



Saksnr.: 2010/25619  
Dokumentnr.: 103  
Løpenr.: 60980/2011  
Klassering: 143  
Saksbehandler: Marianne Aune

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Formannskapet	09.06.2011	87/11
Bystyret	16.06.2011	63/11

## Kommunedelplan for Fredrikstad byområde

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler formannskapet å gi slik innstilling til Bystyret:

1. Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023 med planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og retningslinjer, med endringer som vist i vedlegg 4: Redigeringsliste datert 25.05.2011, egengodkjennes.

Fredrikstad, 25.05.2011

### Formannskapets behandling 09.06.2011:

Arealplansjef Terje Tjærnås orienterte til saken.

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Formannskapets innstilling 09.06.2011 til Bystyret:

1. Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023 med planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og retningslinjer, med endringer som vist i vedlegg 4: Redigeringsliste datert 25.05.2011, egengodkjennes.

### Bystyrets behandling 16.06.2011:

Representantene Arvid Vestvik (FrP) og Svein Høiden (Ap) ønsket å få prøvet sin habilitet. Bystyret vedtok mot 1 stemme (Ap) at representantene var habile.

#### På vegne av SV, Sp og Bymiljølista fremsatte representanten Svein Bendik Hansen slik protokolltilførsel:

SV, Senterpartiet og Bymiljølista stemmer for forslag til sentrumsplan, men vil presisere det fylkesmannen sier i sin uttalelse at planen burde vært enda mer konkret på forslag til tiltak for vitalisering av sentrumsområdet. Vi vil derfor foreslå at det utarbeides en plan for barn og lek i sentrum med forslag til tiltak i forbindelse med årsbudsjett 2012 og handlingsplan 2012 – 2015.

#### På vegne av SV og Bym fremsatte representanten Grete Nygren Rognes slikt forslag:

Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011 – 2013 med planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og retningslinjer, med endringer som vist i vedlegg 4: Redigeringsliste datert 25.05.2011, egengodkjennes med følgende endringer:

1. Måten å fastsette byggehøyder på innenfor område 3 i illustrasjonen.
  - a) Områder i sentrum angitt med Høyde 03, endres til Høyde 02 for bygg på venstre side av Storgata mot elva.



- b) Området ved Evjekaia angitt med Høyde 05, endres til Høyde 04.
- 2. Endringer i planens bestemmelser:
  - a) Bestemmelser knyttet til høyder: Avsnittet "~~Der hvor verneverdig bygning inngår i område for fornyelse, jfr. Hensynssone etter pbl § 11 — 8 bokstav e), kan vernehensyn vike ved en helhetlig gjennomføring av fornyelsesområdet~~" – utgår.
  - b) Bestemmelser knyttet til leke-, ute- og oppholdsarealer: Avsnittet "~~Områder for sentrumsformål, der det kan redegjøres for nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser, kan kravet til uteareal reduseres.~~" – utgår.

## Votering:

Representanten Raymond Svendsen (Ap) var ikke til stede ved voteringen i saken, 52 medlemmer til stede.

Forslag fra Grete Nygren Rognes pkt .1 a) og b) fikk 5 stemmer (SV 2, FS 1, Sp 1, Bym 1) og falt.

Forslag fra Grete Nygren Rognes pkt. 2 a) fikk 7 stemmer (SV 2, V 2, FS 1, Sp 1, Bym 1) og falt.

Forslag fra Grete Nygren Rognes pkt 2 b) fikk 5 stemmer (SV 2, FS 1, Sp 1, Bym 1) og falt.

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt med 52 stemmer.

Ordføreren godtok protokolltilførselen.

## **Bystyrets vedtak 16.06.2011:**

Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023 med planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og retningslinjer, med endringer som vist i vedlegg 4: Redigeringsliste datert 25.05.2011, egengodkjennes.

Fredrikstad, 22.06.2011

Rett utskrift

Anita Simensen  
møtesekretær

Utskrift til: By- og næringsutvikling v/ Marianne Aune  
Kommunalsjef Ole Petter Finnes

## **Sammendrag**

Overordnede mål med Kommunedelplan for Fredrikstad byområde:

1. Styrke sentrums attraktivitet
2. Styrke sentrum som sosial arena
3. Legge til rette for økt aktivitet
4. Bidra til økt mangfold
5. Legge føringer som i størst mulig grad bidrar til forutsigbarhet, fleksibilitet og effektivitet i videre planlegging og utvikling av byen.

Det har kommet 44 innspill til høringsutgave av planen. For håndtering av innspill, se også vedlegg 3: Sammendrag av innspill med kommentarer datert 25.05.2011 og vedlegg 4: Redigeringsliste, datert 25.05.2011.

Østfold fylkeskommune varslet innsigelser til planen. Arbeidsmøte ble holdt 10.03.2011 og varselet ble formelt trukket tilbake i epost av 18.05.2011 etter endringer av bestemmelser vedrørende byggehøyder i område 3 i illustrasjon: "Bestemmelsesområder knyttet til høyder"



og krav til uteoppholds- og lekearealer. På bakgrunn av øvrige innspill fra Østfold fylkeskommune er det også gjort mindre endringer i planbeskrivelse, retningslinjer og plankart.

Etter innspill fra Statens vegvesen er sykkelrute 8 og sykkelforbindelse mellom Glommen brygge og fylkesvei 108 tegnet inn på kartet.

Fylkesmannen i Østfold etterlyste en tydeligere sammenheng mellom Kommunens samfunnsdel og kommunedelplan for Fredrikstad byområde. Innspillet er kommentert og utdypet ytterligere i vedlegg 3.

Det er laget en egen illustrasjonsplan for flomsone etter innspill fra NVE, og tekst for Hensynssone flomsone H320\_1 er endret.

Etter innspill fra Bjølstad Eiendom AS er det i samråd med Borg havn og Østfold fylkeskommune gjort justeringer på kartet i tilknytning til SB401, SB111 og SB113, småbåthavner.

Samordning mellom tre parallelle planprosesser (Kommuneplanens arealdel, Kystsonenplanen og Kommunedelplan for Fredrikstad byområde) har nødvendiggjort redigeringer/endringer i planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer. I plankartet er formål rundt Brynildsen fabrikk og deler av Bjølstadjordet på Kråkerøy endret. Endringer i plandokumentene er gjort i samråd med Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune.

### **Vedlegg** (eget hefte til Bystyrets medlemmer)

1. Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023
2. Plankart 1:7500, datert 25.05.2011
3. Oppsummering og vurdering av innspill, datert 25.05.2011
4. Redigeringsliste, datert 25.05.2011

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Temautredninger  
Funksjonsanalyse  
Innspill

### **Saksopplysninger**

Kommunedelplan for Fredrikstad byområde – planprosessen:

- 02.04.2009 Oppstart av planarbeidet vedtatt i formannskapet
- 08.10.2009 Planprogram vedtatt i formannskapet
- 25.09.2009 Varsel om oppstart av planarbeid med høringsfrist 06.11.2009
- 09.12.2010 Høringsutgave av kommunedelplanen vedtatt i formannskapet lagt ut på høring med høringsfrist 04.02.2011.

I høringsperioden ble en kortversjon av planen utstilt i Byhallen, og det ble holdt et åpent møte med kommunedelplanen som tema 12.01.2011.

Overordnede føringer, målbeskrivelse og strategiske valg er utfyllende beskrevet i planprogram, Rådmannen vil her allikevel gjenta planens overordnede mål, som er å:

1. Styrke sentrums attraktivitet
2. Styrke sentrum som sosial arena
3. Legge til rette for økt aktivitet
4. Bidra til økt mangfold



5. Legge føringer som i størst mulig grad bidrar til forutsigbarhet, fleksibilitet og effektivitet i videre planlegging og utvikling av byen.

Det har innkommet 44 innspill til høringsutgave av kommunedelplanen:

Myndigheter (MYN) 6  
Grunneiere/utbyggere (GU) 14  
Lokalsamfunn (LOK) 1  
Organisasjoner (ORG) 6  
Velforeninger (VEL) 2  
Privatpersoner (PRIV) 7  
Fredrikstad kommune (KOM) 4  
Andre (ANDRE) 4

Mange av innspillene er drøftet i formannskapet i møter 03.03.2011, 17.03.2011 og 19.05.2011.

Østfold fylkeskommune (MYN02) varslet innsigelser til planen. Innsigelsesvarselet omfattet:

1. Måten å fastsette byggehøyder på innenfor område 3 i illustrasjon:  
"Bestemmelsesområder knyttet til høyder".
2. Krav til uteoppholds- og lekearealer som ikke ble tilstrekkelig sikret i planen.

Som en konsekvens av varsel om innsigelse ble det gjort følgende endringer i planens bestemmelser:

1. *"Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljø. Der hvor verneverdig bygning inngår i område for fornyelse, jfr. hensynssone etter pbl § 11-8 bokstav e), kan vernehensyn vike ved en helhetlig gjennomføring av fornyelsesområdet."*

### **Endret til:**

*"Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljø.*

*Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknaden skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.*

*Der hvor verneverdig bygning inngår i område for fornyelse, jfr. hensynssone etter pbl § 11-8 bokstav e), kan vernehensyn vike ved en helhetlig gjennomføring av fornyelsesområdet."*

2. **" Leke-, ute- og oppholdsarealer:**  
*I reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og søknad om byggetillatelse skal det, i den utstrekning kommunen forlanger det, gjøres rede for plassering av de anlegg som er nevnt i pbl § 28-7. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres. Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Uteareal for opphold må være enten på egen tomt eller på fellesareal, fortrinnsvis på bakkeplan, og bør utgjøre minst 25 kvm per bolig i områder innenfor sentrumsgrensen i kommunedelplanen og 50 kvm i øvrige områder. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek.*



*Det skal legges vekt på at arealene oppfyller normer for luftkvalitet og støy i henhold til gjeldende statlige regler og retningslinjer.*

*I områder for sentrumsformål med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser - kan kravet til uteareal reduseres.”*

### **Endret til:**

#### ”Leke- ute- og oppholdsplasser

*I reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for plassering av de anlegg som er nevnt i pbl § 28-7.*

*Det skal legges vekt på at arealene oppfyller normer for luftkvalitet og støy i henhold til gjeldende statlige regler og retningslinjer. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek. Før ferdigattest for tiltak kan gis, må utearealer være ferdig opparbeidet.*

*Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Arealer for opphold må være enten på egen tomt eller på fellesareal, fortrinnsvis på bakkeplan. Innenfor areal avsatt til sentrumsformål i planen er det krav til 15 kvm uteareal per boenhet. Innenfor sentrumsgrensen i planen er det krav til 25 kvm uteareal per boenhet. I øvrige områder innenfor planen er det krav til 50 kvm uteareal per boenhet.*

*I områder for sentrumsformål, der det kan redegjøres for nærhet og god tilgjengelighet til offentlig parker og lekeplasser, kan kravet til uteareal reduseres.”*

Innsigelsesvarselet ble formelt trukket i epost av 18.05.2011.

Etter øvrige innspill fra Østfold fylkeskommune er det gjort endringer i planbeskrivelsen vedrørende verneverdig bebyggelse, og NB!registeret er beskrevet i eget avsnitt. Det er laget en historisk beskrivelse av FMV-området, og målbeskrivelsen for området er endret i tråd med innspill. Automatisk fredete kulturminner er inntegnet på kartet og hensynssone for båndlegging etter pbl er gjort på verneverdig bebyggelse på Spinneritomta. For øvrige innspill, se vedlegg 3: Sammendrag av innspill med kommentarer, og vedlegg 4: Redigeringsliste.

Statens vegvesen (MYN03) påpekte at hovednett for sykkel Rute 8 Floaruta var uteglemt og at det manglet en definert rute langs Vesterelva fra Glommen brygge til ny fylkesvei 108. Disse er lagt inn på kartet.

Fylkesmannen i Østfold (MYN 05) konkluderte i sitt innspill at det savnes en tydeligere sammenheng mellom målen i samfunnsdelen og den viste arealbruken. Hvordan de drivende kreftene innenfor kunnskap, kultur og klima kommer fram og videreføres i planen, er lite synlig i plandokumentet.

Etter rådmannens oppfatning er temaene godt ivaretatt i kommunedelplanen, ved at byomformingsstrategien er gitt stor plass. FMV-området (kunnskap, med høgskolen, helshus og andre kunnskapsbaserte næringer), sentrum med Grønli (fortetting, reduserte krav til parkering, Stortorvet som møteplass for mennesker, nytt kollektivknutepunkt), Gamlebyen (den historiske bydelen med vekt på bruk av forsvarets bygningsmasse til utleie knyttet til kunst, kultur og kompetanse) og Elverommet som viktig byrom og transportåre. Boligbyggeprogrammet i arealdelen legger til rette for bedre arealeffektivitet ved at halvparten av framtidig boligbygging skal skje innenfor byområdet.



NVE (MYN 06) påpekte at Hensynssone H320\_1 flomfare er vanskelig å les på kartet, og ønsket også endret tekst. Det er laget en egen illustrasjon på kartet og tekst til hensynssonen er endret.

Bjølstad Eiendom AS (GU 10) påpekte at arealfordelingen på SB401, SB111 og SB113 er i strid med gjeldende reguleringsplan. Justeringer er gjort på kartet i samråd med Østfold fylkeskommune og Borg havn.

Perioden fra vedtak om planens utlegging til høring og offentlig ettersyn fram til skrivende stund har, i tillegg til bearbeiding av innspill, omfattet interne prosesser i administrasjonen. Det har vært arbeidet med tre planer parallelt, Kommuneplanens arealdel, Kystsoneplanen og Kommunedelplan for Fredrikstad byområde. Intensjonen har vært at planene skal utgjøre deler av én plan for Fredrikstad kommune. For å lykkes med dette er det lagt ned mye arbeid i å samordne bestemmelser og retningslinjer for de tre planene. Dette har nødvendigvis resultert i endringer i plandokumentene. Vedlegg 4 gir en oversikt over hvilke endringer som er gjort i planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer, og plankartet. Endringene er drøftet med Fylkesmannen i Østfold i møte 29.04.2011 og Østfold fylkeskommune i møte 03.05.2011 og utløser ikke krav om ny høring.

Endringer på plankartet omfatter:

- A06 og tilliggende arealer på nordsiden, samt arealer som omfatter NTP, Brynildsen fabrikker og Sleipner. Arealene er i dag uregulert og ligger inne i gjeldende arealplan som "Byggeområder". Høringsforslaget til kommunedeplan for Fredrikstad byområde har lagt inn formål "Bebyggelse og anlegg" og "Næringsvirksomhet". Disse endres til "Bebyggelse og anlegg" tilsvarende "Byggeområder i gjeldende arealplan. Dette innebærer ingen endring for eksisterende virksomheter.
- Bjølstadjordet med "barnehagetomta" og bensinstasjon. Arealene omfattes henholdsvis av regplan 529 Ny RV 108 – Bjølstadforbindelsen, vedtatt 31.03.2005 (formål kontor) og regplan 468 Værste, vedtatt 30.05.2001 (formål forretning/industri). I høringsforslaget er formål satt til "Bolig" på barnehagetomta og "Næring" på tomta til bensinstasjonen. Disse endres til "Bebyggelse og anlegg" noe som gir større fleksibilitet knyttet til framtidig planarbeid.

Det generelle plankravet innenfor planområdet vil gjelde.

### **Økonomiske konsekvenser**

Investeringsbehovet for kommunaltekniske anlegg som kan bidra til å realisere planen, er vanskelig å anslå nå. En gjennomføring av planen vil over tid medføre investeringsbehov blant annet knyttet til:

- økt kapasitet mht barnehage, skole og omsorgsplasser
- utvikle grønnstruktur inkl. turveger
- etablere plasser og torg
- etablere gjestehavn
- samferdselsanlegg (Tunnel gjennom St.hansfjellet, tilrettelegging for gående og syklende, etablering og flytting av fergeleie)

Bruk av utbyggingsavtaler vil også medføre behov for kommunale investeringsmidler.

Ved krav om områderegulering må det påregnes behov for kommunale planleggingsmidler, da det er kommunen som i hht PBL har ansvar for områderegulering.

En parkeringspolitikk som bygger oppunder økt bruk av eksisterende anlegg, vil kunne gi økte inntekter.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.



## Vurdering

Overordnede mål med Kommunedelplan for Fredrikstad byområde:

1. Styrke sentrums attraktivitet
2. Styrke sentrum som sosial arena
3. Legge til rette for økt aktivitet
4. Bidra til økt mangfold
5. Legge føringer som i størst mulig grad bidrar til forutsigbarhet, fleksibilitet og effektivitet i videre planlegging og utvikling av byen.

Rådmannen anser at foreliggende Kommunedelplan for Fredrikstad byområde synliggjør overordnede mål på en god måte.

Byomformingsstrategien med byens tre tyngdepunkter Gamlebyen, FMV-området, sentrum m/Grønli og elva som forbindelsen mellom dem som transportåre og viktig byrom. Å ivareta og styrke byens identitet, stimulere til vekst og nyetableringer innenfor kultur- og kunnskapsbaserte næringer, samt etablering av et nytt trafikk-knutepunkt på Grønli, anses å være vesentlige forutsetninger for å nå definerte overordnede mål i planen. Følgende synliggjøres i plandokumentet:

- En ny og utvidet sentrumsavgrensning muliggjør styrking av handel og annen næringsvirksomhet innenfor byområdet.
- Formålstyper i planen er valgt for å gi størst mulig fleksibilitet med tanke på romme framtidig byutvikling.
- En sentrumsring med tilhørende parkeringsmuligheter og reduserte krav til parkering i byområdet søker å legge til rette for bedre tilgjengelighet for gående og syklende i den tette bykjernen.
- Endrede krav til parkering og utearealer kan stimulere til bruksendring av tomme næringslokaler til mindre boenheter.
- Krav til bebyggelse innenfor arealer for sentrumsformål.
- Planen bidrar til økt bevissthet knyttet til byens identitet ved å legge føringer for tiltak langs elva og tiltak som berører verneverdig bebyggelse og bygningsmiljøer.

De parallelle planprosessene knyttet til Kommuneplanens samfunnsdel, Kommuneplanens arealdel, Kystsoneplanen og Kommunedelplan for Fredrikstad byområde har muliggjort bred medvirkning som alle planene har nytt godt av.

Endringer er, som beskrevet, gjort etter innspill fra myndigheter, private utbyggere eller som et resultat av interne prosesser i administrasjonen etter drøftinger med politikere og overordnede myndigheter.

Øvrige endringer i bestemmelser/retningslinjer kan ha ulike årsaker, men innebærer etter vår oppfatning ingen realitetsendring, fordi:

- Bestemmelser/ retningslinjer som foreslås fjernet blir ivaretatt i plan- og bygningsloven eller annet lovverk.
- Bestemmelse/retningslinje som foreslås fjernet ivaretas gjennom annen bestemmelse/retningslinje.
- Ordlyd foreslås endret for å samsvare med ordlyd i arealplanens bestemmelser/retningslinjer.