebyggelsens areal ved beregning av maksimumsareal etter pkt. 1.52 og 1.53.
- f. Oppføring eller utvidelse av frittliggende plattinger, terrasser, trappearrangementer og liknende innretninger tillates ikke.
- g. Svømmebasseng og liknende innretninger kan tillates som del av terrasse eller veranda innenfor rammene i pkt. e-f.
- h. Ved måling av fasadelengde i hht. 1.52 og 1.53 medregnes levegger, rekkverk og stolper samt takoverdekninger med takutstikk mer enn 1,0 m fra fasadeliv eller bærestolpe.
- i. Også innendørs areal med romhøyde under 190 cm skal inngå i bruksarealet ved beregning av areal etter pkt. 1.52 og 1.53.
- j. Ved alle bygge- og anleggsarbeider skal det legges avgjørende vekt på landskapstilpasning, og på å bevare terrenget mest mulig uberørt. Det tillates ikke tiltak som strider mot viktige estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne hensyn. Byggverk eksponert mot sjøen tillates ikke påbygget i høyden, og material- og fargebruk skal være dempet og harmonisk.
- k. På eiendommer eller for enheter hvor bebyggelsen allerede er lik eller overskrider maksimumsgrenser angitt under pkt. 1.51-1.53 tillates ikke endringer som medfører økning av antall etasjer, høyde, bruksareal eller bebygd areal.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.52 Områder for nåværende fritidsbebyggelser beliggende bak 100-metersbeltet langs sjøen

- a. Ved endring av eksisterende bebyggelse skal samlet bruksareal eller bebygd areal for hytte, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, etter endringen ikke overstige 80

m², og maksimal fasadelengde ikke overstige 12 m. Tilsvarende skal samlet bruksareal eller bebygd areal for frittstående bod/anneks ikke overskride 15 m². Det tillates bare ett frittstående uthus på hver eiendom.

- b. Uthus eller bod kan vurderes bygd sammen med hytta, med totalt bruksareal inntil 95 m² og maksimal fasadelengde på 12 meter. Sammenbygning mellom frittliggende uthus og hytte i form av levegg eller liknende tillates ikke.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.53 Området for nåværende fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet langs sjøen

Ved endring av eksisterende byggverk skal samlet bruksareal eller bebygd areal for bebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, ikke overstige 60 m², og maksimal fasadelengde ikke overstige 10 m. Frittstående uthus, anneks el. I tillates ikke.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.6 Turveier

I nåværende og nye byggeområder for turveier tillates bare tiltak som bidrar til å gjøre området tilgjengelig og tilrettelagt for allmenn ferdsel til fots og med sykkel.

(Jfr. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.7 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av alle offentlige og allment tilgjengelige byggverk og uteområder, med målsetting om god brukbarhet for alle grupper av befolkningen.

(Jfr. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.8 Infrastruktur, sikkerhet og helse

1.81 Vann-, avløps- og fjernvarmeledninger

Byggeområder for ulike formål omfatter også vann-, avløps- og fjernvarmeledninger under vei og offentlig trafikkareal.

(Jfr. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.82 Byggegrenser mot høyspentanlegg

For boliger i fremtidige byggeområder og ved nye/oppgradering av høyspentanlegg skal det elektroniske magnetfeltet i boligen ikke overskride 0,4 mikrottesla.

Dersom kabler ikke legges i bakken eller det gjøres andre tekniske tiltak som gir et elektromagnetisk felt i boligen på maksimalt 0,4 mikrottesla skal minsteavstand til boliger være:

- For kraftledning på 420 kV: 75 meter fra senterleder
- For kraftledning på 300 kV: 60 meter fra senterleder
- For kraftledning på 132 kV: 45 meter fra senterleder
- For kraftledning på 45/66 kV: 30 meter fra senterleder

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.83 Ras- og flomsikring

Flomsonekart for Glomma og NGI-rapport om skredfare skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak i områder som dekkes av undersøkelsene. Det stilles krav om dokumentasjon av sikker byggegrunn for tiltak i alle områder under marin grense.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.84 Radonsikring

Det skal gjennomføres radonsikringstiltak for alle byggeprosjekter på fjellgrunn. Unntatt fra kravet er bygninger som ikke inneholder rom for varig opphold.

(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

1.9 Utbygging av landbruksområder

Nåværende landbruksområde som er lagt ut til fremtidig byggeområde beholder status som landbruksformål inntil området er regulert.
(Jfr. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

2. Områder for råstoffutvinning

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
(Jf. pbl § 20-4, annet ledd, bokstav a)

16 Retningslinjer til arealdelen

0. Felles retningslinjer for hele planområdet

0.1 Fritidsbebyggelse

Pkt. 0.1 i de utfyllende bestemmelsene setter et generelt forbud mot oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i uregulerte områder. I områder som omfattes av regulerings- eller bebyggelsesplan som fortsatt skal gjelde vil utbygging og endring være tillatt innenfor regulerings- eller bebyggelsesplanens begrensninger. De rikspolitiske retningslinjer (RPR) for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen forutsetter at eventuell ny utbygging skjer bak strandsonegrensen. Strandsonegrensen er avmerket på arealdelkartet for kystsoneplanen i målestokk 1:30 000.

Oppføring av nye fritidsboliger og fradeling til formålet vil i alle fall være omfattet av plankrav etter bestemmelsenes pkt. 1.11. Endringer av nåværende fritidsbebyggelse kan skje innenfor rammene av bestemmelsenes pkt. 1.5.

0.2 100-metersbeltet langs vassdrag

Generelt

Med vassdrag menes også bekker med eller uten årssikker vannføring, herunder bekker som er ørretførende eller kan ha et potensial som ørretførende. Retningslinjen gjelder også de deler av vassdrag som er lukket i eller utenfor bebygde områder.

Retningslinjen har et flersidig verneaspekt:

- det biologiske miljø i og inntil vassdragene
- landskapselementet
- flomvern
- motvirke avrenning
- utnytte vannets naturlige renseeffekt

Vegetasjon

Et begrenset vegetasjonsbelte skal opprettholdes langs alle vassdrag, jfr. vannressurslovens § 11. Snauhogst langs vassdrag og bekkedrag skal unngås. Ved eventuell hogst, skal i henhold til § 5 i forskrift om bærekraftig skogbruk (forskrift til skogloven), slike kantsoners økologiske funksjon ivaretas. Ved bekkerensk skal artsmangfoldet i stedegen bunn- og sidevegetasjon søkes bevart. Deponering av jordmasser, produksjonsavfall, plantemateriale o.l på bekkkant eller i skråning, er ikke tillatt.

Bekkelukkinger og anleggsarbeider

Tillatelse til bekkelukkinger skal i alminnelighet ikke gis.

Ved vurdering av en eventuell dispensasjon skal det legges vekt på at tiltaket ikke skal:

- bryte med retningslinjen om flersidig verneaspekt
- føre til forurensning
- komme i konflikt med bevaringsverdig naturmiljø (se bl.a. rapport om biologisk mangfold og rapport om viltet i Fredrikstad).

Som vilkår for dispensasjon kan tiltakshaver pålegges avbøtende tiltak og det helhetlige tiltaket skal føre til en bedre tilstand for bekken ut fra et verneaspekt enn før tiltaket ble satt i verk. Ved kryssing av bekker skal det fortrinnsvis benyttes brokonstruksjoner. Brukes det stikkrenner skal de dimensjoners slik at de biologisk sett får samme virkning.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal tiltakenes omfang vurderes i forhold til bekkenes flersidige betydning vektlegges sterkt, herunder naturmiljø i hele bekkens lengde. Spørsmål om eventuell åpning av lukkede deler skal vurderes. Krav om avbøtende tiltak skal om nødvendig tas inn i bestemmelsene til reguleringsplanen og kan også omfatte tiltak utenom reguleringsplanens

arealavgrensning. Bekkeløp kan legges om dersom verneaspektet ivaretas og det gir en mer langsiktig god løsning.

Byggearbeider

Det vises til kap.15 pkt.02 i bestemmelsene. Det bør uansett ikke gis dispensasjon nærmere enn 10 meter fra topp av bekkeskråning.

Alle tekniske inngrep i sjørrettførende vassdrag må godkjennes av Fylkesmannen.

0.3 Ivaretagelse av verdifullt biologiske mangfoldet.

Ved all saksbehandling som berører verdifullt biologisk mangfold over kortere eller lengre tidsperioder, skal dette beskrives og vurderes. Verneverdige områder og arter i henhold til sentrale føringer, skal søkes bevart.

1. Byggeområder

1.1 Plankrav

Generelt

Plankravet innebærer forbud mot visse tiltak og arbeider før området reguleres. I områder avmerket som framtidige byggeområder gjelder plankravet for alle melde- og søknadspliktige arbeider.

I nåværende byggeområder er en del tiltak unntatt fra plankravet, bl.a. mindre vesentlig utvidelse av eksisterende byggverk. Hva som er vesentlig utvidelse må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved utarbeiding og behandling av reguleringsplan vises det til Fredrikstad kommunes veileder (se www.fredrikstad.kommune.no).

Det vises i tillegg til kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 vedr. krav om utarbeiding av utomhusplan og samtidig opparbeidelse av uteareal m.m.

Dispensasjonsadgang

Det kan søkes om dispensasjon fra plankravet. Ved behandling av slik dispensasjonssøknad vil Kommunal- og arbeidsdepartementets uttalelse i rundskriv H-10/84 bli lagt til grunn:

Dispensasjon i medhold av lovens § 7 kan bare gis "når særlige grunner foreligger". Av uttrykket "særlige grunner" fremgår det at ingen har krav på å få dispensasjon. Uttrykket må likevel ikke forstås slik at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal kunne gis. Det må sees i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens vilkår være oppfylt. Det sentrale ved vurdering av dispensasjonssøknader vil etter dette være styrken av de offentlige hensyn som vedkommende bestemmelse skal ivareta, dernest vekten av de særlige grunner til å fravike disse offentlige hensyn.

Ved vurdering av en eventuell dispensasjon fra plankravet skal følgende forhold vektlegges:

- I. forholdet til viktige allmenne hensyn må være avklart, som miljøhensyn, estetikk og bevaring, universell utforming m.m., jfr retningslinjenes pkt. 1.1.
- II. byggehøyder og grad av utnytting bør tilpasses området og tilstøtende eiendommer
- III. god skolevei og tilstrekkelig skolekapasitet skal vektlegges for nye boliger
- IV. landskapshensyn og tomtens topografi skal vurderes
- V. bylandskapsanalysen skal vektlegges
- VI. vei-, vann- og avløpsforhold - herunder overvannshåndtering - må ligge til rette for utbygging
- VII. tiltaket må ikke medføre at framtidig regulering av området blir vanskeliggjort

- VIII. tiltak på bebygd eiendom bør ikke medføre at bruken av eiendommen blir endret eller vesentlig utvidet
- IX. det bør ikke gis tillatelse til fradeling eller etablering av mer enn 3 nye boenheter for helårsbeboelse
- X. retningslinjenes krav til leke- og oppholdsarealer skal i størst mulig grad være oppfylt

Områder og områdetyper

A) Boligområder generelt

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligområder skal følgende kriterier legges til grunn:

- a. Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Det skal avsettes min. 50 m² felles eller offentlig areal pr. bolig. Arealene skal være betryggende sikret, og ha sikker adkomst.
- b. For maks. hver 30. bolig skal det avsettes områder på minst 100 m² til nærlekeplasser. Det skal være maks. 200 m avstand mellom plassen og boligene den er ment å betjene.
- c. For områder med over 30 boenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 1,5 da for hver 150. bolig. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 da. Det skal være maks. 350 m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.
- d. For områder med over 100 boenheter skal det i tillegg avsettes areal på 2 - 3 da til bygging av barnehage, samt areal til områdelekeplass på min. 5 da for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski/skøytelek, byggelek etc. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 2,5 da.
- e. Større planer skal inneholde områder avsatt til bygging av ungdoms, eldre- eller sosial boliger, eventuelt også barnehage. Det skal legges opp til en blanding av boligtyper.
- f. Områdene skal ha sikker adkomst, og gode kommunikasjoner. Ved utforming av planene skal det avsettes areal til fortau/gang- og sykkelvei, bussholdeplasser, fotgjenger over-/underganger etc.
- g. Boliger og felles uteareal skal ferdigstilles samtidig.

B) Golfanlegg

Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende golfanlegg vil jordlovens §§ 9 og 12 (omdisponering og deling) fortsatt gjelde selv om det gis anledning til å anlegge golfbane. Det sikrer at arealene kan føres tilbake til jordbruksformål dersom golfmål på et senere tidspunkt ikke lenger er aktuelt.

C) Småbåthavner

Områder for småbåthavner er på arealplankartet angitt med avgrensning på land og i sjøen. Avgrensingen angir minimum planområde i henhold til plankravet i bestemmelsenes pkt. 1.1. Ved utvidelse av eksisterende og opprettelse av ny småbåthavn, kreves utarbeidet reguleringsplan som endelig fastsetter småbåthavnens utstrekning. Reguleringsplanen skal vise småbåthavnens eksisterende kapasitet i sjøen og på land, og tilsvarende ny kapasitet og skal angi fremtidig utvidelsesretning i sjøen og på land. Reguleringsplanen skal vise hvordan miljøbelastningene på omgivelsene i form av støy, trafikk, parkering, opplag, forurensninger, skjerming mot naboer og lignende skal løses.

D) Bevø Camping

For Bevøområdet kan det arbeides videre med planene for utvikling av campingplassen m.v. under forutsetning av at hele kyststrekningen reguleres med formål å sikre området som friluftsområde mot byggetiltak og inngrep som veibygging, fremføring av kraftlinjer etc.

Byggeområdet i reguleringsplanen må lokaliseres lengst mulig fra sjøen - bakenfor eller nærmest mulig strandsonегrensen. Småbåthavn tillates ikke lagt innenfor UB-området.

E) Området for transformasjon - FMV-Området

Ved utarbeiding av reguleringsplaner for FMV-området skal følgende forhold vektlegges og søkes innpasset i plankart og bestemmelser:

Miljø

Ved utvikling av om rådet skal det legges til grunn en høy miljøprofil med bærekraftige løsninger, og med meget høy kvalitet i arkitektonisk formgivning og design. Det skal legges vekt på god tilgjengelighet i alle deler av området. Ved utforming av bebyggelse og utearealer skal det brukes arkitekter og landskapsarkitekter med høy kompetanse, og som fortrinnsvis velges på grunnlag av arkitektkonkurranser. Kunstnere kan med fordel trekkes inn i arbeidet med utforming av utearealene.

Som et ledd i å oppnå disse målsetningene skal det i forbindelse med reguleringsplaner utarbeides et kvalitetsprogram som definerer en basisstandard for å sikre områdets attraktivitet og kvalitet. I den forbindelse skal også fremgangsmåten for å kartlegge forurensninger i grunnen avklares.

Funksjonsinnhold

Planen skal sikre at Fredrikstad har tilstrekkelig sentrumsnære områder for i dag ukjente fremtidig behov for nærings- og boligformål samt offentlige og allmennyttige formål. Området skal få en sammensetning og et funksjonsmangfold som understøtter utviklingen av eksisterende sentrum. Planen skal således ikke åpne for utbygging av handelsområder som kan bli konkurrerende for dagens handel i eksisterende Fredrikstad sentrum. Områder avsatt for offentlige og allmennyttige formål skal gi rom for evt. utdanningsinstitusjoner på ulike nivå og trinn, barnehager, samt andre formål som idrett og lek

Kulturminner

I tillegg til bygninger og anlegg merket for bevaring i område 6, skal man søke å bevare andre industrikulturminner som f.eks noen av de store kranene. Disse er i dag synlige fra flere kilometers hold og viktige landemerker i Fredrikstad.

Område 1

Blandet formål: Næring og bolig.

Næring skal omfatte kontor, forretning samt "lett industri". Området omfatter også deler i vann. Innenfor området tillates det derfor utfyllinger eller installasjoner i vann etter egne retningslinjer.

Område 2

Blandet formål: Næring og bolig.

Næring omfatter kontorer, forretning og restaurant. Området har en myk overgang/ grense mot grøntdraget slik at byggeområdene skaper en variert og romdannende avgrensing. Definerings av den endelige avgrensing vil skje gjennom fremtidige reguleringsprosesser og bebyggelsesplaner. Området omfatter også deler i vann. Innenfor området tillates det derfor utfyllinger eller installasjoner i vann etter egne retnings- linjer, men med maks. utstrekning som vist grunnet skipsleden i elven.

Område 3

Blandet formål: Park, offentlig og allmennyttige formål.

Park omfatter felles uteoppholdsarealer for lek og fritid. Offentlige og allmennyttige formål omfatter for eksempel fremtidige skoler, barnehager og idrettsanlegg som kan ligge i grøntdragets randsoner, slik at deres arealkrevende uteoppholdsarealer vil være en naturlig del av grøntdraget.

Område 4

Blandet formål: Allmennyttig og næring.

Med formålet menes for eksempel restaurant, galleri, akvarium, badeanlegg, byfergekai eller andre attraksjoner. Formålet er satt for å tydeliggjøre områdets viktighet og synlighet.

Området omfatter også deler i vann. Innenfor området tillates det derfor utfyllinger eller installasjoner i vann etter egne retningslinjer.

Område 5

Blandet formål: Næring og bolig.

Området omfatter området langs kaien mot dokkbassenget og videre østover til planlagt ny riksvegtrase. Næring omfatter kontor, forretning, restaurant, samt lett industri.

Område 6

Byggeområde bevaring; Blandet formål: Næring, bolig, offentlige, allmennyttige formål. Området omfatter Sveisehall 1 og 2 og vestover til dokkbassenget. Område gis betegnelsen "byggeområde bevaring" med sikte på at Sveisehallene og dokken blir en integrert del av en ny bruk, og i all hovedsak bevares som en viktig del av den lokale kultur- og industrihistorie. Formålet omfatter i tillegg til bolig f.eks utdannings- og forskningsinstitusjoner, kontor, og restaurant.

Område 7

Blandet formål: Næring og bolig.

Området omfatter området sør for dokken og videre vestover til ballastplanteområde. Næring omfatter kontor, samt lett industri. Området omfatter også deler i vann. Innenfor området tillates det derfor utfyllinger eller installasjoner i vann etter egne retningslinjer.

Område 8

Uspesifisert byggeområde:

Området omfatter området mellom eksisterende byggeområde (område 9, Stene Stål), åskammen i øst og nordover mot område 7. Området avsettes som fremtidig byggeområde uten formål på nåværende tidspunkt.

Område 9

Vernesone: Ballastplanteområde.

Området vernes som biotop og kulturhistorisk minne. Området reguleres i forbindelse med regulering av tilstøtende arealer.

Område 10

Eksisterende byggeområde: Stene Stål.

Utbyggingsavtaler

Før reguleringsplaner utarbeides bør det inngås utbyggingsavtaler mellom kommunen og grunneierne.

F) Gretnes- UB 504

Utviklingen av UB-område 504 skal baseres på arealdisponeringsskisse datert 29.06.06. Før utvikling av de enkelte delområder kan skje forutsettes det at ny industrivei er etablert, og eksisterende adkomst til industriområdet på Sundløkka gjennom Sundløkkaveien kan stenges i samsvar med reguleringsplan for Nordre Borge (plan nr. 144). Området forutsettes inngå i en helhetlig reguleringsplan.

H) Moum - N504

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området skal det fastsettes rekkefølgebestemmelser som sikrer at områder hvor det er tatt ut leire og som allerede er omdisponert, utbygges først. Reguleringsplanen må ivareta naturkvaliteter mot Glomma og Moumbekken, samt hensynet til estetikk og landskapsverdier ved utforming og fargesetting av bygningsmasse. Områdets helhetlige naturkvaliteter må vurderes i forbindelse med reguleringsplanen.

I) Domberg - UB 506

Aktuelle formål kan være bolig/næring. Nærmere avklaring må skje gjennom en områdeplan.

J) Offisersporten/Mineberget. - UB109

Fremtidige funksjoner i området er aktiviteter som bygger opp under konseptet Aktivitetsbyen som idretts-, rekreasjons- og reiselivssenter, særlig i den søndre og midtre delen, med tennisbaner/tennishaller i den søndre delen og kursvirksomhet / undervisning / treningssenter i den midtre delen, tilknyttet utviklingen av Offisersporten til hotell.

I den nordlige delen (brakkeområdet) vil det være plass til fremtidige offentlige behov i forbindelse med f.eks ny videregående skole. Området vil også kunne inneholde nødvendig areal for en

fremtidig utvidelse av Østre gravlund. Fremtidige reguleringsplanprosesser vil gi den detaljerte arealbruken.

K) Gudeberg - UB101

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde inntil området er utbyggingsklart.

L) Kiæråsen - UB103

Ved regulering av UB103 endres gjeldende reguleringsplan nr. 319 slik at areal avsatt til boligformål blir en del av grønnstrukturen i området.

M) Kjølishunn

Det må utarbeides reguleringsplan for området som sikrer allmenn tilgjengelighet til strandarealene, og ivaretar bevaringsverdier i tilknytning til kulturminner og landskap. Turvei gjennom området inntas i planen.

N) Oksviken øst - B448

Realisering av boligområde bør ikke foretas før trafikksituasjonen på Storveien gjennom Gressvik sentrum er forbedret. Kapasiteten i overvannsnett i området må forbedres før/i forbindelse med utbygging.

O) Glemmen gård - N208

Reguleringsplanen for næringsområdet må ivareta det i arealplanen avsatte grøntdraget langs Råbekken, sikre tilstrekkelige buffere mot nærliggende boliger, samt sikre landskapselementene som tunmiljøet, aleene og siktlinjer fra rundkjøringen mot tunet og kirken.

P) Rødsmyra - UB304

Mindre nytt boligområde kan avsettes innenfor planområdet slik at det etableres en romslig turpassasje fra Rødsveien til Veidebakken, og slik at en hensiktsmessig grøntkorridor nord-syd ivaretas. Hoveddelen av området bør avsettes til friområder.

Q) Valle nord - UB202

Området vises som bolig/næringsområde. I den påfølgende detaljplanlegging av arealbruken tas særlig hensyn til:

areal til utvidelse/omlegging av rv 109

arealer langs rv 109 avsettes til mindre støyømfintlige formål.

R) Evjelia - N209

Området legges ut til næringsformål. I den påfølgende detaljplanlegging av arealbruken må det tas hensyn til grøntdrag langs Råbekken og til helleristningsfeltet i vest.

S) Krossnes - B447

Realisering av boligområde bør ikke foretas før trafikksituasjonen på Storveien gjennom Gressvik sentrum er forbedret.

T) Sandem - N508

Ved utarbeidelse av reguleringsplanen må natur- og kulturlandskapskvaliteter knyttet til gården og elven ivaretas. Glommastien må sikres fremkommelighet langs elven.

U) Katrineborg Gård - UB115

Området er fradelt til uendret bruk (bolig). Ved eventuell endring av bruk må området reguleres. Det må da tas hensyn til antikvariske og landskapsmessige interesser. Ny virksomhet må nyttegjøre seg potensialet i Aktivitetsbyen og samtidig styrke dette som rekreasjons- og aktivitetsområde. Allmennhetens tilgjengelighet må vektlegges.

V/Ørebekk - N410

Tilstrekkelig buffersone mot bekkedrag i nord og naturreservatet i øst må hensyntas. Da området er en del av innfallsporten til Fredrikstad ved RV110 må estetisk hensyn vektlegges sterkt. ATP-reglene skal gjelde når det gjelder områdets innhold/virksomhet.

1.2 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelsen er knyttet til framtidige byggeområder. Slike områder er også underlagt plankrav etter pkt. 1.13, og nødvendige rekkefølgebestemmelser må nedfelles i reguleringsplanen. Utbyggingsområder skal ha tilfredsstillende skoledekning samt gang- og sykkelveiforbindelse til skole før nye boliger oppføres, jfr. også retningslinjenes pkt. 1.1 B).

Kommunestyrets vedtak høsten 2006 om forutberegnelighet i forhold til utbyggingsavtaler gir grunnlag for å innarbeide krav om utbyggingsavtaler vedrørende teknisk infrastruktur og boligsosialtiltak i reguleringsbestemmelsene.

Ved vurdering av en eventuell dispensasjon fra opparbeidelses- og etableringskravet ved oppføring av nye boliger skal det legges vekt på kort og trygg gangavstand fra barneskole.

1.3 Kjøpesentre

Med plasskrevende varegrupper menes:

- Forretninger for omsetning av plasskrevende varegrupper som biler og motorkjøretøyer, bildeler og bilutstyr, fritidsbåter, landbruksmaskiner, møbler, større elektriske artikler, peiser og ovner, trelast og andre større byggevarer samt varer fra planteskoler/hagesentre.
- Håndverks- og produksjonsbedrifter kombinert med detaljutsalg knyttet til virksomheten.

Følgende vareslag er ikke å regne som plasskrevende (listen er ikke uttømmende):

Dagligvarer/matbutikker, klesforretninger, bokhandlere, parfymier, mindre elektroniske/elektriske varer, kiosker, isenkram/jernvarehandlere, utstysforretninger m.fl.

Ved vurdering av en eventuell dispensasjon fra bestemmelsen skal det legges vekt på nærhet til kollektivtilbud og øvrige knutepunkter i transportnettet, og samlokalisering med eksisterende servicetilbud i bysenter eller lokalsenter. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å tillate etablering av nye eller utvidelse av eksisterende kjøpesentre eller varehus utenfor bysentrum.

1.4 Estetikk og bevaringshensyn

1.41 Generelt

Pkt. 1.4 gjelder både for uregulerte byggeområder og for områder som omfattes av eldre regulerings- eller bebyggelsesplaner. Følgende generelle retningslinjer skal legges til grunn ved utforming og saksbehandling av ny bebyggelse eller endring av eksisterende:

- a. Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. I byggesøknader kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises i tegninger, modeller eller lignende.
- b. Det skal legges vekt på stedsanalyser og tomteanalyser der slike foreligger. I sårbare områder og/eller på tomter som er særlig eksponert kan det kreves utarbeidet egne tomte- og uteromsanalyser. Med sårbare områder menes for eksempel nærhet til bevaringsverdige kulturminner, områder med stort biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.
- c. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.
- d. Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utsprenkning/utgravning bør unngås. Egne retningslinjer om forholdet mellom bebyggelse og tomt er under utarbeidelse.
- e. Ved planlegging og utbygging av nye vei- og jernbaneanlegg skal det redegjøres for estetiske forhold. Kulturminner og kulturmiljø skal i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive

elementer innenfor en helhetlig tankegang. Kulturminner og kulturmiljøer som krever spesiell omtanke i forhold til nytt dobbeltspor er bl.a. Trosvik gård, Trara/Grønli, Nøklebystranda, H.N. Hauges Minde og Glemmen gamle kirke.

Som hjelpemiddel i forbindelse med saksbehandling og veiledning skal følgende materiell med registreringer, veiledninger, analyser og anbefalinger benyttes:

- Byggeskikkveilederen for Fredrikstad kommune skal legges til grunn ved vurdering av tiltak når det gjelder krav til estetikk generelt og antikvariske prinsipper ved bevaring og tilpasning.
- Bylandskapsanalysen skal legges til grunn for vurdering av tiltak i uregulerte områder.
- Lokalsamfunnsrapportene med stedsanalyser er viktige kunnskapsbaser om bygningsmiljøet i lokalsamfunnene, og bør konsulteres i forbindelse med utbygginger og endringer av eksisterende bebyggelse.
- Registreringene som ble utarbeidet i forbindelse med SEFRAK-prosjektet (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) med opplysninger om bebyggelse oppført før 1900 er tilgjengelig i GAB-registeret (grunneiendom/adresse/bygning).
- Retningslinjer for vedlikehold og byggearbeider i Festningsbyen, som er utarbeidet som tillegg til reguleringsplanen for Gamlebyen, anviser generelle antikvariske prinsipper for ivaretagelse av eldre hus, og bør være retningsgivende for all bevaringsverdig bebyggelse.
- Vedtekten til plan- og bygningslovens § 107 inneholder regler for saksbehandling og utforming av skilt og reklame.

1.42 Bevaringsverdig bebyggelse

Betegnelsene *bevaring/bevaringsverdi* og *vern/verneverdi* er synonyme (har lik betydning).

Bestemmelsen i pkt. 1.42 kommer til anvendelse for bevaringsverdig bebyggelse som ikke er formelt vernet gjennom fredning etter kulturminneloven, regulert til spesialområde bevaring eller omfattet av bestemmelsene til Sentrumsplanen (kommunedelplan for sentrum). Bygninger eller bygningsmiljøer kan ha betydelig bevaringsverdi selv om de ikke blitt underlagt spesiell registrering og vurdering. Mange huseiere er derved ikke oppmerksom på at forvalter bebyggelse med høy bevaringsverdi. Ved vurdering av bevaringsverdien i hvert enkelt tilfelle må det legges til grunn et faglig skjønn basert på Riksantikvarens kriterier og med nødvendig bistand fra fylkeskonservatoren. Bygninger som er oppført i 1849 eller tidligere skal i samsvar med kulturminneloven i alle fall forelegges fylkeskonservatoren for vurdering før bygningsmessige endringer eventuelt kan tillates.

1.43 Bevaringsområder

Bevaringsområdene som omfattes av bestemmelsenes pkt. 1.43 er avmerket på arealplankartet. Innenfor de avmerkede områdene kan det finnes bebyggelse av varierende interesse med hensyn til bevaringsverdi. Bestemmelsen innebærer at det ved utforming av nybygg eller endringer av eksisterende bebyggelse skal legges spesiell vekt på hensynet til områdets karakter. Innenfor bevaringsområdene gjelder også pkt. 1.42 for bygninger som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har høy bevaringsverdi.

1.44 Gårdstun med verdifullt bygningsmiljø

Bestemmelsens pkt. 1.44 omfatter gårdsbruk med bygningsmiljø av høy bevaringsverdi. Den legger til rette for at bebyggelsen kan benyttes til formål som er noe videre enn det som strengt tatt ligger innenfor begrepet stedbunden næring. Hensikten er å stimulere til ivaretagelse av den bevaringsverdige bebyggelsen gjennom bruk.

1.5 Fritidsbebyggelse

For de fleste hytter er det definert et byggeområde som en sirkel med sentrum midt i hytta og med radius 10 m i 100-metersbeltet langs sjøen, og med radius 20 m bak 100-metersbeltet. I tillegg er tettbygde hytteområder avmerket på kartet som sammenhengende byggeområder.

Sentrum for sirkelen plasseres som midtpunktet i bygningskroppen for hovedbygningen, evt. i hver av bygningene, dersom det er flere enn én selvstendig hytte på eiendommen. Midtpunktet av bygningen fastsettes ved å trekke diagonaler gjennom bygningens ytterhjørner. For bygninger med vinkelform eller uregelmessig form fastsettes midtpunktet som grunnplanens tyngdepunkt.

Bygningens grunnplan tilsvarer bebygd areal i hht. Norsk Standard 3940. Terrasser og levegger skal ikke regnes med ved fastsettelse av bygningens sentrum. For eiendommer og bebyggelse som ligger akkurat på grensen av 100-metersbeltet legges følgende prinsipper til grunn:

- Bebyggelse som ligger delvis innenfor 100-metersbeltet behandles etter bestemmelsene i pkt. 1.53.
- På eiendommer som ligger delvis innenfor 100-metersbeltet tillates oppført uthus i samsvar med reglene i pkt. 1.52 bak 100-metersbeltet.

Dersom en hytte blir revet, vil byggeområdesirkelen fortsatt gjelde inntil planen eventuelt blir endret for den eiendommen.

Avgrensingen av 100-metersbeltet er vist i arealplankartet.

Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

Ved utvidelse av eksisterende eller oppføring av ny bebyggelse må turstitraser hensyntas.

Til uteplasser/terrasser/verandaer regnes alle oppbygde og oppfylte arealer. Unntatt er enkle, utvendige trapper og belegning lagt på eksisterende terreng.

Brygger i forbindelse med fritidsbebyggelse vil bare helt unntaksvis komme innenfor byggeområde. Brygger, fortøyningsinnretninger og lignende er derfor omhandlet under retningslinjene for LNF-områder (kap. 2) og sjø-områder (kap. 5).

Ved vurdering av en eventuell dispensasjon fra bestemmelsenes pkt. 0.1 og 1.11 for riving av eksisterende og oppføring av ny fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse når det gjelder utforming og plassering av ny bebyggelse.

1.6 Turveier

Hensikten med bestemmelsen er å sikre traseene for Glommasti og Kyststi, både opparbeidede og planlagte strekninger.

1.7 Universell utforming

Bestemmelsen utvider og forsterker kravene i teknisk forskrift (TEK), som anviser brukbarhet og tilrettelegging for orienterings- og bevegelseshemmede i utearealer, bygg med arbeidsplasser, publikumsbygg og boliger. I forslag til endringer i TEK som nå (august 2006) er ute på høring er begrepet universell utforming foreslått tatt inn. I innledningen til høringsforslaget heter det:

HØRINGSFORSLAG TEK:

Bakgrunnen for forslaget er å sikre at bygg og uteområder utformes slik at mennesker kan bruke dem på en likestilt måte, så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger.

Universell utforming er valgt som sentral strategi for å legge forholdene til rette for at alle samfunnsborgere får like muligheter til personlig utvikling og livsutfoldelse.

Forslaget er en oppfølging av *St.meld. 23 Om boligpolitikken (2003-2004)* samt *Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne - plan for universell utforming innen viktige samfunnsområder (2004)*.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområder

2.1 Generelt

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsmål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 20-6, 2. ledd. Tiltak kan ofte være sammensatte, der noe er meldepliktig etter § 81 og noe er søknadspliktig etter § 93. Kommunen vil generelt anbefale at tiltakshaver utarbeider søknad for alle tiltakene for bedre å kunne vurdere helheten. Tiltakshaver bør avklare med kommunen hva som kan meldes og hva som det må søkes på. Ved meldingssaker er tiltakshaver eneansvarlig for at lover og forskrifter følges.

2.2 Næringsutvikling i landbruket

Næringsutvikling - generelle krav

Nye landbruksbygg skal være stedstilpasset og følge god byggeskikk for området, samtidig som de skal være praktiske og tilpasset dagens driftsformer. Bygget skal normalt ha saltak. Av hensyn til jordvernet skal nye bygg i utgangspunktet ikke plasseres på dyrket mark. Ved etablering av ny næring skal virksomheten fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse. Bygningens uttrykk må da ikke forringes. Alle næringsutviklingstiltak skal gjennomgå en nøye vurdering i forhold til konsekvenser. Tiltakshaver skal levere grunnlagsmateriale for dette og redegjøre for konsekvensene ved å fylle ut et eget skjema som belyser følgende temaer knyttet til tiltaket, gården og omgivelsene:

- Trafikkavvikling
- Parkering
- Støy - plassering av støykilder, støyskjerm
- Lukt
- Støv
- Forurensing
- Håndtering av husdyrgjødsel - lagring og spredning
- Brann- og eksplosjonsfare
- Grunnforhold
- Bygningsutforming og arkitektur
- Kulturminner
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker landskapsbildet
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker driften på gården for øvrig
- Plassering av husdyrbygninger i forhold til krav om beiting og mosjon.

Listen er ikke uttømmende og omfanget vurderes ved hvert enkelt tiltak.

Tiltak som inngår i landbruksbegrepet (Jf. Veileder PBL og Landbruk Pluss T-1443)

Kårboliger (Jf. Rundskriv M-4/2003)

Kårbolig tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen bør primært knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et svært langt tidsperspektiv.

Driftsbygninger

Bygget skal i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres i tilknytning til gårdstunet. Driftsbygninger tilpasset brukets størrelse og drift og inntil den til enhver tid gjeldende konsesjonsgrense tillates under forutsetning av at bygget tilfredsstillende estetiske krav og får en tilfredsstillende plassering. Dersom det er behov for å leie spredeareal må det foreligge skriftlig avtale av lang varighet antydningssvis 10 år.

Veksthus

Veksthus tillates der størstedelen av bygningen brukes til produksjon av planter, under forutsetning av at bygget tilfredsstillende estetiske krav og får en tilfredsstillende plassering.

Samdrift/samarbeidstiltak

Med dette menes tiltak der to eller flere brukere går sammen om å produsere kjøtt, egg, livdyr, melk, holde redskapshus, grønnsakslager o.l. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger om finansiering, samarbeidsmiljø og lignende er naturlig. Ved fradeling skal formålet fremdeles være LNF-område.

Andre tiltak/aktiviteter (hestehold, verksted og lignende som inngår i landbruksbegrepet)

Det forutsettes fortrinnsvis innpassing eller ombygging av eksisterende bygg. Ved behov for nybygg, bør disse ikke overskride de arealstørrelser på øvrige bygg som er på bruket. For øvrig gjelder samme krav som for driftsbygninger.

Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og som krever dispensasjon fra PBL §7 (Jf. Veileder PBL og Landbruk Pluss T 1443)

Generelle krav

I følge loven skal det foreligge "særlige grunner" for innvilgelse av dispensasjon. Uttrykket "særlige grunner" må sees i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De "særlige grunner" som skal begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn". For at det skal dispenseres, skal tiltaket ikke føre til en forringelse av de hensyn som ligger i planformålet, dvs landbruk, natur og friluftsmål.(LNF)

Det skal være en restriktiv holdning til å gi dispensasjoner i 100-meterbeltet langs sjøen.

Det stilles samme krav til estetisk utforming og ivaretagelse av tunutforming, kulturlandskap og jordvern som for landbruksbygg. Det forutsettes videre at virksomheten i vesentlig grad ikke forringer områdetets verdi for friluftsliv, dets naturverdier og heller ikke forsterker miljøulempene i området. (Jf. skjema for vurdering av konsekvenser)

Dersom aktiviteten/næringen vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården og den medfører vesentlige ulemper for nærmiljøet, kan videre utvidelse nektes. Virksomheten må da henvises til annet næringsområde. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved innvilgelse av dispensasjonen.

Eksisterende landbruksbygg

Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg eller utnytte den ressursen dette representerer, kan det gjennom dispensasjon gis tillatelse til bruksendring til annen virksomhet. Mindre tilbygg og påbygg kan også tillates.

Rideanlegg

På landbrukseiendommer med ordinær landbruksdrift, kan det tillates rideanlegg tilpasset internasjonale mål dersom disse også tilfredsstillende de generelle krav som er nevnt over. Rideanlegg kan omfatte ridehall med tilhørende kontor, garderobe, sanitær, overnatting og forsamlingsarena for kursdeltagere og staller med tilhørende utstysrom. Ved bygging av ridehall skal det legges frem en plan over utearealer med ridestier av tilfredsstillende omfang hvor nødvendige grunneieravtaler er inngått

Veksthus

Veksthus der en vesentlig del av virksomheten er salg av innkjøpte varer, kan tillates innenfor rammen av de generelle kravene.

Andre bygg på gårdsbruk

Det kan tillates etablering av næring på gårdsbruk som fordrer oppføring av nye bygg. Det forutsettes at næringen har utgangspunkt i gårdens ressurser og kompetanse. For øvrig vises til de generelle kravene.

2.3 Eiendommer som ikke er tilknyttet stedbunden næring

Dispensasjon kan være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder eller eksisterende byggverk. Med mindre tiltak på boligeiendommer menes her bl.a. frittstående garasjer og tilbygg til eksisterende bolighus innenfor rammene som gjelder for mindre tiltak etter plan- og bygningslovens § 86 a.

Alle former for private tiltak på fritidseiendommer i LNF-områder, som plattinger, trappearrangementer, terrengendringer, anleggelse av plen og sandstrand, brygger etc. strider mot formålet. Bestemmelsen pkt. 1.5 har med unntak av bryggebestemmelsene regler om slike tiltak i byggeområder. Nærmere retningslinjer for behandling av dispensasjon for brygger er tatt med under pkt. 5. Sjøområder.

For øvrig inneholder kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 85 restriksjoner når det gjelder midlertidige tiltak i strandsonen.

Ingen tiltak som gjelder utvidelse av eksisterende bebyggelse eller oppføring av ny bebyggelse må igangsettes før arealet er frigitt for automatisk fredede kulturminner i bakken.

Ved vurdering av dispensasjoner i LNF-områder med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- eller kulturmiljø skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Byggearbeider eller andre tiltak må ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til miljøet eller til enkeltobjekter. Ved endringer og oppussing av bevaringsverdig bebyggelse skal husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Samme retningslinjer bør legges til grunn ved oppføring av nye eller endring av eksisterende byggverk tilknyttet stedbunden næring.

3. Områder for råstoffutvinning

Plankravet omfatter også videre masseuttak i områder med igangværende virksomhet når masseuttak utvides.

I reguleringsplaner skal det stilles krav til uttaksplan, landskapstilpasning, skjermsoner og andre tiltak for å hindre miljøbelastninger på omgivelsene, samt tiltak og istandsetting etter avsluttet virksomhet.

4. Båndlagte områder

I medhold av pbl § 20-4, første ledd, pkt. 4 er det båndlagt arealer til følgende formål:

- a) Bevaring av kulturminner
- b) Naturreservater: Vernet i medhold av naturvernloven
- c) Nedslagsfelt for drikkevann: Båndlagt for vanntilførsel i medhold av vassdragsloven

I hht. plan- og bygningslovens § 20-6, annet ledd, vil det ikke være tillatt å utføre arbeid og tiltak i disse områdene i strid med arealbruken i planen; dvs. båndleggingsformålet.

Virkningen av arealdelen på dette punkt er begrenset til 4 år fra kommunestyret har vedtatt planen. Områder for bevaring av kulturminner, som ikke allerede er regulert, forutsettes altså regulert innen 4 år eller fredet etter kulturminneloven.

5. Sjøområder

Områder for sjø er avsatt til ett formål: Ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder. Unntak er

- sjøarealer som inngår i reguleringsplan,
- sjøarealer som inngår i områder vernet etter naturvernloven,
- sjøområder foreslått til ytre Hvaler Nasjonalpark.

Faste anlegg og innretninger som kan være til hinder for angitt arealbruk er ikke tillatt. Dette følger av plan- og bygningslovens § 20-6, annet ledd, som sier at arbeid og tiltak ikke skal være i strid med arealbruken i planen.

Faste fortøyningsinnretninger er bare tillatt dersom de ikke er til hinder for fri ferdsel og fiske. Kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 85 fastsetter, med noen nærmere angitte unntak, forbud mot midlertidige tiltak i sjø. Forbudet omfatter bl.a. "flytende hytter", bøyer og moringer.

Mudring og utfylling til privat formål er i strid med formålet.

Private brygger, både enkeltbrygger og fellesanlegg, vil være i strid med arealbruken både i LNF-områder og sjøområder. Båter bør i størst mulig grad plasseres i felles bryggeanlegg, og fellesanlegg bør erstatte enkeltbrygger der det er mulig.

Ved vurdering av dispensasjon for etablering av fellesbrygger skal følgende kriterier legges til grunn:

- Anlegget skal ikke hindre fri ferdsel og i alle deler være åpen for bruk av allmennheten.
- Anlegget bør erstatte eksisterende enkeltbrygger i området, dvs. at det som vilkår for en eventuell dispensasjon stilles krav om at slike fjernes.
- Det bør være klare regler for hvem anlegget skal betjene (hytter i et avgrenset område eller andre).
- Det skal gjøres minst mulig terrenginngrep, og anlegget skal gis en god estetisk og stedstilpasset utforming, både når det gjelder konstruksjonstype, materialbruk og detaljløsninger.
- Behov for kjøring og parkering må utredes. Det skal normalt ikke gis tillatelse til tiltak som betinger anleggelse av ny vei.

Ved vurdering av dispensasjon ved utskiftning av eldre eller oppføring av nye enkeltbrygger skal følgende kriterier legges til grunn:

- Det skal legges avgjørende vekt på hensynet til allmenn ferdsel og estetiske og landskapsmessige forhold
- Behovet for sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd eiendom kan vektlegges.
- Behovet for fortøyning av båt skal ikke være dimensjonerende for brygges størrelse og utforming. Normalt skal brygge ikke være større enn at den dekker behovet for atkomst med én fritidsbåt av vanlig størrelse.
- Dersom brygge godkjennes skal den utføres med enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terrenginngrep. Alternativt kan tilpasning til stedlige forhold tilsi annen bryggetype og -utforming.

Alle tiltak som medfører inngrep under vann eller i elvebredder eller strandlinje skal forelegges Norsk Sjøfartsmuseum for marinarkeologisk vurdering før behandling i kommunen.

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

I områder avsatt til nye vei- og jernbaneanlegg tillates ikke arbeid og tiltak som kan være til hinder for gjennomføringen, i en korridor med bredde hhv. 60 og 65 meter.

Vann-, avløps- og fjernvarmeledninger i grunnen anses å ligge innenfor formålet offentlig trafikkareal.

7. Forholdet til eldre kommunedels-, regulerings- og bebyggelsesplaner

Kommuneplanens arealdel gjelder generelt foran eldre planer, når ikke annet er bestemt. Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde fremgår av egen liste.

Konsekvensene for alle reguleringsplaner som berøres av båndleggingen til offentlig trafikkareal med tilhørende byggegrenser fremgår imidlertid ikke av denne lista.

Kommunedelsplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som godkjennes etter at arealdelen i kommuneplanen er vedtatt, vil gjelde foran kommuneplanen.

17 Kommunedelplaner som skal gjelde

I Fredrikstad gjelder følgende kommunedelplaner/oversiktsplaner som er utarbeidet og behandlet i henhold til Plan- og bygningslovens kap. VI om kommuneplanlegging:

	Kommunedelplanens formelle navn	Kommunestyrets vedtak - dato	Merknad
1	Kommunedelplan for Fredrikstad sentrum 1999 - 2010	26.08.1999/ 09.12.1999	Gjelder for hele sitt virkeområde så langt den er i samsvar med revidert arealplan egengodkjent 19. juni 2002.
2	Utbyggingsprogram for boliger 2004 - 2007	16.09.2004	Juridisk bindende utbyggingsprogram for 2004 til og med 2007. Rulleres etter kommuneplanvedtaket

Planområdet for nr 1 er det sentrale byområdet. Plangrensen er ikke vist på revidert arealdel. Planområdet for nr 2 er hele kommunen.

Sentrumsplanen

En del av eiendommen Ferjestedsveien 20 er feilaktig blitt vist som en del av areal til den katolske kirke. Det foreslås at sentrumsplanen justeres slik at Ferjestedsveien 20 i sin helhet disponeres til blandet formål; bolig/næring. Hele kvartalet begrenset av St. Josephsgate, Ridehusgata, Ferjestedsveien og J. N. Jacobsensgate skal vises som byggeområde bevaring. Det foreligger egen kartskisse for endringen.

Sentrumsplankartet oppdateres ved neste rullering i henhold til denne endringen.

18 Reguleringsplaner som skal gjelde

Kodesignatur: B=Borge

K=Kråkerøy

O=Onsøy

R=Rolvsøy

S=Sentrum

* Reg.planen gjelder så langt den er i samsvar med kommune-/kommunedelplan.

Reg.planen skal endres til å bli i samsvar med kommune-/kommunedelplan.

! Reg.planen vil bli foreslått opphevet. En eventuell oppheving vil måtte skje gjennom en særskilt saksbehandling etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Nr.	K-del kode	Navn	Stadfest dato
1	S34	Omr. syd-vest for Blakstadsgate	10.01.46
2	S35	Omr. mellom Nabbetorpvn., H. Steensgt. og Gudebergvn.	16.04.46
3	S38	Et omr. ved Spørchs-Gruners- og Rehbindersgate	16.04.46
4	S39	Kvart. nord for hjørnet Gudebergveien - H. Steens gate	28.06.46
5	S42	Kvart. begr. av Sigerstadvn. - Jens Langs-Bruberggt.	24.04.47
6	S43	Kvart. sydøst for Jens Langs gate	24.04.47
7	S45	Kvart. sydøst for veikrysset Jens Langs gate og Sigerstadvn.	24.04.47
8	S46	Kvart. syd for veikryss Jens Langsgt.- Bruberggt.	24.04.47
9	S48	Parsellene A.B.C.D E ved W.Hansteensg./Wichstrømsg/fru Ingers g.	11.11.48
10	S61	Omr. begr. av Lundheimvn.-Sarpsborgv.-gårdv. Huseby	18.12.51
11	S62	Omr. begr. av Litlesgt.-Paul Rønnsigt.-Aksegt.-Lundheimv.	18.12.51
12	S65	Rekkehusbebygg. langs Blakstads gate	08.03.52
13	S67	8 tomter ved Heibergsgt., Øravn,- Jens Langsgt.	18.12.51
14	S70	Narnte og Lundheimområdet	08.05.53
16	S73	7 tomter i Sindingsgate	24.08.53
17	S81	Kvart. øst for Gudeberg allè	20.07.55
18	S82	Omr. begr. av Rolf Wichstrøms gt.- Bruberggata og industriområdet Øra	28.11.55
19	S85	Del av Presteløkka	08.05.57
21	K11	Fjellveien - Ilebakken - Vesterelvenm/ endr. av 08.03.88 og 09.11.88	02.03.61
22	S100	Boligomr. ved Nabbetorpveien	16.03.62
23	S106	Del av Fjeldstodområdet	07.02.63
24	S110	Parkstripe langs Oldenborgbekken	04.02.64
25	S111	Høddalen	05.02.64
26	K16	Endret reg. Solåsen	17.08.65
27	O12	Ørebekk - Hurrød	03.02.66
28	K18	Mellom Rød skole - Kråkerøy Verk. (delevis opph. K27 og K51)	03.03.66
29	S124	Eiend. Kirkeveien 6, 36 og 48	01.04.66
30	S125	Et omr. ved Fjeldberg – utgår se 450	10.09.66
31	S131	Et område ved Lislebyveien	21.06.67
32	S132	Omr. mellom Riisløkka og Liaveien	17.08.67
33	S133	Del av Torp gård, Lisleby	10.10.67
34	S134	Bru og gangvei over Veumbekken	15.01.68
35	S137	Parkstripe langs Oldenborgbekken, fra ny bro til Torsnesvn.	18.04.68
36	K26	Endret reg.plan for strøk av Smertu (delevis opph. K49)	01.11.68
37	R5	Eiendommen gnr. 737 bnr. 51 m.fl.	07.11.68
38	K27	Reg.endr. av søndre del av Rødområdet	15.11.68
39	B19	En del av Sperlingjordet til boligformål	22.11.68
40	S138	Område mellom Paul Holmsensv. og Veumveien	25.11.68
41	S139	Område nord for Labråten/Pettersand	27.11.68
42	K28	Fuglevik Vest (delevis opphevet av R50)	15.01.69

Fredrikstad kommune - Kommuneplanens arealdel 2007-2018

43	S143	Solheimsvn. - Traraberget	07.03.69
44	B20	Løen	25.03.69
45	S146	Et omr. nord for Morenevn. til idrettsformål	15.08.69
46	S148	Nordre del av Bratthammeren	09.02.70
47	S149	Gnr.10, bnr.410 Hjørnerød, til boligformål	25.02.70
48	S150	Løkke nr.38c, Haugsten	25.02.70
49	S151	Kongstensletta	12.05.70
50	S153	Et område ved Rolvsøyveien til industriformål m.v.	08.09.70
51	K31	Ny kirkegård	07.12.70
52	R9	Sykkelbane og bussholdepl. v/Rå	13.01.71
53	K32	Reg.endr. for et område langs Kråkerøyveien til Bekkhus/Skogveien.	24.03.71
54	K33	Reg.endr. for en del av Glombo 424/71	18.06.71
55	S155	Glymheim m.v. og forlengelse av Skjellveien	26.11.71
56	S156	Gjenværende del av Fjeldstad gård	29.11.71
57	O20	Volleberget	07.04.72
58	S158	Søndre del av Bratthammeren	07.08.72
59	K34	Reg.endr.for 2 boligtomter øst for Rød båthavn	05.09.72
60	K35	Reg.endr. for en del av Rød 424/1	27.11.72
61	K36	Reg.endr. for Jyteskjær (delvis opph. K76)	18.02.73
62	O21	Mærrapanna	09.03.73
63	O23	Åledalen	19.03.73
64	O24	Øienkilen	17.07.73
65	B21	Kjølstad, (se også 134). Endring 10.04.84	12.09.73
66	K37	Skoletomt m.v. i Smertuområdet	28.09.73
68	B22	Helne	04.01.74
69	K38	Reg.endr. for en del av 424/1 ved llebakken	08.01.74
70	B23	Glosli v/Torsnes Aldershjem	19.03.74
71	B24	En del av gnr. 646 bnr. 1 og gnr. 644 bnr. 3, Søndre Årum	27.03.74
72	O26	Kjærre I	13.06.74
73	R8	Trase for Råkollenveien i Nesskogen syd	30.09.74
74	O28	Engelsviken I	12.11.74
75	B25	Gatedalen	19.12.74
76	R10	Vallefjellet syd	04.02.75
77	R12	Fotgjengerundergang storveien v/H.N.Haugesvei	28.04.75
78	* S163	<i>Del av kvart. Westernsgt., Østbysgt., St. Croix gt., Urdahls gt (sykeplsk.)</i>	11.06.75
79	K39	Småbåthavn Trolldalen	18.07.75
80	B26	Torpåsen	30.09.75
81	S166	Christianslundkrysset	05.02.76
82	B27	Reg.endr. for en del av Begby, ny barne- og ung.skole	29.06.76
83	O32	Slevikkilen	30.06.76
84	B28	Reg.endr. for en del av Begby, g/s-sti langs Rv 11	14.10.76
85	B29	Forsvaret boligfelt, Tyrihjellen	19.10.76
86	K40	Reg.endr. for en del av 424/71 Glombo	21.10.76
87	S168	Øra	03.11.76
88	K41	Damveien - Solliveien - Jaktveien	08.11.76
89	K42	En del av 438/2 Kallera	18.11.76
90	S169	Lislebyveien fra Leiegt. til Kirkeveien	18.11.76
91	B30	Reg.endr. for en del av Løen, tomtene 172,176 av 609/1 og 609/56-321	26.01.77
92	B31	Reg.endr. for deler av Begby og Helne	01.04.77
93	B32	Glosli vestre	20.04.77
94	S172	Rv. 110 parsell St. Hansfjellet-Onsøyvn. m.v.	09.06.77
95	S171	Reguleringsendring av Moreneveien	09.06.77
96	B33	Reg.endr. for en del av Helne, ny tomt til Kong Sverresvei	15.06.77
97	O36	Rød - Volleberget	21.06.77
98	S173	Skrellenfjellet syd	21.06.77
99	S174	Strekn. Prestelandet - Nabbetorp mek. verksted	20.07.77
100	K43	Ulvedalsåsen	16.08.77
101	B34	En del av Skjærviken, g/s-vei langs Rv.110	01.11.77
102	S177	Hjalmar Bjørgesvei, rekkehusbebyggelse	06.12.77
103	S175	Industrivei med tilstøtende arealer, Lisleby	21.12.77

Fredrikstad kommune - Kommuneplanens arealdel 2007-2018

104	S176	Del av Liilegård og en del av Evjeveien 16	22.12.77
105	K45	G/s-vei fra Langøyveien til Rød skole	20.01.78
106	O38	Manstad II	15.02.78
107	S179	Skrellen- og Liaområdet	16.05.78
108	B35	Deler av Haugsten Gård g/bnr. 603/1,3 og Lilleby Gård g/bnr 602/4	16.05.78
109	B36	Kjøberg industriområde	27.07.78
110	S180	Innfartsåren rv.110, strekn. Onsøyvn.-Simo(Mosseveien)	27.07.78
111	R14	Raa II	11.10.78
112	B37	Reg.endr. for Glosli Østre	17.11.78
113	R13	G/s-vei langs Rv 109, Rodensvingen - Haugensvingen	21.12.78
114	B38	Reg.endr. for en del av Torp. Fortau langs Roald Amunds.vei	28.12.78
115	S181	Lisleby Alle-Torpedalsv.-Drøbaksv. A Forsbergsvei	02.01.79
116	K46	Vegparsell Femdalskrysset - krysset. Rv.108/Fv.B453	04.01.79
117	K48	Et område øst for Trolldalbakken	30.01.79
118	B39	Haugenåsen	27.02.79
119	B40	Reg.endr. for en del av Torpåsen	05.03.79
120	S182	Holmenområdet	21.05.79
121	S183	Trosvikhavna	22.05.79
122	* S186	<i>Kvart.Nygaardsvt.-Dr.Giebelhausensgt.-Storgt.-Olaf Holwechsgate</i>	28.06.79
123	S185	Ambjørnrød/Krabberød nord	12.07.79
124	O40	Ørebekk - Gressvik sentrum g/s-vei	17.09.79
125	R15	Del av Nes	17.09.79
126	R16	Valle industriområde	20.11.79
127	S187	Sponheimsfeltet	10.01.80
128	R17	G/s-vei langs Rv 109, Haugensvingen - Rådalsveien	23.01.80
129	K49	Området Solliheimen-del av Smertulia	28.04.80
130	K50	Fuglevik Vest III	28.04.80
131	S189	St. Hansfjellet, 1.reprise	16.06.80
132	S190	Vaterland	04.09.80
133	B41	En del av Torp, et areal omkring Torpegata og Brostr.vei	22.09.80
134	B43	Kjølstad	28.11.80
135	B42	Kjølsund I	11.12.80
135 B	S191	Sandveien/Veumveien	17.12.80
136	K51	Nordre del av Rødområdet	25.02.81
137	R18	Ny Hattevei	17.03.81
138	O44	Slevik III	07.04.81
139	O43	Slevik II	08.04.81
140	K52	Området Damveien - Dammen	06.04.81
143	S194	Omr. mellom Josefsbakken og Østensensvei	16.07.81
144	* B44	<i>Nordre Borge</i>	03.08.81
145	* S193	<i>Apenesfjellet</i>	19.08.81
145 A	R20	Tomteløkken	04.09.81
146	* S195	<i>Sentrum nord-vest med endr.25.08.88.(del av sentrum-NV)</i>	10.09.81
148	S197	St. Hansfjellet 2.reprise	04.12.81
149	S198	Drøbaksvei 1	15.12.81
151	R21	Rekustadåsen	05.01.82
152	K55	Lunde - Bjørnevågkilen - Femdalsund	27.01.82
153	O49	Gaustad idrettsanlegg	12.02.82
154	S196	Del av Nøkleby (industriomr.)	16.02.82
155	O48	Oksviken II (flatereg.plan)	18.02.82
156	K56	Ny forretningstomt på Lunde	01.03.82
157	O50	Skalles Mek. - Oksviken g/s-vei	16.03.82
158	O47	Slevik hyttefelt	15.04.82
159	R22	Hauge - Evje II	29.06.82
160	K57	G/s-vei Bekkhus - Kråkerøy kirke	30.06.82
161	K58	Tangenområdet (se også 178)	21.09.82
162	B39b	Reg.endr. for Haugenåsen (utfylling)	2 planer, 31.10.85 og
163	B45	Reg.endr. for Glosli Østre	10.06.82
164	B49	Moen	04.02.82
164	B49	Moen	22.12.82
165	S199	Nabbetorpvn. 99, 101 og 101b	23.12.82

Fredrikstad kommune - Kommuneplanens arealdel 2007-2018

166	R24	G7s-vei Høydalssvingen - Ringstad	31.01.83
167	B47	Reg.endr. for deler av Løen og Sellebak	28.02.83
168	B46	Reg.endr. for del av Løen, utvidelse av tomt til Kjølberg skole	16.03.83
169	R25	Rostadneset	18.05.83
170	O51	Rød - Ålekilene g/s-vei	19.05.83
171	O68	Dagali	17.06.83
172	O71	Oksviken II, delfelt G	02.09.83
173	* O45	Ørebekk - Skåra (se også 323)	20.09.83
174	O74	Brattli II	21.11.83
176	S200	Industrivei til Øra	21.03.84
177	K59	Trolldalkrysset - Puttesund, del av Kjøkkøy(marginalt opph. av R.65)	14.03.84
178	K60	Reg.endr. Tangenområdet	10.05.84
179	K61	Kråkerøy station	02.07.84
180	O127	Oscar Nilssen (industri)	04.07.85
181	K62	Gangvei/gangbro Femdalsund - Randholmen	11.07.84
182	B50	Kryss Rv.111 og Roald Amundsensvei	11.07.84
183	O75	Stene Vestre	06.09.84
184	S202	Falchåsen syd	11.09.84
185 A	O	Skjellumfjellet	14.09.84
186	O100	Skjellumplatået	14.09.84
186 A	O	Lindstad III (Halvorsrød – Slevik)	14.09.84
187	K63	En del av eiendommen gnr. 424 bnr. 1 Glombo, øst f. Fv B-452.	23.10.84
188	R26	Nes	30.10.84
189	O96	Oksviken II, delfelt E, F og J	12.11.84
190	O54	Evja nord	12.12.84
191	* B51	Reg.endring for del av Nordre Borge, ny trase for Vardeveien	08.01.85
192	* B54	Reg.endring for del av Nordre Borge, mlm. Åsveien og Moltebergveien	30.01.85
193	* B55	Reg.endring for del av Nordre Borge, S4	30.01.85
194	O59	Engelsviken II	30.01.85
195	O73	Lervik	14.02.85
196	B52	Reg.endr. for del av Løen, kryss Rv.111, Begbyv. og Bøckm.krysset	28.02.85
197	O124	Ødegården søndre 62/14	21.03.85
198	R27	Rådalsholtet	21.03.85
199	R29	Bråten	21.03.86
200	K64	G/s-vei langs Rødsveien - Åsgård - Rød	12.04.85
201	O37	Gressvik sentrum syd	23.04.85
202	B53	Reg.endr. for en del av P.a. Gloslisvei	25.04.85
203	O135	Volleberget syd	29.04.85
204	B60	Løen Gård	21.05.85
205	* S207	Kvart. Storgt.-Agentgt.-O.P.Petersensgt.-O.W.Holwechsgt.	09.05.85
206	S225	Rosenlund	09.05.85
207	O128	Myråsen syd	23.05.85
208	K65	Området øst for Trolldalbakken gnr. 424 bnr. 24 m.fl.	03.07.85
209	O120	Oksviken II - Gamle Rødsvei	04.07.85
210	O132	Husebyskogen	04.07.85
211	O136	Ørebekk sentrum I	04.07.85
212	O58	Engelsviken I endring	04.07.85
213	O97	Krosnes	10.07.85
214	B60	Torpåsen, reg.endring for del av	05.09.85
215	* B56	Reg.endring for del av Nordre Borge, areal mlm. E6/Rv.111/Fergestedsvn.	06.09.85
216	S203	Gudevold	26.09.85
217	K66	Del av Holme gnr. 438 bnr. 3 og 8	20.11.85
218	O105	Gressvik sentrum - Ålestranda	06.02.86
219	O72	Engelsviken IV	11.03.86
220	* S204	Cicignon	13.03.86
221	O108	Ørebekk Sentrum II	20.03.86
222	K67	Området ved Trolldalkrysset	12.05.86
224	S205	Rv.111,Sarpsborgveien, Grårudveien-Borge grense	24.06.86
225	S206	Ny småbåthavn på Øra	24.06.86
226	R30	Valle Industriområde - delfelt vest	26.06.86

227	* B57	Reg.endring for del av Nordre Borge, areal ved Bilet	26.06.86
228	K69	Trinebakken/Ringstadveien	30.07.86
229	R31	Valle Industriområde - terminaltomten	04.09.86
230	R32	Rekustad - Haugetun	04.09.86
231	O85	Stellaugsbukta	04.09.86
232	O79	Gressvik sentrum nord	04.09.86
233	O138	Viker - Oksviken g/s-vei	04.09.86
234	S209	Labråten gård	12.09.86
236	R33	Området Halvorsvei	23.10.86
237	R34	Vallefjellet Øst - Saxegård	23.10.86
238	K70	Parkbelte ved Festningsv. og annet	24.10.86
239	K71	Del av gnr. 424 bnr. 30 og 74 m.fl.	13.01.87
240	K72	Veier og parkeringsplasser på Allerød og Enhuus	13.01.87
241	S210	Ambjørnrød/Krabberød nord , reg. endr. for felt U,V og R	27.01.87
242	O52	Rødsbakken g/s-vei	12.02.87
243	O143	Rød I, endring	12.02.87
244	# R35	Hauge - Rå	19.02.87
245	* B58	Kjøbergskogen	26.02.87
246	R36	Isedammen	18.06.87
247	O83	Furuøy	25.06.87
248	O130	Habekk I	24.09.87
249	O140	Vestre Vikene (vest for RV 117)	24.09.87
250	K73	Midtre Langøya og Enhuskilen	01.10.87
251	S212	Ambjørnrødveien	01.10.87
252	S213	Kniplefjellet	01.10.87
253	S214	Løkkeberg	01.10.87
255	R37	Rekustadåsen syd	29.10.87
256	O86	Oksrødkilen	05.11.87
257	B61	Gnr. 610 bnr. 1, Kjøberg, eldreboliger	21.01.88
258	S215	Kilevold	28.01.88
259	S216	Rv.111, Rakkestadsvingen - Grårudveien	28.01.88
260	S217	Ambjørnrød/Krabberød syd, felt D	17.03.88
261	S218	Del av øvre Oredalen	05.05.88
262	S219	Veumveien 147	05.05.88
263	O150	Faratangen syddøst	16.06.88
264	O151	Oksviken II, delfelt H	16.06.88
265	O153	Ålestranda endring	16.06.88
266	B59	G/s-vei Kjøbergskogen trase for Kirkeveien (Borgeveien)	16.06.88
267	# B48b	Reg.endring for Torp Bruk	16.06.88
268	R38	Småskauen	29.09.88
269	K74	Området ved Solbergbakken	28.10.88
270	S201	Høifjellveien	10.11.88
271	S222	Sportsveien 5, Wiesebanen	10.11.88
272	S223	Smedbakken, Ilaveien 96	10.11.88
272 A	O69	Engelsvikøya I, endring	15.12.88
273	K75	Området ved Jegerveien	19.12.88
274	S224	Trosvikberget	19.12.88
275	S229	Ambjørnrød/Krabberød syd, felt F	19.12.88
276	S230	Nabbetorpveien (se plan 336)	09.02.89
277	S226	Lislebystranda	09.02.89
278	S227	Christianslund	09.02.89
279	O148	Tonsåsen I – utgår se 430	16.02.89
280	O154	Tonsåsen II	16.02.89
281	O155	Øienkilen, Fjeldheim 60/31, 65	16.02.89
282	O156	Ålekilene nord I	16.02.89
283	O162	Engelsviken 112/56, 162	16.02.89
284	K77	Områder for offentlige bygninger og idrettsanlegg på Lunde	16.02.89
285	K78	Reg.endr. for g/s-vei langs Rv.108 ved Fuglevik	16.02.89
286	R39	Sidespor NSB - Terminaltomten, Valle	27.04.89
287	R40	Rådalen - Hatteveien	27.04.89

Fredrikstad kommune - Kommuneplanens arealdel 2007-2018

288	O159	Ødegården nordre (62/15)	25.05.89
289	R41	Rolvøsund - Kirkestien	14.06.89
290	R42	Rundkjøring ved Bjørnengveien	14.06.89
291	S231	Falcheveien, reguleringsendring	15.06.89
292	S232	Hjergunn gård med omegn	15.06.89
293	S235	Kapellfjellet	15.06.89
294	O152	Ålekilene endring	22.06.89
295	O104	Ramseklov	22.06.89
296	K76	Østsiden av Måkeveien (Langøya)	22.06.89
297	O158	Søndre Hankø	21.09.89
298	O160	Oksviken II, delfelt I	21.09.89
299	R44	Vallefjellet - Rådalen - bebyggelsesplan	09.10.89
300	O84	Viker (del av 55/6)	02.11.89
301	S233	Rv. 109, Rolvsøyveien	09.11.89
302	S234	Ny rv. 107, Habornveiens forlengelse	09.11.89
303	K79	Kalleraodden	12.12.89
304	K80	Del av Smertu	12.12.89
305	O123	Øienkilen II	26.01.90
306	O169	Faratangen nordøst (bebyggelsesplan)	28.03.90
307	K81	G/s-vei ved F.v. B-455	29.03.90
308	B62	Reg.endr. for Kjølbjergskogen HVPU-boliger	05.04.90
309	B63	En del av Begby, idrettsanlegg	05.04.90
310	K82	G/s-vei til Langøyveien	03.05.90
311	S236	Isegran	14.06.90
312	* S237	St. Croix krysset	14.06.90
313	S239	Veumveien 83, Ringen gartneri	14.06.90
314	* B65	Reg.endring for del av Nordre Borge, areal SØ for kryss Rv.111/Moltebergvn.	20.09.90
315	K83	Del av eiendommen Rød, gnr. 424 bnr. 1	18.10.90
316	S240	Ambjørnrød/Krabberød syd, felt C og G	08.11.90
317	S241	Ambjørnrød/Krabberød syd, felt I	08.11.90
317 A	O	Søndre Hankø, delfelt H4	14.11.90
317 B	R43	Nedre Hauge	13.12.90
318	* S242	Kirkebygga	13.12.90
318 A	O	Søndre Hankø, delfelt A3	13.02.91
319	S243	Lisleby alle	14.02.91
320	S244	Lillebæk	14.02.91
321	R45	Kirkestien - Valleberget	14.02.91
322	* B64	Reg.endring for del av Nordre Borge, Lagunevn./Rv.111	28.02.91
323	O182	Pancoveien	28.02.91
323 A	O	Søndre Hankø, delfelt B1	13.03.91
323 B	O	Søndre Hankø, delfelt C3	13.03.91
323 C	O	Søndre Hankø, delfelt D3	13.03.91
324	S245	Furuholtveien	14.03.91
325	S246	Kvart. Glemmengt.-Glemmen krk.-Torbjørnsgt.-Brochsgt.	14.03.91
325 A	O190	Engelsvik - Eidet	12.06.91
326	B66	G/s-vei langs Kirkeveien(Borgeveien Rv.113)	13.06.91
327	K84	Trialbane ved Kråkerøy Stadion	20.06.91
328	* S247	Kvart. Nygaardsgt.-Vibesgt.-Dampskipsbr.-Kråkerøygt.	20.06.91
329	S248	Gamle Glemmen Kirke	20.06.91
330	B67	Bussholdeplasser, Moum	26.09.91
331	* B68	Reg.endring for del av Nordre Borge, veikryss m/m. gml. og ny Vardevei	30.01.92
332	* B69	Reg.endring for del av Nordre Borge, trase for Bøkveien	16.10.91
333	K85	Rundkjøring - Kråkerøy Senter	17.10.91
333 A	O	Søndre Hankø, delfelt C4	21.11.91
334	R49	Isedammen Nord (Isdammen endring - 27.04.95)	18.12.91
335	* S249	Lykkeberg	30.01.92
336	S250	Nabbetorp	30.01.92
337	B70	Løen gård	14.05.92
338	K87	Gamle skolestua på Lunde	12.03.92
339	K88	Park og snuplass ved Lunde	12.03.92

Fredrikstad kommune - Kommuneplanens arealdel 2007-2018

340	R50	Vallefjellet Rådalen	02.04.92
341	R47	Vallefjellet - Rådalen felt E, nordre del	06.04.92
341 A	O	Småbåthavnområde - Hankø, delfelt N	29.04.92
342	K86	Avkjørselssanering Kråkerøyveien/Solliveien	21.05.92
343	O166	Gressvik Bruk og Lenafjellet	18.06.92
344	O193	Ålekilene II	18.06.92
345	K89	Del av Rødsveien og ny Rv.108	25.06.92
346 A	O	Bebyggelsesplan , felt C2 - Hankø	23.09.92
347	K90	Nordre Rekvinn - Kjøkkøya	22.10.92
348	K91	Smertu/Nøkkledypet	22.10.92
349	K92	Bauveien	22.10.92
350	K93	Kjøkkøya Bedehus	22.10.92
351	O165	Oksviken II, delfelt K, L og M	12.11.92
352	K94	Bekkhushus/Nøkkledypet	17.12.92
353	O126	Sørbygda felt C	04.03.93
354	O179	Fjærå	04.03.93
354 A	O	Søndre Hankø, delfelt A2	21.04.93
355	O197	Midtre og Søndre Faratangen med tilligende sjøområde	29.04.93
356	R51	G/s-vei, Nylende skole - Hauge bru	17.06.93
356 A	O	Søndre Hankø, delfelt M1 og M2 (småbåthavn i Husebukta)	30.06.93
357	K95	Bomstasjon Bukkholmen	24.06.93
358	O188	Del av Solvikveien 51/42 (bebyggelsesplan)	25.08.93
359	O	Søndre Hankø, delfelt H1	25.08.93
359 A	O206	Uteng	25.08.93
360	S253	Holmen reg.endring	30.09.93
361	K96	Pumpestasjon og adkomst Barkedalen	30.09.93
362	B71	Reg.endr. for Roppestad, småbåthavn gnr. 696 bnr. 2 Ødegrådkilen	21.10.93
363	O183	Nordre del av Ålekroken (bebyggelsesplan)	27.10.93
364	K97	Bjørnevågkilen	18.11.93
365	K98	Fuglevik gård	18.11.93
366	O198	Floa- Galoppen - Bure	18.11.93
367	O	Østre Vikane	02.12.93
368	* B72	Reg.endring for del av Nordre Borge, Gretnes leirtak	09.12.93
369	B73	G/s-vei Moum - Sellebak alt. vest. Rv.111	09.12.93
370	# S252	Trosvikstranda	16.12.93
371	* R48	Ringstadåsen	16.12.93
372	O192	Huseby/Fylkesvei B-355 mot Bossum	20.01.94
373	B74	Roppestadholmen gnr. 694 bnr. 2 (hytteomr.)	16.06.94
374	* B75	Reg.endring for del av Nordre Borge, ny trase for Vardeveien	21.04.94
375	B76	Bråten sand- og grustak	08.09.94
376	* B77	Reg.endring for del av Nordre Borge, mlm. E6/Vardevn./Årumfjella	08.09.94
377	O203	Gaustad turistanlegg (revidert plan vedtatt 28.09.98)	08.09.94
378	O207	Saltnes. Sørgård 124/2	08.09.94
379	B78	Reg.endr. for Glosli øst	20.10.94
380	O215	Dale (bebyggelsesplan)	27.10.94
381	O174	Skåra - Ørebekk g/s-vei	15.12.94
382	O214	Mossik - Vikene g/s-vei	12.01.95
383	* B79	Reg.endring for del av Nordre Borge, G/S-veg Lagunevn/Sarpsborg	12.01.95
384	O213	Manstad II, endring	16.03.95
385	B80	Smaragd. sørøst (Moen)	27.04.95
386	K100	Bebyggelsesplan på Åsgård	04.05.95
387	B81	G/s-vei Moum/Vesten Rv.111	15.06.95
388	B82	Holm Brygge	14.12.95
389	O216	Myråsen Sydøst (bebyggelsesplan)	18.01.96
390	S254	Krabberødveien nordøst	29.02.96
391	S255	Roselia – utgår se 423	29.02.96
392	S256	Nøkkleby skole – utgår, se 442	29.02.96
393	S	Turngt/Tordenskioldsgt (bebyggelsesplan)	18.04.96
394	O217	Solbukta	25.04.96
394 A	S	Kniplefjellene (bebyggelsesplan)	13.06.96

Fredrikstad kommune - Kommuneplanens arealdel 2007-2018

395	B83	Kjølshunn I reg.endr.	20.06.96
395 A	O	Søndre Hankø, endring	20.06.96
396	B84	Skjærviken og Vispenområdet	29.08.96
397	*B85	Reg.endring for del av Nordre Borge, leiruttak i Gretnesdalen SV	26.09.96
398	O218	Gressvik idrettsanlegg - Torndalen	26.09.96
399	S257	Lillebæk	26.09.96
400	O	Onsøy pukkverk (reguleringsendring, kun planbestemmelser vedtatt 16.11.00)	31.10.96
401	O	Tangenskaugen	28.11.96
402	S	Trara skole	28.11.96
403	B	Veelsmyra	28.11.96
404	B	Kjølberg skole	28.11.96
405	O	Hankø søndre, bebyggelsesplan delfelt G1	30.01.97
406	O	Rød skole	06.02.97
407	S	Østsiden eldrester	06.02.97
408	S	Fjeldberg sykehjem og omsorgsboliger	06.02.97
409	B	Torp skole	20.03.97
410	R	Rekustad skole	20.03.97
411	O	Huseby, endring (golfbanen)	20.03.97
412	O	Del av Skjæløy bebyggelsesplan sør	04.09.97
413	B	Kjølbergskogen, endring	18.09.97
414	O	Onsøyheimen	25.09.97
415	S	Trosvik Skole	25.09.97
416	K	Holte/Buskogen	25.09.97
417	B	Begby - Borge skole g/s-vei	25.09.97
418	K	Bjølstadjordet	06.11.97
419	O	Koretveien Gnr. 121 bnr. 16, bebyggelsesplan	18.12.97
420	S	Gamlebyen	29.01.98
421	S	Speiderfjellet vest	12.03.98
422	B	Gatedalen renovasjonsanlegg	30.04.98
423	S	Roselia - endring	11.06.98
424	K	Jøtul ASA	15.10.98
425	O	Søndre Engelsviken	15.10.98
426	R	Reg.endring for gnr 726, bnr 213 (Vallefjellet Øst)	15.10.98
427	B	Riksveg 111 - Sellebakk-Moum	03.12.98
428	S	Lillebæk Delfelt A3 (bebyggelsesplan)	17.12.98
429	K	Ødegården	29.04.99
430	O	Tonsåsen I, reguleringsendring	17.06.99
431	S	Rådhus og kulturbygg i Lykkebergområdet	17.06.99
432	S	Ny ungdomsskole Kværnhusveien	26.08.99
433	R	Del av Isdammen nord	26.08.99
434	O	Rv 117 g/s-vei Slevik-Møklegård	26.08.99
435	O	Ålekilene III	25.11.99
436	R	H.N. Haugesvei/Ombergveien	25.11.99
437	S	Glemmen V.G.S.	17.02.00
438	O	Kjærre – gnr. 121 bnr. 51,59,167	17.02.00
439	O	Ørebekkbåten sekundærstasjon	17.02.00
440	K	Ankerløkken	17.02.00
441	B	Mellemløkken	13.04.00
442	S	Nøkleby Senter	13.04.00
443	S	Roselia – delfelt B5 (bebyggelsesplan)	27.04.00
444	S	Nygaard brygge	18.05.00
445	S	Åsebråten – Smedbakken	18.05.00
446	B	Lindalen masseuttak	22.06.00
447	K	Tankodden	22.06.00
448	K	Glomboveien 2A	22.06.00
449	S	G/s-vei Kværnhusveien	22.06.00
450	S	Fjeldbergtoppen	22.06.00
451	S	Øra Øst	19.10.00
452	S	G/s-vei langs Veumveien, Ambjørnrødveien-Evenrødveien	19.10.00

Fredrikstad kommune - Kommuneplanens arealdel 2007-2018

453	O	G/s-vei langs Engelsvikveien, Gaustad-Skolesvingen	16.11.00
454	S	Gnr 303 bnr 1377 m.fl. (Zoè)	16.11.00
455	S	Gressvikbrygga	15.02.01
456	O	Ålekilene IV	22.03.01
457	S	Lisleby Allè 90	22.03.01
458	O	Kjærre Sydvest - gnr 121 bnr 15, 18 og 186	22.03.01
459	S	Bensinstasjon i krysset Rolvsøyveien (Rv 109)/Freskoveien	26.04.01
460	S	Torpedalsveien	30.05.01
461	S	Underhaugsgata øst	30.05.01
462	S	Gamle Kirkevei (Leiegata - Solvangveien)	30.05.01
463	S	Trosvikstranda vest (reg.endring)	30.05.01
464	K	Prestegårdsjordet	30.05.01
465	O	Lervikstranda (reg.endring)	30.05.01
466	B	Kjølborg øst, gnr 609 bnr 3 m.fl.	30.05.01
467	B	Torp Mellom	30.05.01
468	K	Værste	30.05.01
469	S	Hjørgun gård (reg.endring)	21.06.01
470	S	Roselia, felt B3 (bebyggelsesplan)	30.08.01
471	B	Skjæærviken og Vispen (endring for del av plan nr. 396)	20.09.01
472	B	Kjølborgskogen Øst	20.09.01
473	S	Del av Løkkeberg, gnr 303 bnr 1320 m.fl.	20.09.01
474	S	Huseby Gård	20.09.01
475	S	Høyfjell	23.10.01
476	S	Presteveien, øst	23.10.01
477	S	Trollhattaveien	06.12.01
478	S	Skovbøle, gnr 208 bnr 33	06.12.01
479	B	Nordre Borge, kraftlinje Kolstad 2	06.12.01
480	S	Wilbergjordet felt D1	12.12.01
481	S	Cicignon skole og jernbanebrygga	28.02.02
482	S	Joruns vei, gnr 210 bnr 1197	28.02.02
483	O	Vestre Vikene, gnr 85 bnr 174 m. fl.	28.02.02
484	O	Solviken	25.04.02
485	S	Christianslund Allè	25.04.02
486	K	Byggetrinn 4 - Værste (bebyggelsesplan)	13.06.02
487	S	Fjeldbergtoppen, område B1 (bebyggelsesplan)	13.06.02
488	S	Del av Sanengveien	19.09.02
489	K	Gang- og sykkelvei/fortau - Trolldalen	19.09.02
490	K	Åsgård syd - gnr 423 bnr 118	19.09.02
491	S	Vinjetunet - Lillebæk - felt D2 - gnr 208 bnr 1639 (bebyggelsesplan)	26.09.02
492	K	Langøyåsen	12.12.02
493	O	"Enga" Slevik, gnr 64, bnr 1,9 m.fl.	13.02.03
494	S	Kvartalet mellom Dampskipsbrygga/Blomstertorvet	13.02.03
495	B	Begbyveien (Roald Amundsensvei - Nordre Kongsvei)	13.02.03
496	B	Roald Amundsensvei - 2 parseller	13.02.03
497	S	Evenrødveien g/s (fra Veum allé til Evenrødbekken, fylkesvei B-381)	13.02.03
498	S	Roselia Felt B1 (bebyggelsesplan)	27.02.03
499	S	Roselia Felt B2 (bebyggelsesplan)	27.03.03
500	O	Golfbane Huseby Gård	27.03.03
501	B	Emil Mørchsvei 1	27.03.03
502	R	Gang- og sykkelvei/fortau langs H.N. Haugesvei	29.04.03
503	S	Gamle Kirkevei - fortau langs tre parseller fra Wilbergjordet til Lislebyveien	29.04.03
504	S	Jorunsvei - gnr 210, bnr 1197 (bebyggelsesplan)	25.09.03
505	S	Rådhus, kulturbygg og konferansehotell i Lykkebergkvartalet	02.10.03
506	O	Nattlysveien - Viken	13.11.03
507	K	Del av Wennersberg gård - gnr 437, bnr 4	13.11.03
508	B	E6 4-felt Skadalen Alvim (Sandesund Bru)	11.12.03
509	O	Storveien 5-9	01.04.04
510	B	Glosli Vest	13.05.04
511	S	Sponheimlia	13.05.04
512	R	Haakenjordet – gnr 737, bnr 7 m.fl.	13.05.04

Fredrikstad kommune - Kommuneplanens arealdel 2007-2018

513	O	Riksvei 117 – Ålekilen-Haugetangveien (fortau)	13.05.04
514	K	Verkstedveien/Bjølstad	17.06.04
515	O	Enghaugen, gnr 66, bnr 32, 37 m.fl.	17.06.04
516	O	Gamle Rødsvei 16	17.06.04
517	O	Hubukta	16.09.04
518	O	Del av Lervik	16.09.04
519	S	Veumveien 39-41	16.09.04
520	B	Bråten Begby	09.11.04
521	O	Viker B 437	09.11.04
522	S	Kulturbyen	09.12.04
523	O	Tolvmannskogen	09.12.04
524	O	Muskatkroken boligområde	17.02.05
525	R	Råkollveien 98 og Kongleveien 1	31.03.05
526	S	Ny RV 108 – Parsell Mosseveien – Borggata	31.03.05
527	S	Ny RV 108 – Parsell Veumveien – Holmegata	31.03.05
528	K	Ny RV 108 – Parsell Kråkerøy – Nordre Del	31.03.05
529	K	Ny RV 108 – Bjølstadforbindelsen	31.03.05
530	K	Ny RV 108 – Ny vei til Glombo	31.03.05
531	K	Ny RV 108 – Parsell Kråkerøy – Søndre del	31.03.05
532	S	Stenhammerveien - gnr 208, bnr 18	12.05.05
533	B	Torsnesveien 210-Veelsmyra 21	12.05.05
534	S	Bryggeriet	16.06.05
535		Utgår	
536	O	Fortau langs Bjerkleundsveien fra Storveien til Haugeveien	16.06.05
537	O	Gang/sykkelvei/fortau langs Haugeveien fra Storveien til gang/sykkelvei vest for Gressvik kirke	16.06.05
538	B	Fortau/gang- og sykkelvei langs Kilevoldveien	16.06.05
539	O	Kolstad	16.06.05
540	B	Pans vei, Kjølberg	15.09.05
541		Utgår	
542	R	Del av Dikeveien	15.09.05
543	O	Stenebråten – gnr 112, bnr 12	15.09.05
544	S	Sorgenfri	15.09.05
545	S	Hannestadtunet – Roselia – Område B4 (bebyggelsesplan)	29.09.05
546	S	Borgarveien industriområde	20.10.05
547	S	Ambjørnrød Nord, Felt B 114T	20.10.05
548	K	Langøya Vest	17.11.05
549	K	Gang- og sykkelvei langs Glomboveien på strekningen Skjoldveien-Stene Stål	17.11.05
550	K	Kråkerøyveien 21 med tilliggende eiendommer	16.02.06
551	S	Skogstrand	16.02.06
552	K	Åsgårdsveien 32 - Kråkeby barnehage	16.02.06
553	O	Hankø Brygge	16.02.06
554	O	Engelsvikøya I - reg.endring	30.03.06
555	S	Ambjørnrød /Gluppe, Ambjørnrød felt 114A og B	30.03.06
556	R	Sollysveien - B207	11.05.06
557	R	Ny Rolvsøysund bru	15.06.06