



Planprogram – Områderegulering Torp Bruk

Forslagsstiller: Fredrikstad kommune
Initiativtaker: Torp Marinepark Eiendom AS

Dato: 03.05.2024

Sist revidert: 17.06.2025, i henhold til bystyrets vedtak 12.06.2025.

Vedtatt av
Bystyret

Dato
12.06.2025



INNHold

1	Innledning	4
1.1	Aktører	4
1.2	Bakgrunn og formål med planarbeidet	4
1.3	Avgrensning av planområdet	5
1.4	Forskrift om konsekvensutredninger	7
1.5	Hensikten med planprogrammet	8
1.6	Krav til planprogram	8
2	Føringer for planarbeidet	9
2.1	Statlige føringer og retningslinjer	9
2.2	Regionale føringer	10
2.3	Kommunale føringer	12
2.4	Gjeldende reguleringsplaner i planområdet	21
3	Beskrivelse av planområdet – eksisterende situasjon	22
3.1	Planområdet	22
3.2	By- og landskapsbilde	26
3.3	Registrerte arealressurser	29
4	Alternativer og tiltak	30
4.1	Beskrivelse av tiltaket	30
4.2	Alternativ 0 (referansealternativet)	30
4.3	Alternativ 1	30
4.4	Alternativ 2	31
5	Konsekvensutredning	31
5.1	Metode for konsekvensutredning	32
5.2	Utredningstemaer	32
5.3	Beskrivelse av utredningstema	34
5.4	Sammenstilling	36
6	Andre temaer som skal vurderes og redegjøres for i planforslaget	37
6.1	Grunnforhold	37
6.2	Klima og miljø	37
6.3	ROS-analyse	37
6.4	Mobilitet og infrastruktur (trafikkale forhold)	37
6.5	Overvann og infrastruktur	37
6.6	Sosial infrastruktur/sosiale forhold	38
7	Planprosess	38
7.1	Framdriftsplan	38
7.2	Medvirkning (hvem og hvordan)	39
8	Referanser	43

1 Innledning

Dette er planprogram for områderegulering for Torp Bruk, i Fredrikstad kommune. Planprogrammet redegjør for planen, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktig for miljø og samfunn. Hvilke alternativer som skal utredes er beskrevet, og det er beskrevet hvordan medvirkning skal gjennomføres.

1.1 Aktører

Forslagsstiller og initiativtaker

Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

Initiativtaker er Torp Marinepark Eiendom AS ved Hersleth Entreprenør AS.

Organisasjonsnummer: 924 746 939

Adresse: Hobølveien 4, 1550 Hølen

Prosjektleder: Kristoffer Fledsberg, Hersleth Entreprenør AS.

Rådgivere

Fagansvarlig plan er Add arkitekter, som sammen med JAJA Arkitekter og BOGL landskapsarkitekter er ansvarlige for plan, medvirkning, arkitektur og landskapsarkitektur.

Multiconsult er bidragsyter på planprogram, konsekvensutredning og fagrapporter.

Underkonsulent til Multiconsult for kartlegging av naturmangfold vil være fagressurser fra Biofokus.

1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en gradvis utvikling og transformasjon av Torp Bruk, i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel (2023-2035). I planarbeidet skal det legges til rette for utvikling av nye boligområder med tilhørende servicefunksjoner, samt bevaring av eksisterende næring som ønsker en videre utvikling. Samtidig som det skal legges til rette for utvikling og transformasjon, skal det tas nødvendig hensyn til det kulturhistoriske industrimiljøet, naturmangfold (bl.a. hensynet til elvekanten og soppforekomst), landskap og friluftsliv.

Torp Bruk er et område som vil utvikles over tid. Det vil derfor være viktig å skape tilstrekkelig robusthet og fleksibilitet i områdeplanen, slik at den kan ta opp i seg framtidens behov den dagen det enkelte delfeltet er klart for realisering. Intensjonen er å utarbeide en områdereguleringsplan med krav om framtidige detaljreguleringer, med unntak av et område som vil detaljeres ut i tilstrekkelig grad for å kunne gå rett til utbygging.

Torp Bruk har en lang og stolt industrihistorie fra 1865 frem til i dag. Da aktiviteten var som størst, arbeidet det opp mot 400 mennesker her. Områdets kulturhistorie er spennende, og nettopp relasjonen til stedet og landskapet har hatt en stor betydning for både tegl- og papirproduksjonen, hvor relasjonen til elven har vært avgjørende, og hvor også naturressursene har ligget til grunn for produksjonen med leire fra jordbunnen og trevirke fra skogene.

De historiske linjene fra tømmerfløting på Glomma, frakt av varer, elven som ferdselsåre i tillegg til rekreasjonskilde, er allerede godt etablert i regionen. Den sterke relasjonen mellom elverommet, landskapet og byggeriet vil være en grunntanke i planforslaget og i utviklingen av Torp Bruk.

Med de stedegne naturkvalitetene, historien, samt den sentrale plasseringen som bakteppe, skal det planlegges for en urban landsby. Planforslaget skal legge til rette for en langsiktig, tids- og historiebevisst utvikling som ivaretar eksisterende aktører og lokalt engasjement. Med en tydelig identitet og historie i kombinasjon med framtidsrettet og innovativ byutvikling skal transformasjonen bidra til bærekraftig byutvikling, med boliger, natur, kultur og tilrettelegging for lokal produksjon. Arbeidet med bærekraft skal være en integrert del av planprosessen, og sikre en konkret og helhetlig tilnærming til området.

Torps beliggenhet ved Glomma, sentralt plassert midt mellom Sarpsborg og Fredrikstad, gir området et bredt nedslagsfelt fra begge byer. Beliggenheten har potensiale til å knytte byene enda tettere sammen. Transformasjonen skal legge til rette for at Torp styrker interne koblinger og koblingene til omgivelsene, fullfører eksisterende struktur med et nytt bebyggelsesmønster og videreutvikle nettverket av rom og blågrønne strukturer. Området skal utvikles med attraktive bo- og nærmiljøer.

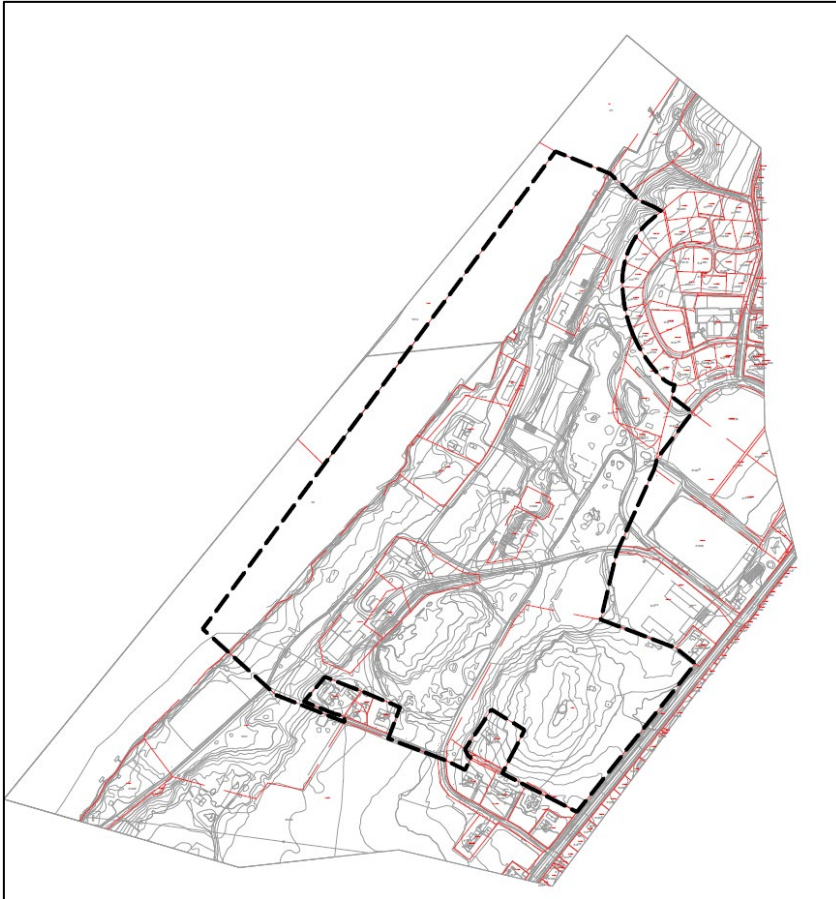
I en overordnet sammenheng kan Torp innlemmes i et større turveisystem som kobles mot Vetatoppen i øst, marka i sørøst, og Kjølbergskogen i den nære konteksten. Intensjonen med planen er å forsterke koblingene og tilrettelegge for rekreasjon og friluftstilbud både langs Glommastien med elvekvaliteter, og til skog og turl tilbud i det grønne.

Arkitektkonkurransen

Det har blitt gjennomført en arkitektkonkurranse i regi av Norges Arkitektforbund (NAL) som en plan- og designkonkurranse der 33 nasjonale og internasjonale team søkte om prekvalifisering. 5 av disse teamene ble prekvalifisert og leverte konkurranseforslag. Forslagene ble grundig evaluert etter gitte kriterier i en prosess der juryen bestod av utbygger og en utnevnt arkitekt og landskapsarkitekt fra NAL. Konkurransforslaget «Elvetorpet» ble enstemmig kåret som vinner. Forslaget er tegnet av Dyrvik arkitekter, JAJA Architects og BOGL.

1.3 Avgrensning av planområdet

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 har Hensynssone «krav om felles planlegging» som gir utgangspunkt for planavgrensningen for dette planarbeidet. I nordøst omfatter planavgrensningen noen arealer utenfor område avsatt med krav om felles planlegging, for å kunne gi en mer hensiktsmessig avgrensning av planforslaget.

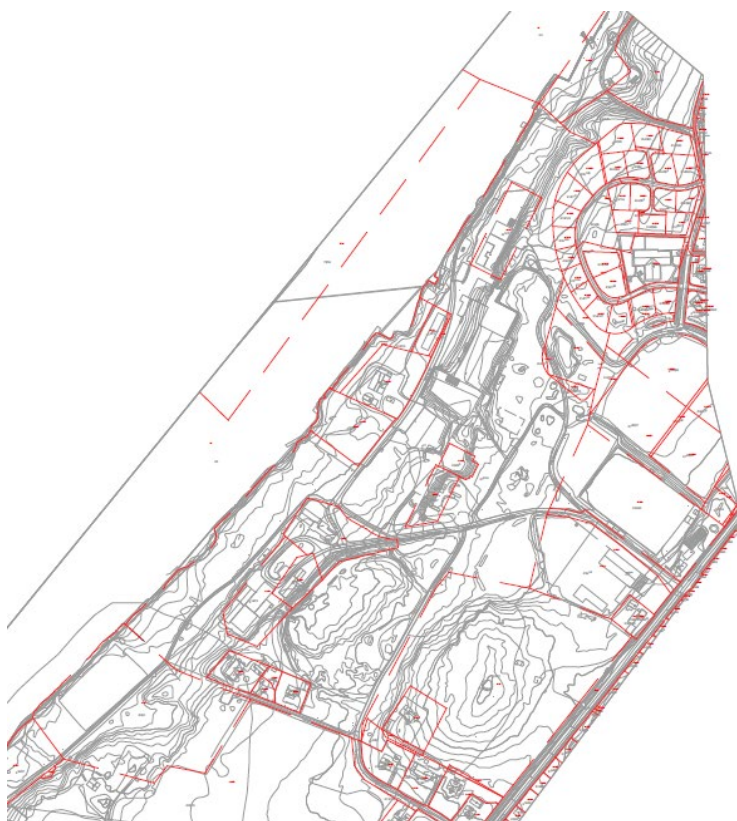


Figur -1: Foreløpig planavgrensning.

Foreslått planavgrensning omfatter eiendommene gnr/bnr:

gnr/bnr:	Areal:	Eier:
613/1	ca. 5800 m ² (kombinert formål)	Statsskog Glomma AS
613/1	ca. 36 000 m ² (grøntareal)	Statsskog Glomma AS
613/16	122 593 m ²	TME AS
613/17	4071 m ²	TMV AS
613/19	2192 m ²	TME AS
613/22	4932 m ²	TME AS
613/32	3604 m ²	Byggmester Arild Andersen AS
613/57	2072 m ²	AS Ocus
613/73	4641 m ²	TME AS
613/68	1085 m ²	TME AS

613/69	1956 m ²	Rene og Tommy Meyer
613/70	5572 m ²	Sulfatveien 17 AS
613/72	1216 m ²	TME AS
613/74	5231 m ²	Sulfatveien 15 AS
613/96	1814 m ²	Byggmester Arild Andersen AS
613/112	488 m ²	TME AS
613/29	739 m ²	Jens Martin Solberg
614/109	1233 m ²	Fredrikstad kommune



Figur -2: Eiendommer innenfor planområdet, teiggrenser markert i rødt.

1.4 Forskrift om konsekvensutredninger

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det for «alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet».

Tiltaket er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning. § 6 i forskriften angir hvilke planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Foreløpige

skisser viser at totalt omfang når bygg for næring, offentlig privat tjenesteyting og bygg for allmenntilgjort formål slås sammen, kan overskride 15.000m². Dermed utløser planarbeidet krav til planprogram og konsekvensutredning.

Tiltaket er å anse som et utviklingsprosjekt for by- og tettstedsområder (Vedlegg II -tiltak kategori 10b) og lystbåthavn (Vedlegg II-tiltak kategori 12b) og kommer da også inn under forskriftens § 8, planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det er gjort vurderinger etter § 10 for å avgjøre om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I hht Miljødirektoratets naturbase vil tiltaket berøre en av landets viktigste sopplokaliteter vurdert som «svært viktig A». I tillegg vil planforslaget berøre hensynssone for kulturmiljø.

Etter forslagsstillers vurdering utløser planforslaget krav til konsekvensutredning og planprogram.

1.5 Hensikten med planprogrammet

Dette planprogrammet er forfattet etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, vedtatt i 2017. Forskriften sier blant annet følgende om hensikten bak og innholdet i et planprogram.

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas, jf. § 17 første ledd.

Planprogrammet skal inneholde en beskrivelse av tiltaket, det berørte området og hvilke problemstillinger som anses viktig i forhold til miljø og samfunn. Det skal inneholde forholdene som skal konsekvensutredes og metoder som benyttes til dette. Relevante og realistiske alternativer skal beskrives, og det skal fremgå hvordan disse er tenkt behandlet i plan- og utredningsarbeidet. Det skal redegjøres for planprosess med frister, deltakere, opplegg for medvirkning, mm.

Planprogrammet gjør rede for de tema som skal utredes ut fra hva det er viktig å ha fokus på i planarbeidet og hva som er beslutningsrelevant.

1.6 Krav til planprogram

§ 14 i forskrift om konsekvensutredninger sier følgende om krav til planprogram:

Et planprogram og en melding med forslag om utredningsprogram skal inneholde en beskrivelse av:

- a) Planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktig for miljø og samfunn*
- b) Forholdene som etter kapittel 5 utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap*
- c) Relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen*

- d) *Plan- og søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre*

Planprogrammet eller meldingen skal også inneholde kart over det berørte området.

2 Føringer for planarbeidet

2.1 Statlige føringer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser /1/. Planretningslinjene har differensierte retningslinjer for regioner med større byer, og distriktsområdene. Det er generelle retningslinjer som gjelder for hele landet, som omhandler samordnet areal- og transportplanlegging, sentrumsutvikling, handel og tjenester, bolig og boligsammensetning, fritidsboliger, næring og industri, reindrift og samisk utmarksbruk, villrein, jordvern, klima, naturmangfold og friluftsliv, samfunnssikkerhet, beredskap og naturfare, trafikkssikkerhet, kulturmiljø, stedstilpasning og universell utforming. .

Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter [plan- og bygningsloven](#) og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene /6/. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjen skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen og setter blant annet krav til gode oppvekstforhold i nærmiljøet, samt krav til utformingen av arealer og anlegg /2/. Arealer og anlegg som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nabolaget skal det finnes arealer for utfoldelse og til å skape sitt eget lekemiljø. Kommunen skal påse at det avsettes tilstrekkelig store og egnede arealer til barnehager. Ved omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven /3/. Retningslinjen gir føringer for hvordan arealplanleggingen skal brukes til å forebygge og begrense støyulempen.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging /4/. Retningslinjen har ikke status som en statlig planretningslinje etter plan- og bygningslovens § 6-2. Anbefalingene i retningslinjen er veiledende, men vesentlige avvik fra anbefalingene kan imidlertid gi grunnlag for innsigelse til planen fra offentlige myndigheter, blant annet statsforvalteren.

Tilgjengelighet for alle – universell utforming

Prinsippene for universell utforming er nedfelt i plan- og bygningsloven. Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi for å bidra til et inkluderende samfunn med tilgjengelighet for alle. I den fysiske planleggingen skal bygg, transportsystem og uteområder utformes slik at alle, inkludert bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, kan bruke dem, uten at det skal være behov for spesiell tilpasning.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

LOV-2022-12-20-121

Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig /5/.

Flaum og skredfare i arealplaner (NVE 2/2011, 2014 /27/) og Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE 1/2019, 2020/27//28/)

Veiledere for utredning av flom, skred og fare for kvikkleireskred som er relevante i arealplaner. Området ligger innenfor område med stor sannsynlighet for forekomst av marin leire.

Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (rundskriv H-5/18)

Formålet med rundskrivet er å redegjøre for de reglene i plan- og bygningsloven som ivaretar hensynet til samfunnssikkerhet /7/. Rundskrivet gir en grunnleggende oversikt over juridiske og systemmessige forhold, og gir ikke en uttømmende redegjørelse for hvilke risiko- og sårbarhetsmomenter som har betydning etter loven.

Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB-veileder 2017)

Veilederen omhandler ROS-analyser som metode i arealplanleggingen /8/.

2.2 Regionale føringer

Fylkesplan for Østfold («Østfold mot 2050»), vedtatt juni 2018

Fylkesplan «Østfold mot 2050» ble vedtatt 22.08.2018, og omfatter hele Østfold fylke /9/. Det er definert tre hovedtemaer i planen: Klima og miljø, verdiskapning og kompetanse samt levekår og folkehelse.

- **Klima og miljø:** Hovedmålet er at «Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur, kulturminner og kulturlandskap, og som tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor».
- **Verdiskapning og kompetanse:** Hovedmålet er at «Østfold skal være attraktivt for mennesker og kapital og tilby et velfungerende arbeidsmarked. Vi skal ha et bærekraftig næringsliv preget av nyskapning, riktig kompetanse og samhandling».
- **Levekår og folkehelse:** Hovedmålet er «God livskvalitet for alle som bor i Østfold».

Fylkesplanen inneholder en overordnet arealstrategi for Østfold, samt regionale arealstrategier som bygger opp under hovedtemaene. Innenfor regionen Nedre Glomma er det blant annet fokus på bærekraft med effektiv og miljøvennlig reising.

Fylkesplanen bygger på en transportminimerende strategi. Torp Bruk ligger innenfor tettstedsgrensen, og er således avklart for utbygging i fylkesplanen.

Regional transportplan for Østfold mot 2050

Regional transportplan er en oppfølging av fylkesplanen /10/. Samfunnsmålet er at Østfold skal ha et transportsystem som fremmer helse, miljøvennlig og tilgjengelig transportsystem som møter befolkningens og næringslivets behov. Hovedstrategiene er:

- Geografisk tilpasning av tiltak ut fra transportutfordringer og regionale samarbeidsavtaler.
- Fullføring av påbegynte, og oppfølging av vedtatte prosjekter.
- Iverksette tiltak som gir bedre utnyttelse av transportformenes fortrinn, økt verdiskapning og flere arbeidsplasser basert på lokale/regionale fortrinn, og økt fysisk aktivitet og bedre folkehelse.

Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 og Vannforskriften

Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 gir rammer og føringer for hvordan vannmiljøet og vannressursene skal forvaltes i et langsiktig perspektiv /11/. Den regionale planen for vannforvaltning er et sentralt verktøy for helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene. Planen presenterer hvordan vannmiljøet og vannressursene i vannregionen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv, slik at vi oppfyller målet om god økologisk og kjemisk tilstand i tråd med vannforskriften. Planen fastsetter miljømål for alle vannforekomstene i vannregionen. Alle myndigheter plikter å legge planen til grunn for sin saksbehandling.

Det skal som hovedregel ikke gis tillatelse til nye inngrep eller ny aktivitet som fører til at miljømålet ikke nås, eller at miljøtilstanden blir dårligere. Foreslåtte tiltak skal følges opp og gjennomføres slik at fastsatte miljømål kan nås innen den fristen som er satt i planen. Hvis miljømålene fravikes gir det grunnlag for å fremme innsigelse etter plan- og bygningsloven.

Regional plan for vannforvaltning bygger på forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften). Ifølge vannforskriften skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og minst god kjemisk tilstand.

Forventningsbrev 2024, Statsforvalteren i Oslo og Viken

I forventningsbrevet fra Statsforvalteren i 2024 trekkes fram hensynet til barn og unge, fordeling av faktorer som påvirker helse og livskvalitet til folk /12/. Det legges også vekt på det økende antallet eldre som vil kreve planlegging og ressurser fra kommunene som har en stadig mer presset økonomi. Andre viktige tema i forventningsbrevet er hensynet til naturforvaltning og landbruk, samt samfunnssikkerhet og beredskap.

Statsforvalterens forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging – 30.01.2024 /13/

Brevet inneholder informasjon om Statsforvalterens forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging. Statsforvalteren varsler sin innsigelsespraksis i saker hvor det er planforslag på høring som tilrettelegger for ny bebyggelse der den planlagte avløpsløsningen ikke er i samsvar med forurensningsregelverket.

Byvekstavtale mellom kommunene Fredrikstad og Sarpsborg, Østfold fylkeskommune og Samferdselsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet

9. oktober 2024 signerte staten og Nedre Glomma-regionen en byvekstavtale med 10 års varighet. Verdien på avtalen er rundt 1,8 milliarder 2024-kroner. Det overordnede målet for

byvekstavtalen er at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet). Målet skal nås i løpet av avtaleperioden. Dette innebærer at personbiltrafikken ved utløpet av avtaleperioden skal være på samme nivå eller lavere enn referanseåret 2023. Nullvekstmålet gjelder for hele avtaleområdet og alle partene i avtalen skal legge nullvekstmålet til grunn.

Når det gjelder arealutvikling står det blant annet i avtalen at «fremtidige utbyggingsplaner skal begrense transportbehovet og bygge opp under satsingen på gange, sykkel og kollektivtransport i tråd med nullvekstmålet».

2.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel «Fredrikstad mot 2030»

Kommuneplanens samfunnsdel for Fredrikstad kommune ble vedtatt 26.april 2018 /14/. Kommuneplanens samfunnsdel har følgende visjon: «Den lille verdensbyen».

Innsatsområder er sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Dette knyttes til å leve, å skape og å møte framtiden. Til hvert innsatsområde er det definert mål og strategier. Blant de mest relevante målene er «alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn», «bedrifter ønsker å etablere seg i Fredrikstad og Nedre Glomma», «det er attraktivt å drive næringsvirksomhet, og eksisterende bedrifter finner rom for vekst», og «Fredrikstad integrerer klimatilpasning i all fysisk planlegging». Planen beskriver også overordnede strategier for all arealplanlegging i Fredrikstad kommune.

Kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune (2023-2035)

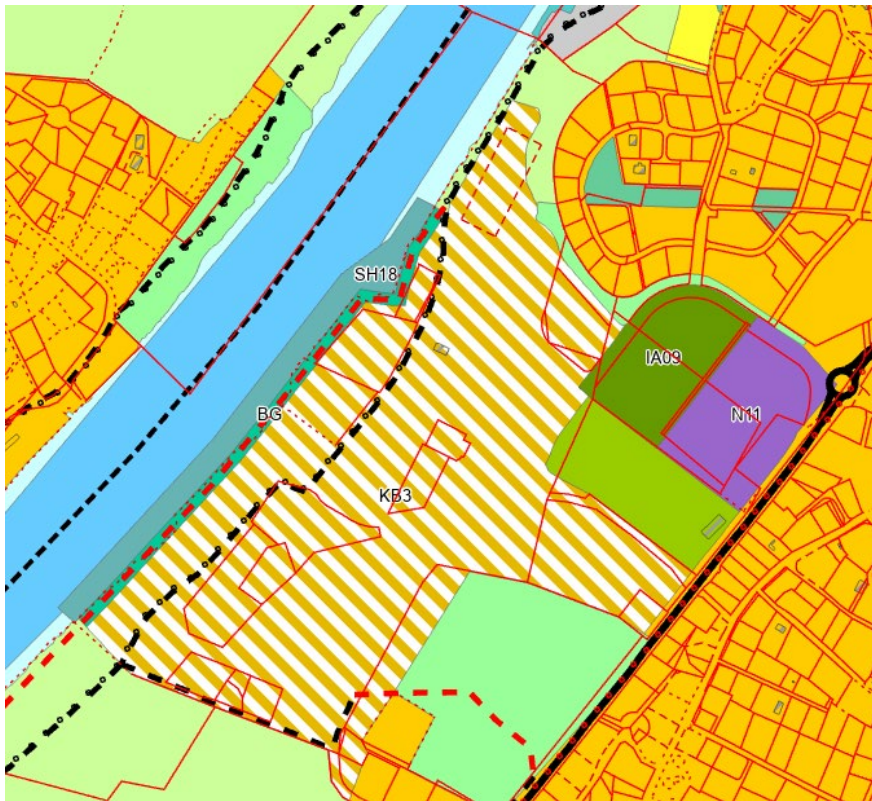
Kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune ble vedtatt 15. juni 2023 /15/.

Kommuneplanens arealdel har følgende mål: Gjennom innsatsområdene å leve, å skape og å møte framtiden i Fredrikstad, skal kommuneplanens arealdel bidra til at Fredrikstad ikke bare skal være en by i vekst, men en by som vokser på en bærekraftig måte.

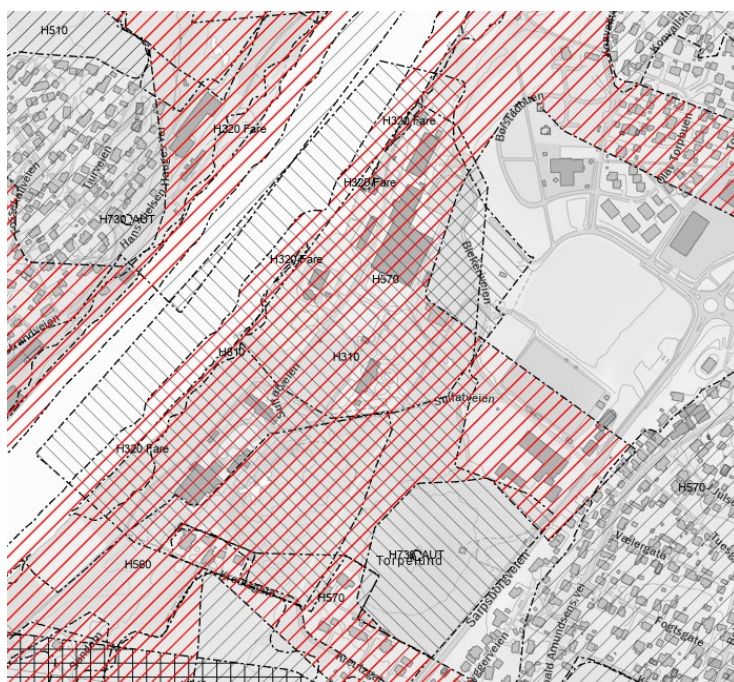
Området omtales som Torp Bruk KB3 i kommuneplanen, med formål framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål. Foreløpig planområde omfatter også tilgrensende arealer til KB3. Disse er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF eksisterende, idrettsanlegg nåværende og framtidig, friområde eksisterende, blågrønn struktur framtidig, småbåthavn framtidig, nåværende farled, bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone.

I KB3 tillates boliger, tjenesteyting, næring og forretning. Planen sier at det i reguleringsplanen skal vurderes å sette av tomt for ny skole. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøktjenlig virksomhet tillates ikke. Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen. Eksempel er mindre legekontor, tannlege, frisør, familiebarnehage.

Glommastien ligger inne med eksisterende og framtidig trasé i kommuneplanens arealdel.

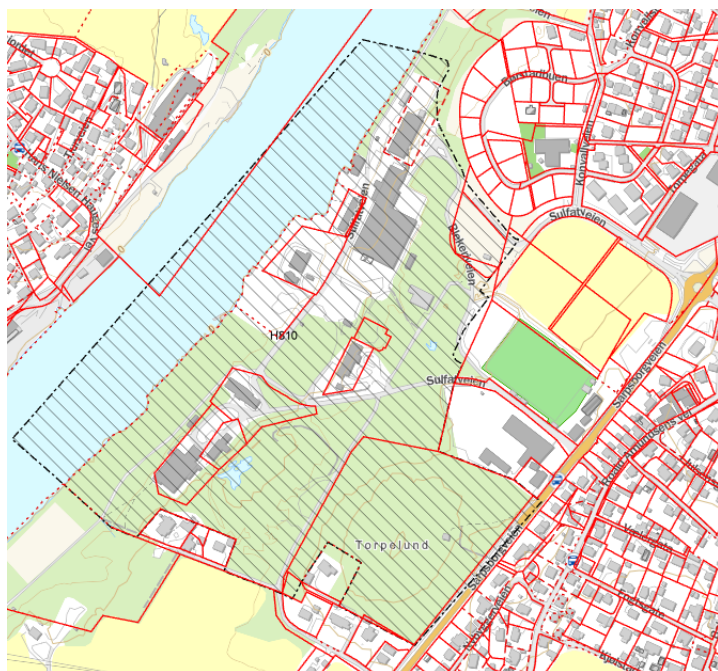


Figur -3: Arealformål og samferdselslinjer i kommuneplanens arealdel (uten hensynssoner)



Figur -4: Utklippet over viser hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

Planen stiller krav om felles planlegging innenfor avsatt område, se utklipp av hensynssonen under.



Figur -5: Område som omfattes av krav om felles planlegging – H810

Innenfor planområdet er det hensynssone naturmiljø og kulturmiljø, samt faresone flomfare, rasfare og skredfare.



Figur 6: Hensynssone naturmiljø – H560

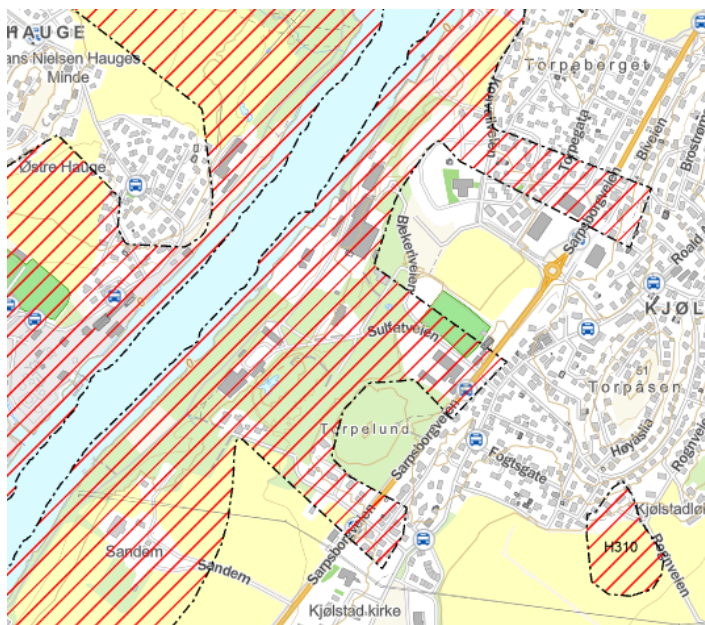


Figur 7: Hensynssone kulturmiljø – H570

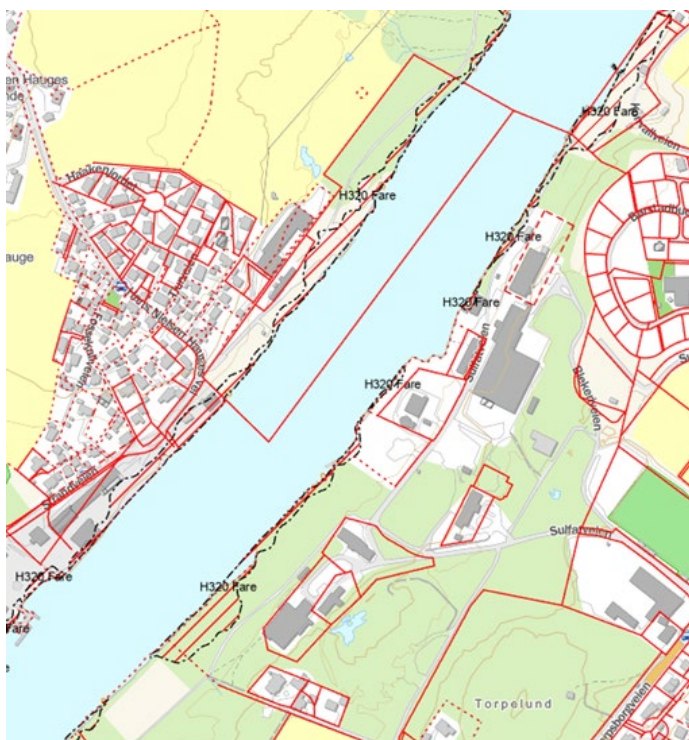
Under temaet viktige kulturmiljøer nevnes Torp Bruk som et lokalt viktig kulturmiljø. Bakgrunnen for dette er at området med sine industribygninger, villa med hageanlegg og arbeiderboliger viser flere sider av et industrisamfunn rundt en bedrift. Bestemmelsen knyttet til hensynssonen sier at hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Bestemmelser knyttet til hensynssone naturmiljø sier at naturverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Når det gjelder ras- og skredfare stiller planen krav om at tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred dokumenteres. Når det gjelder flomfare sier planen at reell flomfare skal utredes som del av reguleringsplanen. Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggteknisk forskrift. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen. NVE's retningslinje nr. 2-2011 bør legges til grunn.



Figur 8: Hensynssone rasfare og skredfare – H310



Figur 9: Hensynssone Flomfare - H320

Kommuneplanen gir en del føringer, gjennom bestemmelser. Her gjengis de som anses som mest sentrale for utvikling av Torp Bruk.

- Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med reguleringsplan.
- Utenfor byområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet være dokumentert før oppstart av reguleringsplan.
- Fysisk og visuell tilgjengelighet til elva skal opprettholdes og forbedres ved tiltak på eiendommer som grenser til elva eller elvepromenaden.
- Innenfor tettstedet skal det ved regulering langs Glomma settes av areal til elvepromenade til ferdsel og opphold. Det stilles følgende krav til utforming:

Det skal avsettes areal til ferdsel på minst 6 meter. Avstand fra ferdselsareal til byggegrense skal være minst 2 meter. Total bredde på promenaden skal være minst 10 meter. Der første etasje ikke har utadrettet virksomhet skal det settes av tilstrekkelig areal til forhager som sikrer en god overgang mellom privat og offentlig sone.

For næringsområder langs elva kreves ikke elvepromenade, men det kreves etablert forbindelse for ferdsel mellom elvepromenadene på hver side av området.

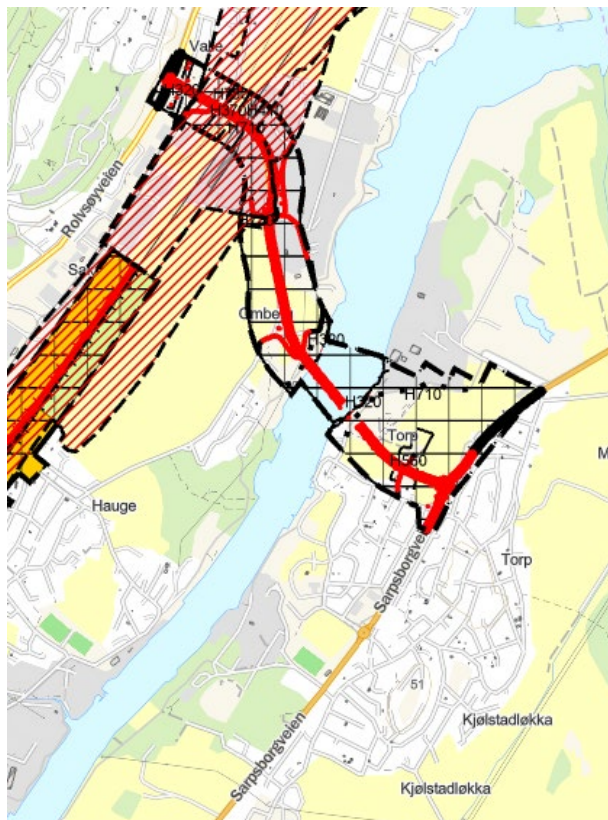
- For områder med mer enn 200 boenheter skal det settes av areal til barnehage med minst 80 plasser. Uteoppholdsareal for nye barnehager skal være minst 25 kvm pr barn.
- Mer enn 15 prosent enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.
- For nye reguleringsplaner gjelder at maksimal byggehøyde på bebyggelse er 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis og konstruksjoner for tekniske anlegg tillates over maksimal byggehøyde.
- Krav til minst 80 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet:
 - Privat uteplass - Alle boliger skal ha dette
 - Felles - Minst 30 kvm på terreng eller dekke med jordlag
 - Offentlig tilgjengelig – minst 40 kvm på terreng
- For områder med mer enn tre boenheter skal det være sandlekeplass med minimum 100 kvm, med kort gangavstand fra bolig.
- For områder med mer enn 25 boenheter skal det avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 0,5 daa, maksimalt 200 meter fra bolig. For områder med mer enn 50 boenheter er det krav om minst 1 daa. Kvartalslekeplass kan plasseres innenfor felles eller offentlig uteoppholdsareal.
- Arealer for lek, rekreasjon, samspill og aktivitet skal samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal være minimum 2,5 daa, maks 10 minutters gangavstand fra bolig og inngå i offentlig uteoppholdsareal. Nærmiljøparker bør eies av kommunen.
- I tilknytning til nye grunnskoler skal det etableres nærmiljøpark.
- Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for felles og offentlig uteoppholdsarealer samt andre grøntområder. For arealer som skal overføres til/eller

forvaltes av Fredrikstad kommune, skal planen utformes i samsvar med den til enhver tid gjeldende «Normaler for utomhusanlegg i Fredrikstad».

- Det gis føringer knyttet til kulturminner og kulturmiljø. De gjengis ikke her, men må vurderes i videre planarbeid.
- Universell utforming – minst 50% av alle nye boenheter skal være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.
- Sykkel og gange – Korte og trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt skal ivaretas i all planlegging. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet. Ved regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som omfatter sykkelhovedruter skal sykkel separeres fra øvrige trafikantgrupper.
- Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1000 kvm BRA skal det utarbeides mobilitetsplan. Planen skal analysere muligheter for minst bilavhengighet. Planen skal vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy.
- Parkeringskrav for bil og sykkel og krav til utforming av parkeringsplasser.
- Massehåndtering, gjenbruk og transport av ikke forurensende naturlig jord- og steinmasser skal avklares i forbindelse med planprosessen.
- Renovasjonsteknisk plan skal utarbeides og godkjennes før reguleringsplanen vedtas.
- Overvann - Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Arealer for overvannshåndtering og flomveier skal identifiseres, dimensjoneres og sikres i forbindelse med reguleringsplan. Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordøying i grunnen og åpne vannveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er gjennomførbart, og skal alltid vurderes i reguleringsplaner.
- Støy og forurensning: De til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer skal legges til grunn. Det skal foretas undersøkelser av om det er forurensning i grunn.
- Brygger - Nye brygger tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn. Bøyer og moringer tillates ikke. I formål farled tillates ikke etablert brygger, kun longside fortøyning langs kaifront.

Kommunedelplan for ny bro over Glomma

Kommunedelplan for ny bro over Glomma omfatter en ny veiforbindelse mellom Torp og Valle (vedtatt febr. 2019) /16/. En eventuell framtidig etablering av denne vil forbedre tilgjengeligheten mellom østsiden og vestsiden av Glomma, inkludert forbedre tilgjengeligheten til planområdet fra nordre del av Fredrikstad sentrum og Rolvsøy.



Figur 10: Kommunedelplan Ny bru over Glomma

Kommunedelplan for klima (2019-2030)

Kommunedelplan for klima omfatter blant annet mål og strategier, samt hvordan det jobbes med gjennomføring av planen (vedtatt sept. 2019) /17/. Det er tre hovedområder: mobilitet, bygg og ressursbruk. Et viktig mål er å tilrettelegge for klimavennlig mobilitet med økt satsning på gange, sykkel og kollektiv.

Kommunedelplan for naturmangfold

Kommunedelplan for naturmangfold er en strategisk plan som gir føringer for hvordan naturverdiene i Fredrikstad skal forvaltes og utvikles (vedtatt okt. 2018) /18/. Mål for naturmangfoldet i Fredrikstad er blant annet å styrke kunnskap og hensyn, ivareta naturområder og sammenhengen mellom dem, sikre viltets mangfold, bekjempe og hindre spredning av uønskede fremmede arter, og ivareta livskraftige bestander. Det er blant annet kartlagt viktige arter i Fredrikstad, og laget et temakart basert på kartleggingen.

Kommunedelplan for kulturminner 2023-2035

Kommunedelplan for kulturminner skal være et verktøy for å ivareta de viktigste kulturminnene i kommunen (vedtatt sept. 2023) /19/. Planen inneholder en oversikt over utvalgte, særskilt verdifulle kulturminner, som skal tas vare på for framtiden. Følgende kulturminner omtales som kulturminner av lokal verdi:

- Kreutz gate 8 – Arkitektur og stil – jugendstil
- Torp Bruk – Teglbygninger
- Torpelunden – Fritid - lund med paviljong

Med unntak av Torpelunden ligger disse innenfor hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen.

Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan (2016) /20/

Mål i planen er å

- sikre en boligutvikling som bidrar til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft
- sikre en boligutvikling som bidrar til at Fredrikstad blir et attraktivt sted å bo
- bidra til at alle skal bo trygt og godt

Kommunedelplan for folkehelse og levekår 2023-2030

Kommunedelplan for folkehelse og levekår (vedtatt november 2023) er et styringsdokument for framtidig utvikling, og gir føringer for områdene folkehelse og levekår /21/.

Folkehelsearbeidet skal funderes på forpliktende innsatsområder med tilhørende strategier. Planens fire innsatsområder er:

- oppvekst – de ti første årene
- bolig og arbeid
- nærmiljø
- likeverdig tilgang til tjenester, helsefremming og forebygging

Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka 2019-2031 – «Aktive liv i Fredrikstad»

Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka (vedtatt mai 2019) er en strategiplan som skal oppsummere status, utfordringer og ønsket utvikling i en planperiode på 12 år /22/. Planen består av en strategidel og en kunnskapsdel. Strategidelen er det overordnede operative dokumentet som skal gi retningen i arbeidet med å nå kommunens visjon «flere mennesker, mer aktive, enda oftere». Kunnskapsdelen er grunnlagsdokument som skal gi den nødvendige kunnskapen og forståelsen for å følge opp mål og strategier. Planen gir føringer og retningslinjer som må følges opp i bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad – strategi og handling

Plan for hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg er utarbeidet av partene i Bypakke Nedre Glomma (vedtatt juni 2017) /23/. Planen viser dagens og framtidig standard på sammenhengende sykkelanlegg gjennom Fredrikstad og Sarpsborg kommuner. I planen er hovedsykkelvei vist langs rv. 22 Sarpsborgveien forbi planområdet. Framtidig standard på sykkelveinettet er vist som eget anlegg for sykkel hvor syklistene er adskilt fra andre trafikanter.

Nasjonal sykkelrute nr. 1 Kystruta og nr. 7 Pilgrimsleden følger Glommastien gjennom planområdet.

Trafikksikkerhetsplan 2023-2026

Trafikksikkerhetsplan for Fredrikstad kommune 2023-2026, ble vedtatt 7. sept 2023 /24/. Planen gir grunnlaget for utvikling og prioritering av strategier og tiltak. Hovedhensikten med planen er å øke og samordne kommunens innsats i trafikksikkerhetsarbeidet, for å kunne redusere antall ulykker og utrygghetsfølelse, spesielt hos myke trafikanter. Kommunens visjon for trafikksikkerhet er: «Fredrikstad skal være et samfunn der ingen blir drept eller hardt skadd i trafikken».

Trafikksikkerhetsplanen består av en strategidel, en analysedel og en handlingsdel. I planen er det blant annet rettet fokus mot sikkerhet for gående og syklende gjennom følgende:

- Redusere risikoen for gående og syklende, spesielt på de kommunale veiene
- Trafikantrettet/holdningsskapende arbeid i skolen rettet mot barn og foreldre

Fredrikstad kommunes hovedplan for vann og avløp 2023-2043

Hovedplan for vann og avløp 2023-2043 (juni 2023) er den overordnede planen for de samfunnskritiske vann- og avløpstjenestene og er styrende for handlings- og økonomiplanen, som rulleres/gjennomgås årlig /25/. Dokumentet gir en oversikt over rammebetingelsene, status for vannforsyningen og avløpshåndteringen i Fredrikstad kommune. Den gir også en oversikt over tiltakene som er utført i forrige planperiode (2016–2022). Det er foreslått tiltak som er synliggjort i investeringsplanen for perioden 2023–2026.

I nye utbyggingsområder er det stor fokus på overvannshåndtering. Dette må håndteres riktig slik at det ikke medfører skader og utfordringer på anlegg nedstrøms utbyggingsområdet. Hovedprinsippene for overvannshåndtering er at tilførsel av overvann til det offentlige avløpsnettet skal minimaliseres, alt overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt, og det skal settes krav til overvannshåndtering i arealplaner.

Av planlagte tiltak innenfor forvaltningssone Torp ligger det inne fornyelse av hovedavløpsledningen som går fra Toftebergveien og sørover til renseanlegget på Øra i planperioden 2023-2026.

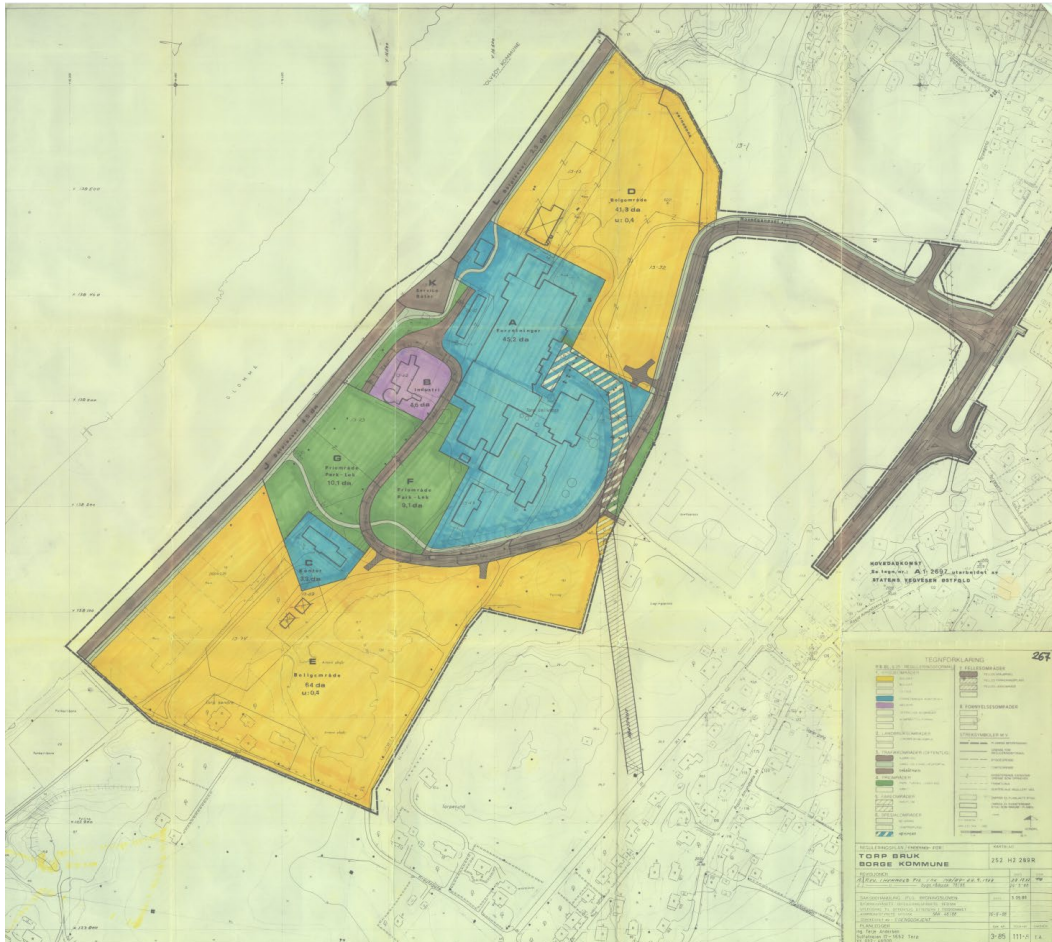
Overvannsrammeplan 2007 - Fredrikstad kommune Teknisk drift

Overvannsrammeplanen skal være et hjelpemiddel for den kommunale arealplanleggingen, synliggjøre hvor i planleggingsprosessene påvirkningsmuligheten er størst med hensyn på løsningsvalg og beskrive prinsipielle tekniske løsninger (datert nov 2007) /26/.

2.4 Gjeldende reguleringsplaner i planområdet

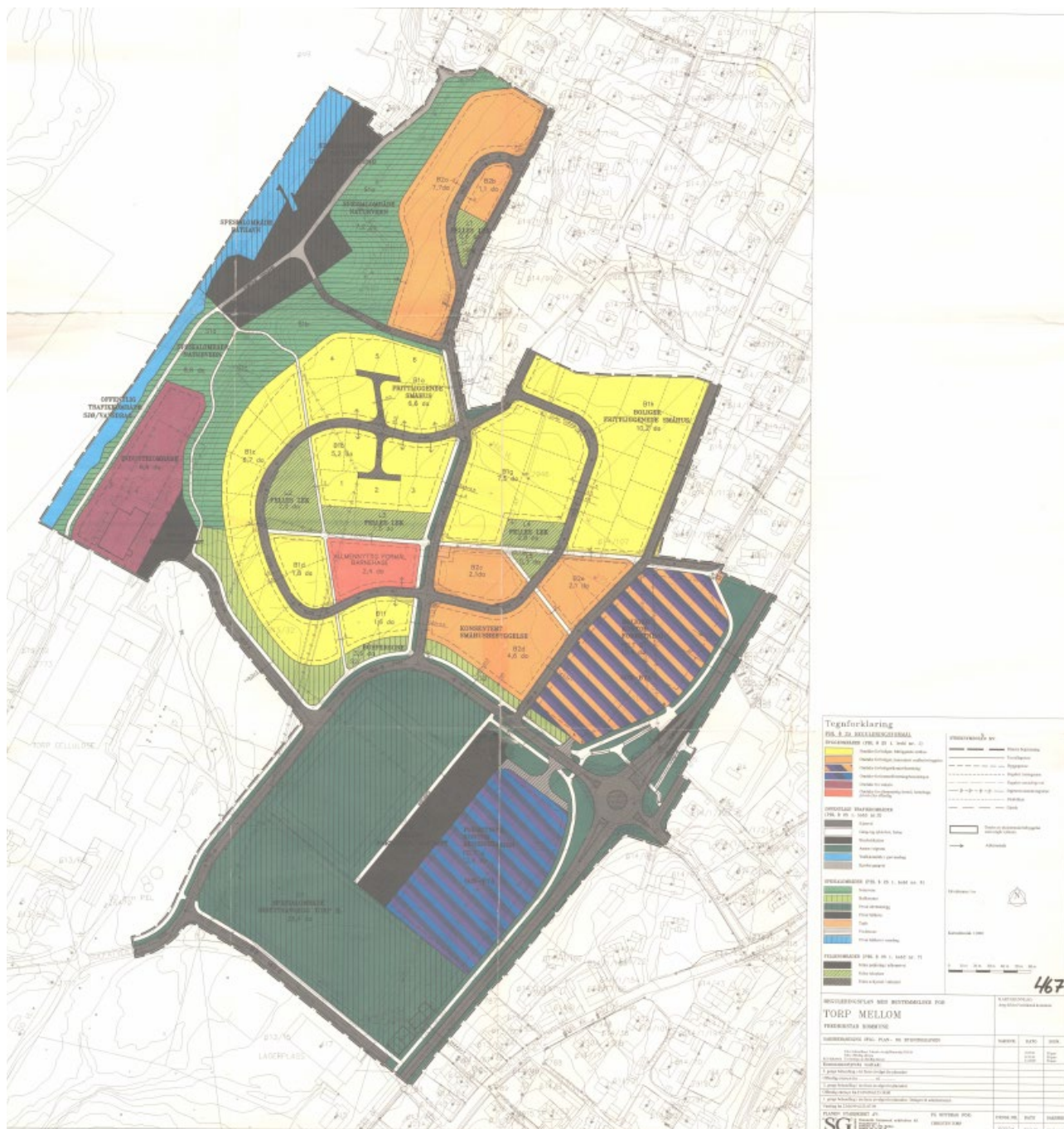
Planområdet berører to gjeldende reguleringsplaner:

Torp Bruk, med plan-ID 267, vedtatt 16.06.1988. Reguleringsplanen setter av området til boliger, offentlig friområde, industri, småbåthavn, forretning og kjørevei.



Figur 11: Kartet over viser gjeldende reguleringsplan, med plan-ID 267 Torp Bruk.

Torp Mellom med plan-ID 467, vedtatt 30.05.2001 (sist endret 06.11.2019). Den delen av planområdet som overlapper planen fra Torp Mellom er regulert til industriformål, spesialområde naturvern, idrettsanlegg, felles parkeringsplass og buffersone.



Figur 12: Kartet over viser gjeldende reguleringsplan, med plan-ID 467 Torp Mellom.

3 Beskrivelse av planområdet – eksisterende situasjon

3.1 Planområdet

Tomtens karakter

Landskapet kjennetegnes ved den langstrakte strandkanten langs Glomma. En strekning som varierer fra gamle kaikanter til naturlige strandkanter, åpne og med tett skog. Karakteristisk er også stedets topografi som danner et nesten terrassert landskap som stiger

25 meter fra elven og opp til Sarpsborgveien. Et terreng som varierer og skaper et omskiftelig landskap i relasjon til den langstrakte og mer flate strandkanten. I dette landskapet er det etterlatte spor fra den lange industrihistorien, i form av eksisterende bygninger, spor av gamle fundamenter, kaikanter og spor i landskapet som terrasser og leireutgravinger. Landskapet deles naturlig inn i tre hyller, med hovednivå på henholdsvis kote +2.5, kote +8.0 og kote +16.0. Disse nivåene i landskapet gjør at man i alle deler av planområdet har god kontakt og sikt til elverommet.

Koblinger

Glommastien er en godt brukt tur- og forbindelsessti som går gjennom planområdet. Glommastien er også en del av nasjonal sykkelrute 1, en kyststrute på 4500 kilometer som strekker seg fra Svinesund, gjennom Bergen og Trondheim og videre til Kirkenes. Det er en styrke at denne går igjennom planområdet, som både vil bidra med økte rekreasjonsopplevelser samt være en god sykkelkobling mot Sarpsborg og Fredrikstad. Glommastien kobles mot Sarpsborgveien og Statens vegvesen sitt sykkelanlegg mellom de to byene. Det gir gode forutsetninger for sykkelreiser både til arbeid, fritid og rekreasjon. Planlagt ny bro over Glomma vil også bidra til at Torp kobles bedre mot omgivelsene, ikke bare mellom de to store byene. Det er grunn til å tro at kollektivtilbudet også vil få et løft med bedre flyt i trafikken. Med mulig nytt fergestopp på Torp etableres en ny kobling, og attraksjonen av Torp som bosted forsterkes.

Torp ligger sentralt til ved Glommas østlige bredde. Det ligger aktiviteter som skole og barnehage langs Roald Amundsens vei. Flere forretninger og servicevirksomheter er lokalisert langs Sarpsborgveien. Skolen er et viktig knutepunkt øst for rv. 22 Sarpsborgveien, og Torp IF sin idrettsplass er et annet viktig målpunkt vest for rv. 22. Torp er et lokalsenter med flere ulike trossamfunn, butikker, barnehager, turstier, båthavn, lekeplasser, fotballøkke med skøytebane, og bussforbindelser. Det går en gang- og sykkelvei på vestsiden av Sarpsborgveien.

Sellebakk ligger også på østsiden av Glomma mellom Nabbetorp og Torp. Sellebakk var sentrum i gamle Borge kommune med rådhus, de største skolene som Kjølberg og Borge, og forretninger, bank, leger, tannleger, lensmann, kino og Selbak Torv. Sellebakk Handelsområde er i vekst.



Figur 13: Aktiviteter og koblinger i nærområdet.

Historisk utvikling

På Torp Bruk var det i hovedsak en papirfabrikk i de eksisterende bygningene med opptil 400 ansatte på det meste. Ellers var det mange teglverk langs elven. Det meste av dette er borte, men man kan se rester av det over hele området. Det er fortsatt ulik næringsvirksomhet på eiendommene i dag, men i mindre omfang. Området på Torp Bruk er stort, og mesteparten av arealet ligger nå ubrukt og dårlig utnyttet. Torp Marinepark AS har virksomhet på eiendommen i dag og ønsker å videreføre virksomheten frem til en naturlig

utbygging av området vil skje i framtiden. Det er også flere andre næringsvirksomheter på området som i denne sammenheng medtas i areal for planlegging av utbyggingen. Det har «fra gamle dager» vært mye industri langs Glommas bredder mellom Sarpsborg og Fredrikstad.

Den første industrien i Torpeområdet var en sag, «Wiel-saga» som startet i 1865. De hugget bjelker til bruksvirke. I 1896 ble det bygget et teglverk. Da teglproduksjonen ble avsluttet i 1909, tok en ny industri over – papirproduksjonen. Papirfabrikken ble bygd opp i løpet av tre år og ble flere ganger utvidet. En stor produksjon foregikk her med mange ansatte.

Byggene som står igjen på Torp etter tidligere industri er kulturminner som utgjør en viktig del av Torps historie. Bygningene er karakteristiske og gir området særpreg.



Figur 14: Historiske bilder fra Torp Bruk fra 1961 og referanse til tømmerfløting.

Eksisterende bebyggelse

Som del av planarbeidet skal eksisterende bebyggelse vurderes med hensyn til egnethet for bevaring, eventuell ombruk, eller om noe bebyggelse ikke egner seg for videreføring.

Eksisterende bygningsmasse

- flissiloen
- administrasjonen
- jernlagret
- verkstedet
- vannintaksbygget
- papirfabrikken
- mikseriet

Administrasjonen; er et kontorbygg som er i god stand. Bygget er i bruk.

Jernlageret; bygget i en kombinasjon av teglstein og metallplater, og er i bruk av Torp Mekaniske Verksted.

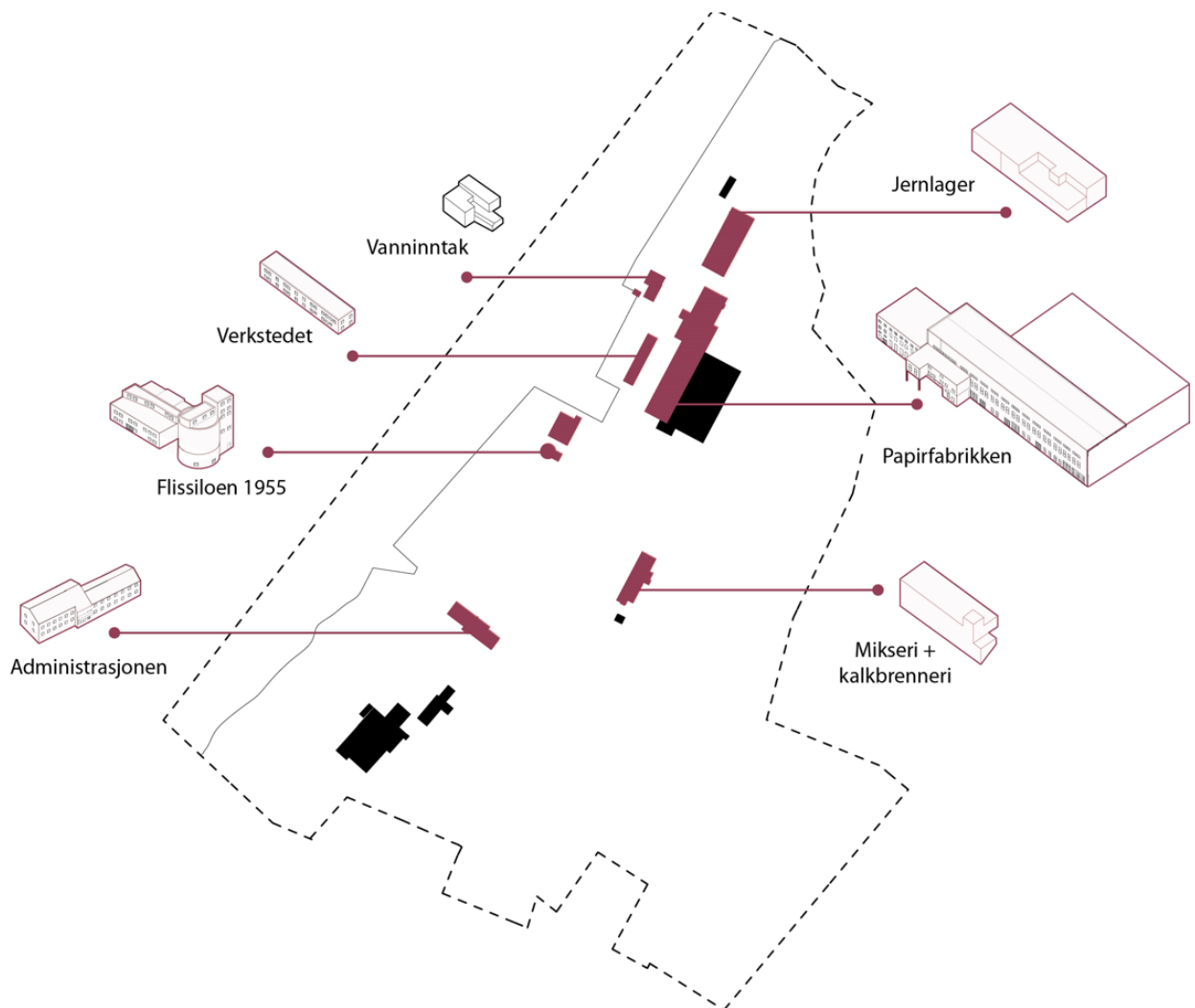
Papirfabrikken; fasade mot elven, gode etasjehøyder og store innvendige arealer egner seg godt for ny bruk.

Flissiloen; står igjen som et karakteristisk kulturminne og et landemerke i en ny landsby. Silobygget er i dårlig stand, men tårnet ønskes bevart såfremt dette lar seg gjøre. Den tilliggende lavere bygningen er i svært dårlig forfatning.

Verkstedbygningen; fremstår som å være i god stand og danner et godt «byrom» mot papirfabrikken.

Mikseriet; plassering i terrenget gir adgang fra både øvre og nedre nivå. Ved å eventuelt ta vare på disse byggene vil man bevare stedets karakter og gi en historisk forankring.

Vanninntaksbygget; har en karakteristisk arkitektur, men er bygningsmessig i svært dårlig stand.

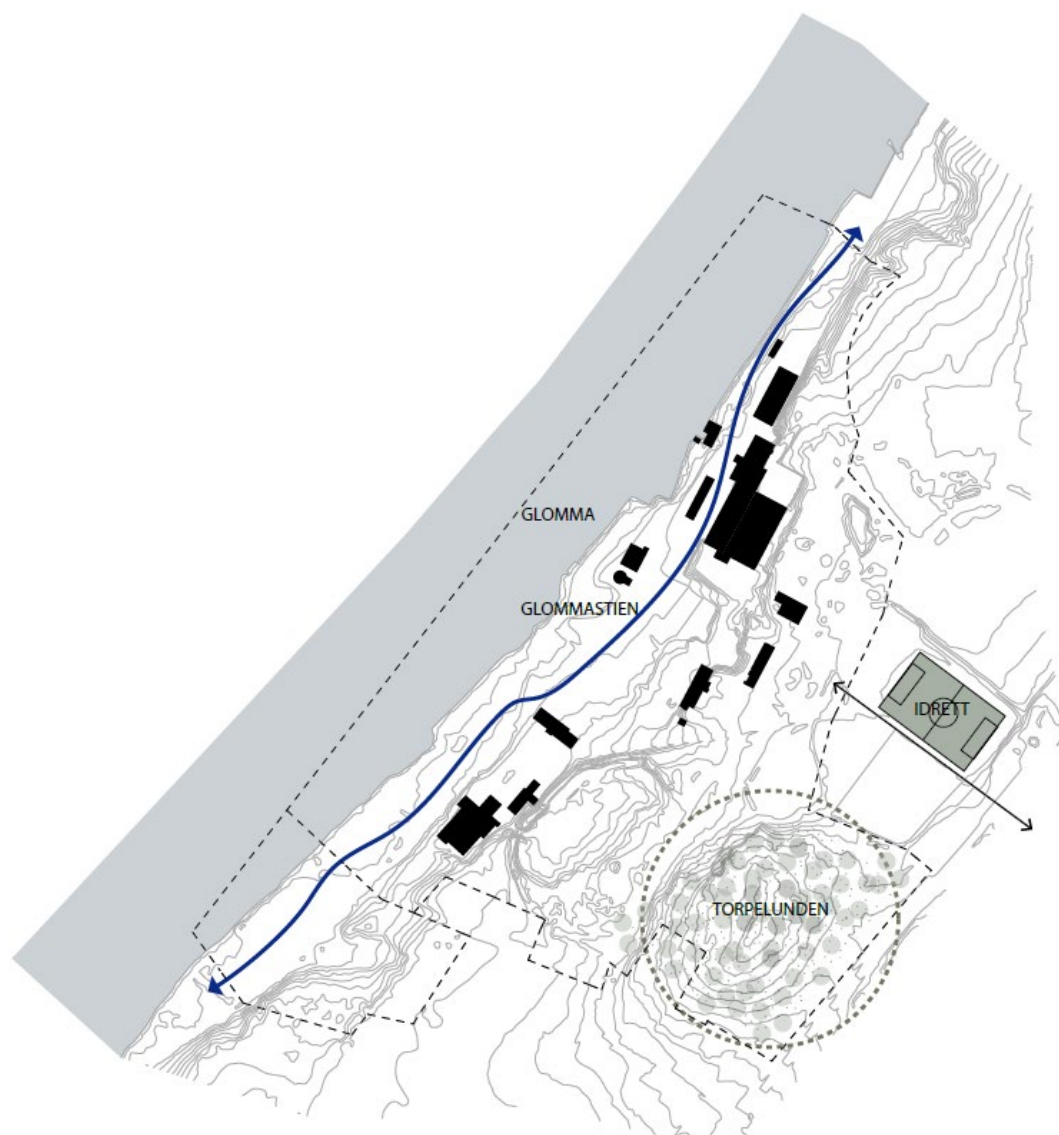


Figur 15: Diagram eksisterende bebyggelse

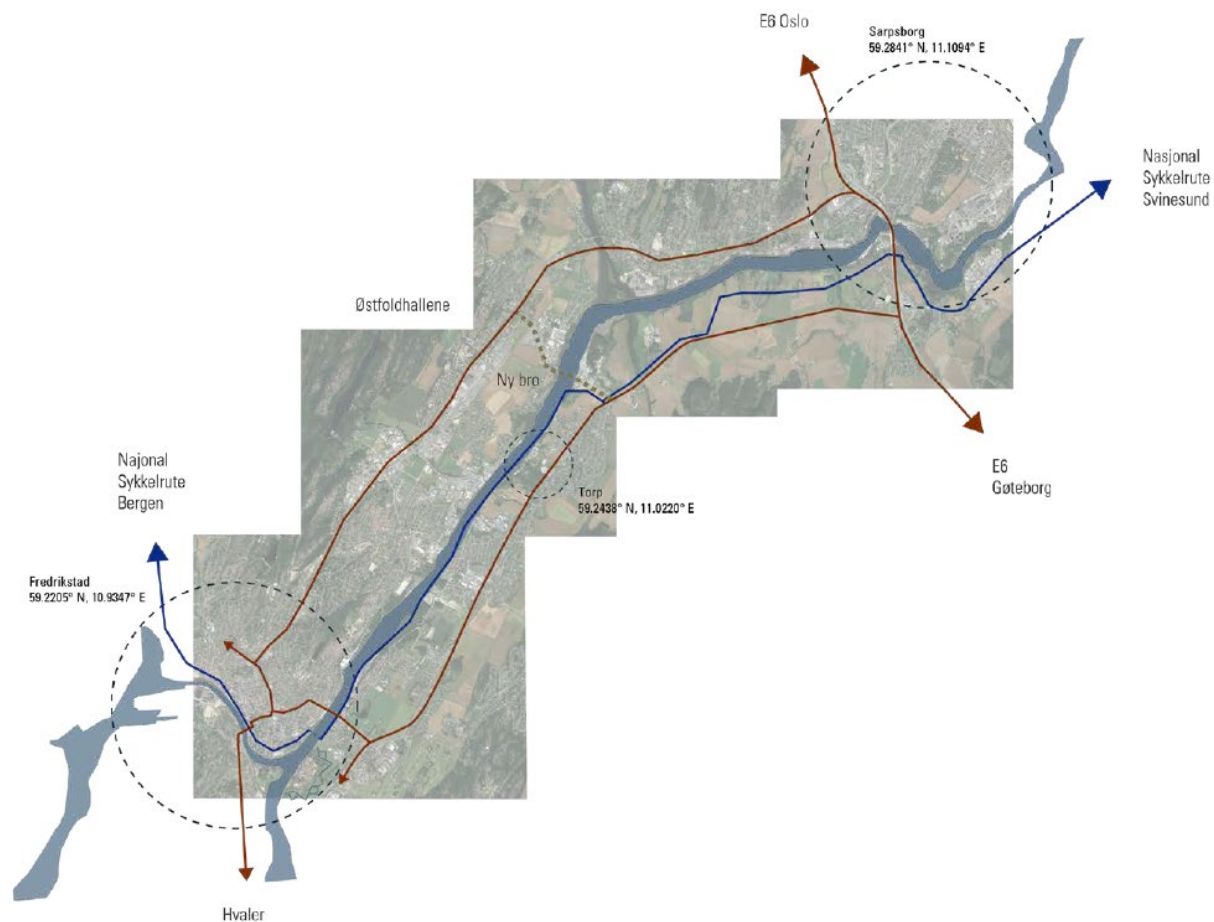
3.2 By- og landskapsbilde

De viktigste registreringene på tomten ligger i prosjektets randsoner, knyttet opp mot nabolagene rundt. Ved å aktivt ta tak i disse elementene kan den nye utbyggingen på Torp knytte seg direkte på de omkringliggende områdene og skaper synergier med disse.

- 1) Torp idrettsplass
- 2) Torpelunden
- 3) Glommastien



Figur 16: Registreringer på tomten



Figur 17: Landskapsrommet rundt Glomma. Glommastien er en del av Nasjonal sykkelrute 1 og går gjennom planområdet.



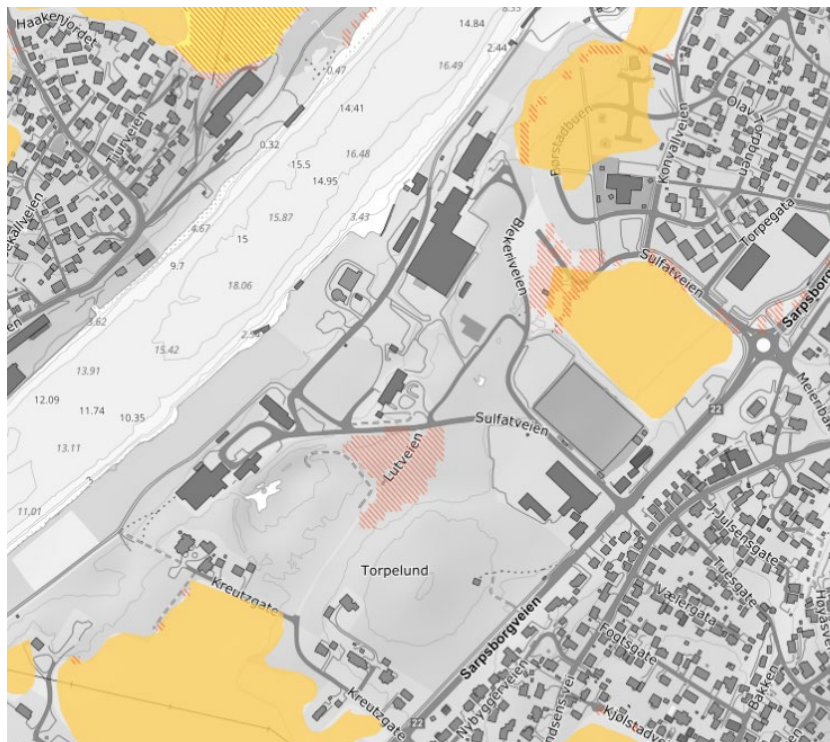
Figur 17: Landskapet fra nordøst, foto: Hersleth Entreprenør as.



Figur 18: Landskapet fra sør, Foto: Hersleth Entreprenør as

3.3 Registrerte arealressurser

Det er registrert arealer med fulldyrka jord og dyrkbar jord innenfor planområdet. Se figur under.



Figur 19: Utklippet over er fra NIBIOs kartløsning og viser i fulldyrka jord(gult), og dyrkbar jord (skravert i rødt).

4 Alternativer og tiltak

Plan- og utredningsprosessen vil omfatte to alternativer og et referansealternativ (alternativ 0), som er situasjonen alternativene skal vurderes opp mot. Med unntak av ett delområde vil det følge plankrav på hele området, altså krav om detaljregulering før bygging.

4.1 Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter etablering av boligbebyggelse samt service, næring og kultur med tilhørende adkomst, turområder og bevaring av flere av de eksisterende byggene.

4.2 Alternativ 0 (referansealternativet)

Nullalternativet skal brukes som sammenligningsgrunnlag for å vurdere hvilken påvirkning en plan eller et tiltak vil ha. Nullalternativet inkluderer i henhold til veileder M-1941 beskrivelse av nåværende miljøtilstand, altså dagens situasjon. Det foreligger vedtatte reguleringsplaner for området, men disse inkluderes ikke i nullalternativet da det ikke er grunn til å tro at de blir gjennomført.

4.3 Alternativ 1

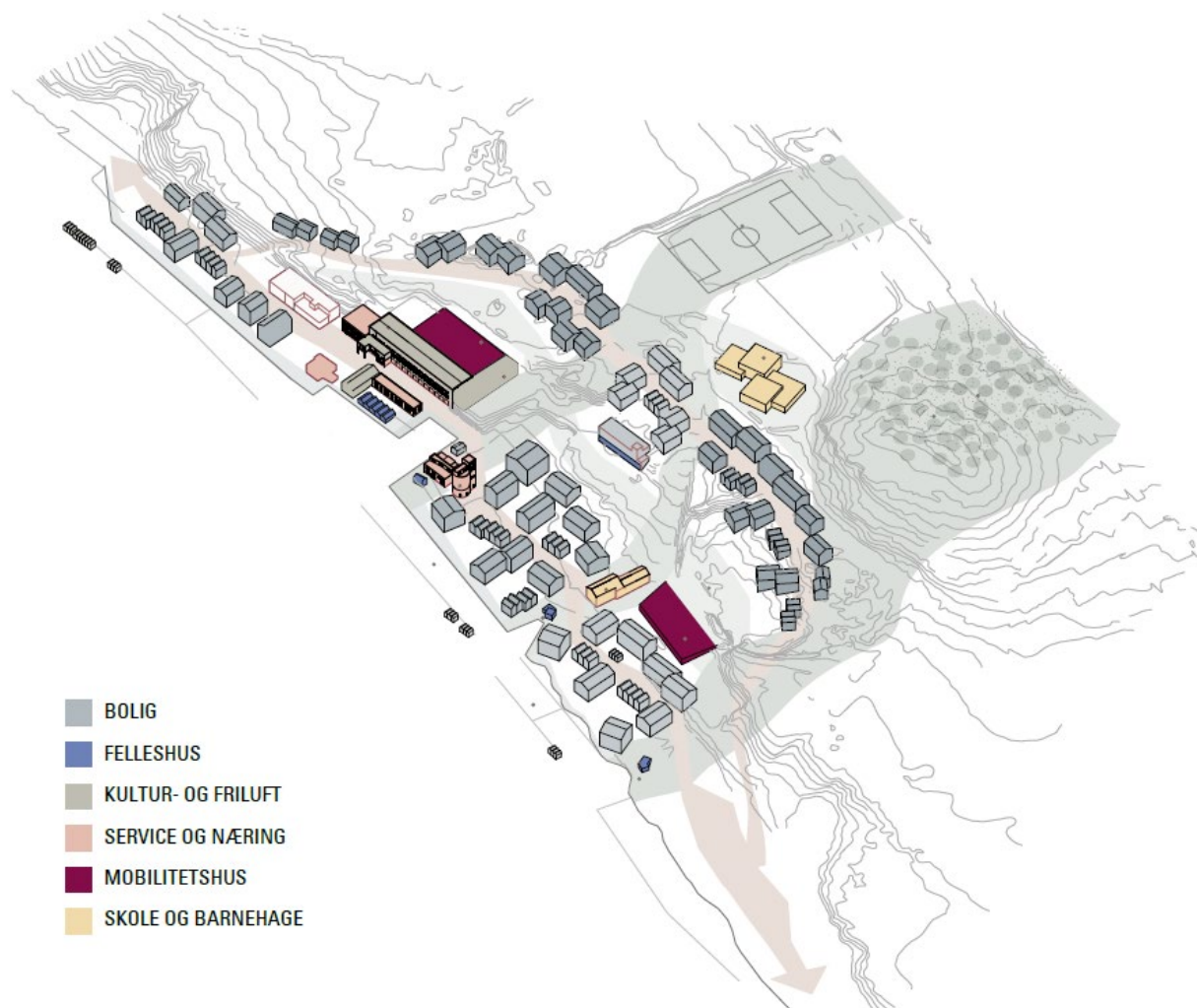
Alternativ 1 legger til grunn at planområdet blir utviklet med bolig og tilhørende infrastruktur. Kjøreadkomst til området vil være fra riksvei 22, Sarpsborgveien. Boligområdet vil ha innslag av service, næring og kultur sammen med den næringsaktiviteten som skal videreføres fra dagens situasjon. Boligene vil bestå av en kombinasjon av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med variert høyde og takvinkel. Høydene vil forholde seg til kravene i kommuneplanens arealdel, med maksimale høyder på 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Total prosentvis utnyttelse i planområdet antas å bli ca. 50 %. Det antas at det vil kunne etableres ca. 500 – 1000 nye boenheter. I tillegg viser et tidlig skisseprosjekt at andre bygg inkludert mulig skole vil kunne ha et bruttoareal på ca. 33 000 kvm.

I tråd med kommuneplanens arealdel vil det vurderes behov for å sette av areal til en ny skole.

Glommastien vil ligge nærmest Glomma, uten ny bebyggelse mellom Glomma og Glommastien, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Funnene fra konsekvensutredningene vil være med på å forme det endelige planforslaget.



Figur 20: Mulig utvikling av området basert på gjennomført arkitektkonkurranse. Illustrasjonen avviker noe fra hovedforslaget, blant annet vil Glommastien ligge nærmest elven i hovedforslaget.

4.4 Alternativ 2

Alternativ 2 er tilnærmet lik alternativ 1. Alternativ 2 vil vise et utbyggingsforslag som tar større hensyn til naturverdiene i området enn til andre kvaliteter. Alternativet vil defineres ytterligere når alle verdiene i området er kartlagt.

4.5 Alternativ 3 (som vedtatt av Fredrikstad bystyre 12.06.2025)

Alternativ 3 vil vise et utbyggingsforslag hvor alle grøntarealer og natur bevares. Boligformål foreslås utarbeidet på de «grå arealene».

5 Konsekvensutredning

§ 17 i forskrift om konsekvensutredninger sier blant annet følgende om innholdet i en konsekvensutredning;

Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige

forhold, skal slik informasjon innhentes. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.

5.1 Metode for konsekvensutredning

Som beskrevet i kapittel 1.4 utløser planen krav om konsekvensutredning.

Utredningstemaene som er foreslått i planprogrammet er de som er vurdert som relevante for planarbeidet. Konsekvensutredninger for tema innenfor klima og miljø skal følge Miljødirektoratets veileder M-1941. Se for øvrig tabell i kapittel 5.3 for oversikt over metodikk for de enkelte konsekvensutredningene. Konsekvensutredninger fra de ulike fagtemaene vil sammenstilles i et ikke teknisk sammendrag.

Utredningene vil bli utført av fagkyndige med kompetanse og erfaring innenfor hvert utredningstema. De innledende vurderingene og kunnskapsgrunnlaget for hvert enkelt fagtema, vil danne grunnlaget for utvikling av planforslaget.

Dette vil være en områderegulering med påfølgende plankrav med unntak for ett delområde som skal detaljeres ut på en slik måte at det kan gå rett på søknad, altså uten krav om detaljregulering. Tiltaksbeskrivelse og omfangsvurdering for dette området vil følgelig være på et mer detaljert nivå enn resten av planen. Illustrasjonen under viser hvilket område initiativtaker ser for seg å detaljere ut, og som også vil være første byggetrinn.



Figur 21: I illustrasjonen over er det markert med blått omtrentlig avgrensning av området som vil detaljeres ut til bygging, og som vil være første byggetrinn.

5.2 Utredningstemaer

Forskrift om konsekvensutredning, kapittel 5 § 21, angir hvilke temaer som skal vurderes utredet i en konsekvensutredning. I tabellen under er det gitt en oversikt over temaer som er vurdert som aktuelle å konsekvensutrede, og hvilke temaer som vurderes og beskrives i planbeskrivelsen under «virkning av planen».

Tabellen under viser vurdering av hvilke temaer som skal konsekvensutredes

Tema	KU	Planbeskrivelse eller andre plandokument	Kommentar
Naturmangfold	ja		
Økosystemtjenester	ja		Vil inngå i temaet naturmangfold
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	nei	Beskrives i planbeskrivelsen	
Kulturminner og kulturmiljø	ja		
Friluftsliv	ja		
Landskap	ja		
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Ja/nei	Forurenset grunn: Det gjennomføres fase 1-undersøkelse med historisk gjennomgang av planområdet. Dersom det avdekkes behov for videre undersøkelse av grunn gjøres supplerende undersøkelser og prøvetaking. Temaet beskrives i planbeskrivelsen. Det gjøres en støyfaglig utredning iht Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442, og det utarbeides støysonekart. Temaet beskrives i planbeskrivelsen. Det er av stor betydning at kartleggingen gjøres tidlig og samlet, da dette gir de beste forutsetningene for å ivareta forurensningssituasjonen med tilhørende muligheter og kostnader på en optimal måte.	Vurdering av forurensning av vann vil inngå i temaet vannmiljø som del av KU. Utslipp til luft er ikke relevant. Klimagassutslipp: For en områderegulering med lav detaljeringsgrad, vil grunnlaget for beregning av klimagassutslipp bli for usikkert til at det er beslutningsrelevant.
Vannmiljø, jf. vannforskriften	ja		
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	nei	Beslag av jordbruksareal beskrives i planbeskrivelsen	
Samisk natur- og kulturgrunnlag	nei		Ikke relevant

Tema	KU	Planbeskrivelse eller andre plandokument	Kommentar
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	nei	Det vil bli utarbeidet trafikkanalyse og mobilitetsplan i tråd med føringer fra kommuneplanen som vedlegg til planforslaget Aktuelle energiløsninger beskrives i planbeskrivelsen	
Beredskap og ulykkesrisiko	nei	Vurderes i ROS-analyse	
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	nei	Vurderes i ROS-analyse Det vil bli gjort vurdering av områdestabilitet som grunnlag for ROS-analyse og dokumentasjon av sikker byggegrunn.	
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	nei	Beskrives i planbeskrivelsen	
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	nei	Beskrives i planbeskrivelsen	
Barn og unges oppvekstvilkår	nei	Beskrives i planbeskrivelsen	
Kriminalitetsforebygging	nei	Vurderes i ROS-analyse	
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	nei	Beskrives i planbeskrivelsen	

5.3 Beskrivelse av utredningstema

Tema	Kommentar
Naturmangfold og økosystemtjenester	Deler av planområdet er i dag naturområde som er registrert med svært viktig verdi. Naturtypen er skrotemark. Det skal kartlegges eksisterende naturverdier innenfor planområdet. Naturtypekartleggingen utføres etter NIN-metodikk med nødvendig tilpasning til områdets beliggenhet og størrelse. Det skal vurderes konsekvenser for naturmangfold, blant annet tiltakets påvirkning på naturverdier og økosystemtjenester. Som grunnlag benyttes aktuelle databaser som Naturbase Kart (miljodirektoratet.no), Økologiske grunnkart (artsdatabanken.no),

Tema	Kommentar
	Elvedelta – status og overvåking (miljodirektoratet.no), befaring og kartlegging av området. Utredning av naturmangfold skal gjøres i henhold til metode beskrevet i håndbok M-1941. Omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Tiltaket vurderes også i henhold til prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12.
Kulturminner og kulturmiljø	Deler av planområdet ligger innenfor H570 Hensyn kulturmiljø. I kommuneplanens arealdel er Torp Bruk omtalt slik: <i>Industribygninger, villa med hageanlegg og arbeiderboliger viser flere sider av et industrisamfunn rundt en bedrift</i>. Det er også registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planavgrensningen. Det skal vurderes konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø. Som grunnlag benyttes aktuelle databaser som Askeladden.ra.no, Kart-Kulturminnesøk (kulturminnesok.no), NB!-registeret (arccgis.com), kommunale og regionale kulturminneplaner og befaring. Utredning av kulturminner og kulturmiljø skal gjøres i henhold til metode beskrevet i håndbok M-1941. Omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.
Friluftsliv	Glommastien mellom Sarpsborg og Fredrikstad er et sammenhengende stisystem som går gjennom området. Dette er registrert som <i>viktig</i> friluftsområde. Område kalt Torpelunden er også innenfor planområdet, og er et skogsområde registrert som et viktig friluftsområde. Tiltakets konsekvenser for friluftsliv vurderes, blant annet vurdering av endring av attraktivitet, arealbeslag og barrierer som reduserer tilgjengelighet til friluftsområder. Som grunnlag benyttes aktuelle databaser som Naturbase Kart (miljodirektoratet.no), Ut.no, Skisporet.no, Mtbmap.no, kommunens karttjenester, lokalkunnskap og befaring. Utredning av friluftsliv skal gjøres i henhold til metode beskrevet i håndbok M-1941. Omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.
Landskap	Tiltakets konsekvenser for landskap vurderes. Det gjøres vurderinger av hvordan tiltaket påvirker omgivelsene og landskapet, med fokus på nærvirkning og fjernvirkning, fragmentering av landskapet, skala, formgivning og tilhørighet/identitet. Som grunnlag benyttes aktuelle databaser som Naturbase kart (miljodirektoratet.no), Kilden (nibio.no), NIN-landskap Kart

Tema	Kommentar
	(artsdatabanken.no), digitale 3D-modeller av området, flyfoto og befaring. Utredning av landskap skal gjøres i henhold til metode beskrevet i håndbok M-1941. Omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Det skal utarbeides 3D-modeller og/eller fotomontasjer som synliggjør virkningene i landskapet, spesielt sett fra relevante ståsted. For vurdering av fjernvirkning vil det vurderes: • Visuelt inntrykk • Terrengtilpasning • Arkitektonisk utforming og bebyggelsesstruktur
Vannmiljø, jf. vannforskriften og forurensing	Området grenser til Glomma og er innenfor nedslagsfeltet til vannforvaltning i vannregion Glomma. Konsekvenser av tiltaket vurderes opp mot relevante bestemmelser i Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma. Som grunnlag benyttes aktuelle databaser som Vannmiljø (miljodirektoratet.no), VannNett-Portal (Vann-nett.no) og Vannportalen. Utredning av vannmiljø skal gjøres i henhold til metode beskrevet i håndbok M-1941. Omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Nødvendige tiltak for å oppfylle relevante bestemmelser i vannforskriften og Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma beskrives.
Stedsutvikling	Torp tettsted består i dag av mange funksjoner som er ulikt plassert. Det vil bli gjort en overordnet vurdering av funksjonsfordeling i dagens tettsted på Torp og tilliggende «lokalsenter» Sellebakk og Årum for å si noe om virkningen av etablering av utbygging på Torp Bruk.

5.4 Sammenstilling

I sammenstilling av konsekvensutredningen presenteres hovedtrekk fra fagutredningene. Fra de ulike fagutredningen presenteres verdier, påvirkning, konsekvens og avbøtende tiltak, rangering av alternativer og usikkerhet ved utredningen.

For å vurdere samlet konsekvens benyttes kriterier i henhold til tabell 1 i veileder M-1941. Valg av samlet konsekvens og hvilke verdier som er vektlagt skal begrunnes. Anbefaling av alternativ gjøres på bakgrunn av sammenstillingen.

6 Andre temaer som skal vurderes og redegjøres for i planforslaget

6.1 Grunnforhold

Grunnen består av tykk hav- og fjordavsetning, og det er svært stor sannsynlighet for marin leire i området.

- Vurdering av områdestabilitet.

6.2 Klima og miljø

Det utarbeides overordnede klima- og miljømål for prosjektet. Målene må som minimum svare ut lov- og forskriftskrav, samt kommunens overordnede klima- og miljømål. Med bakgrunn i miljømålene skal det utarbeides et konkret miljøprogram som beskriver forhold som skal følges opp gjennom prosjektering og utførelse for hele planområdet. Miljøprogrammet brukes som utgangspunkt for delområdene etter hvert som de realiseres. Eksempel på tema kan være LCA Life Cycle Assessment og klimagassregnskap.

Som grunnlag for utvikling av planforslaget skal det gjøres en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse.

6.3 ROS-analyse

Det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planforslaget. Virkninger for sjøtrafikken vil også vurderes.

6.4 Mobilitet og infrastruktur (trafikale forhold)

Mobilitet og infrastruktur vil inngå i en mobilitetsplan for området.

- Privat bilisme
- Bylogistikk / Varelevering
- Brann- og redning
- Båttrafikk
- Byferge
- Kollektivtransport
- Sykkel og mikromobilitet

6.5 Overvann og infrastruktur

Overvann og infrastruktur knyttet til dette, vil beskrives som del av planforslaget. Grønne uterom(kiler) kan være viktige for å klimasikre området. Håndtering av overvann fra tak og utearealer, med unntak av veiarealer, kan håndteres lokalt i grunnen og føres og forsinkes i uterommene/kilene som vil lede vannet ned mot Glomma. Veivannet kan samles opp separat, og renses før det ledes videre. På denne måten kan regnvannet utnyttes for å gi kvaliteter for rekreasjon, lek og biodiversitet.

Avløp vil beskrives og vurderes som en del av planforslaget.

6.6 Sosial infrastruktur/sosiale forhold

Det vil som del av planforslaget gjøres beskrivelser av:

- Folkehelse (Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen)
- Barn og unges oppvekstsvilkår
- Kultur- og idrettsliv
- Nærmiljø/bomiljø/naboskap og -lag
- Boligsammensetning og bokvalitet
- Fellesskapsløsninger
- Skolekapasitet og skoleplassering
- Barnehagekapasitet, barnehageplassering og barnehagebehov
- Områdedemografi og sosioøkonomiske forhold

7 Planprosess

7.1 Framdriftsplan

Foreløpig framdriftsplan viser følgende aktiviteter. Dette er foreløpig, og justeringer kan skje underveis i planprosessen.

Aktivitet:	Antatt tidsrom:
Møte med kommunen, oppstart	Februar 2024
Møte med kommunen, dialog	Mars 2024
Innsending planprogram	Mai/Juni 2024
Politisk sak om valg av plantype og kostnadsfordeling	Planutvalget 23. Mai 2024 Formannskapet 6.juni.2024 Bystyret 13. Juni 2024
Politisk behandling høring og offentlig ettersyn planprogram	Høst 2024
Høring planprogram og varsel om oppstart regulering	Høst 2024
Planprogram fastsetting	Vår 2025
Oppstartsmøte planmyndighet	Vår 2025
Utredning, analyser	Mai 2024/juni 2025 (forurenset grunn/naturmangfold og områdestabilitet mai/juni 2024)
Medvirkning: - Informasjonsmøte/åpent møte - Interessentanalyse - Digital medvirkning - Forslagskasse på eiendommen - Dialog med interessenter, herunder LSU Torp og Torp IF - Workshop med elevråd/Torp barneskole - Workshop med naboer og interessenter på medvirkningslokalet	Høst/vinter 2024-25 Okt/nov 2024 Høst/vinter 2024 Høst 2024Høst 2024 Løpende Høst/vinter 2024/25 Høst/vinter 2024/25
Områdemodning	Høst/vinter 2024-25
Konsekvensutredning	Vår/høst 2025

Utarbeide planforslag Plankart *Planbestemmelser Planbeskrivelse Kvalitetsprogram ROS-analyse	Høst 2025
Planforslag til kommunen:	Høst/vinter 2025/2026
Førstegangsbehandling, politisk	Vinter/vår 2026
Offentlig ettersyn	Vår/sommer 2026
Sluttbehandling, politisk.	Høst 2026

*Et delfelt detaljreguleres

**Framdriftsplanen er basert på erfaring med tilsvarende planprosesser, endringer kan forekomme

7.2 Medvirkning (hvem og hvordan)

Målet med medvirkningsprosessen er å sikre at sentrale problemstillinger i prosjektet blir belyst fra ulike perspektiv og at alle blir hørt. Dette forutsetter en bred og inkluderende prosess, hvor man innhenter innsikt og innspill fra aktører og et representativt utvalg av innbyggerne.

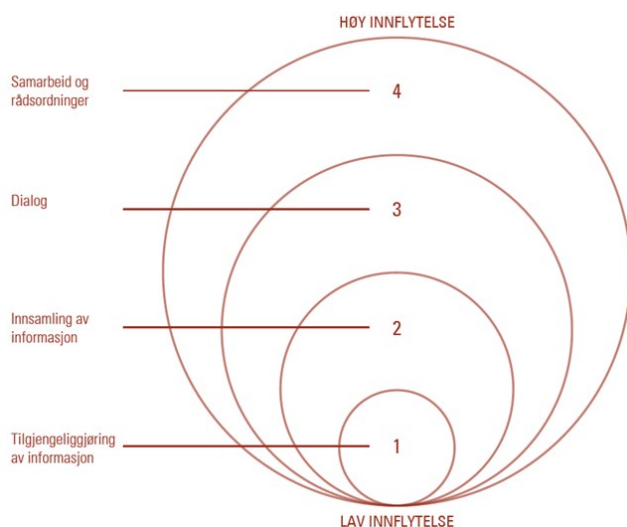
Det legges opp til en medvirkningsprosess som både skal sørge for at lokale behov ivaretas og at de lokale ressursene som finnes tas med i selve transformasjonsprosessen og utviklingen av Torp som sted.

I planarbeidet vil det legges opp til medvirkning på ulike nivåer tilpasset de ulike fasene av planprosessen. Dette inkluderer de formelle høringsrundene. En god medvirkningsprosess krever ofte at man går utover *plan- og bygningslovens* minstekrav, og at det legges til rette for en mer åpen og transparent prosess der metoder og resultater dokumenteres godt. Det vil derfor bli tilrettelagt for at den formelle medvirkningsprosessen koblet til planarbeidet oppleves som inkluderende og reell med en større variasjon enn det som er vanlig i medvirkningsmetoder og -aktiviteter. Medvirkningsaktiviteter vil bli koblet til områdemodningsprosessen slik at også initiativer og innspill fra denne som er mulig å realisere på kort sikt, videreføres parallelt med planarbeidet. Dette vil både kunne bidra til at engasjementet i utviklingen økes og at spesielt barn og unge kan oppleve økt interesse i å delta når det er kortere tidshorisont for realisering av deres innspill og mulighet for å delta i realiseringen av selve tiltakene.

Interessentkartlegging

Det er allerede satt opp en rekke medvirkningsaktiviteter som er planlagt gjennomført i forbindelse med planarbeidet. I tillegg til disse skal det ved oppstart av planarbeidet gjennomføres en interessentkartlegging med utgangspunkt i «innflytelsessirkelen», som skal resultere i interessentgruppene som skal inviteres og inkluderes i medvirkningsarbeidet. Interessentkartleggingen skal følge en definert metodikk som redegjøres for i dokumentasjon av medvirkningsprosessen, og interessentkartleggingen skal svare ut følgende spørsmål:

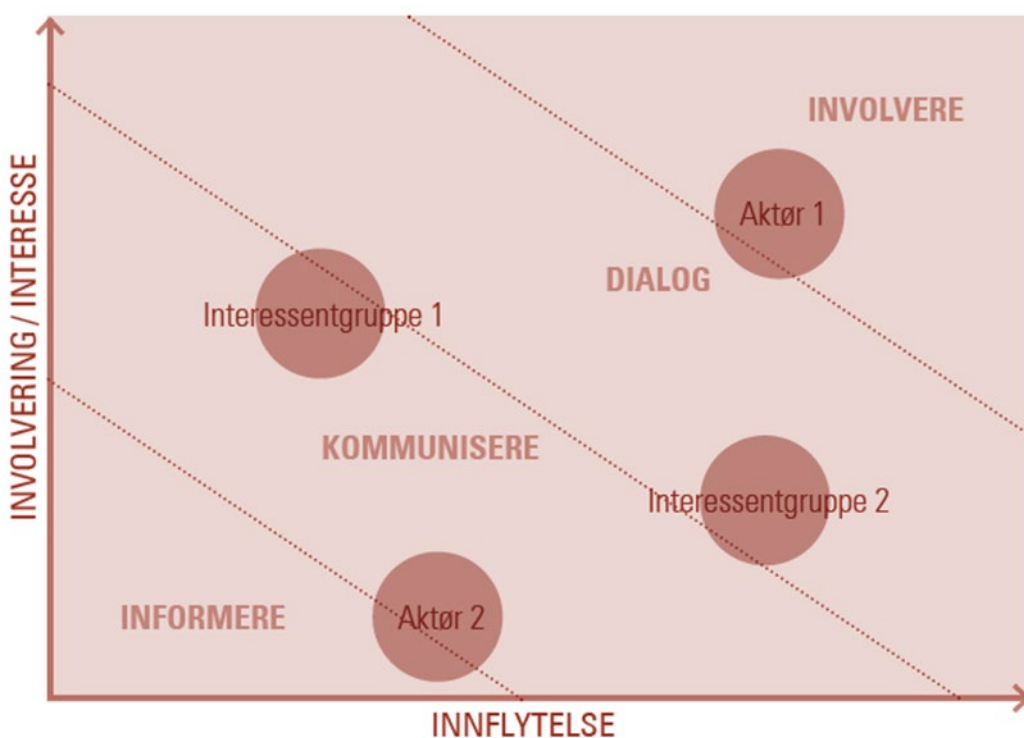
- Hvem er relevante interessenter som kan påvirke prosjektets resultater?
- Hvordan skal interessentene håndteres?
- Hvilke tiltak er planlagt for å møte interessentenes forventninger?
- Hvordan oppnår vi støtte til prosjektet fra sentrale interessenter?



Aktiviteter og metode for medvirkning

Medvirkningsprosesser innbefatter ulike grader av involvering som gjerne består av at man skal informere, kommunisere, skape dialog og involvere.

- Informere: Holde interessentene jevnlig informert om prosjektet (media/hjemmesider/mail/brev)
- Kommunisere: Gi alle involverte parter anledning til å gi tilbakemelding og innspill til prosjektet (direkte henvendelser/digital innspillsløsning /særmøter/besøk på pop-up «bylab» på stedet)
- Skape dialog: Ha løpende dialog og møter med interessentgruppene underveis i prosjektet hvor diskusjoner kan gi innspill til konkrete løsninger (verksteder/særmøter/folkemøter m.m.)
- Involvere: Skape forankring gjennom direkte involvering av interessentene (inviterte verksteder/bylab/særmøter med fagressurser/særmøter med spesielt relevante interessenter)



Som resultat av interessentkartleggingen skal det legges en plan for hver enkelt aktør som skal svare ut:

1. Valgt aktør
2. Grad av involvering
3. Arena
4. Hensikt
5. Budskap

Medvirkningsprosessen skal i hovedsak gjennomføres parallelt med utarbeidelsen av planforslaget, slik at innspill, kunnskap og erfaringer fra medvirkningsprosessen fanges opp og implementeres i planforslaget. Med grunnlag i interessentkartleggingen skal det utarbeides en detaljert plan for medvirkning. Hovedaktivitetene i medvirkningen er lagt inn i framdriftsplanen, men det kan komme aktiviteter også utover disse.

Så langt er disse interessegruppene kartlagt som viktige bidragsyttere i medvirkning i planprosessen:

- Innbyggere i kommunedelen og innbyggere i kommunen for øvrig som bruker området i dag, eller som kan ha interesse av framtidig tilbud og funksjoner i området.
- Barn og unge - elevrådet Torp barneskole
Skolene (elevrådet -noen kommuner/skoler har rutine på at skolene ved elevrådet uttaler seg til plansaker i eget nærmiljø. Det er opp til elevrådet selv å kalle inn andre medelever til prosess dersom det er behov for kunnskap om planområdet som de selv ikke besitter). Metoden kan være å legge opp til aktiv medvirkning for barn og unge som en del av offentlig ettersyn, ved å informere om planforslaget som legges ut til høring, for deretter å fasilitere et opplegg for utarbeidelse av uttalelsene til offentlig ettersyn gjennom workshop e.l. aktiviserende arrangement (i hht pbl §1-1 og § 5-1)
- Torp idrettslag
- Grunneiere/eiendomsutviklere i området
- Lokalt næringsliv, nærutvalg, velforeninger og interessegrupper/frivillighet
- Torp og Sellebakk lokalsamfunnsutvalg
- Berørte statlige og regionale myndigheter
- Relevante råd i kommunen

Medvirkningsaktiviteter

Detaljert plan for medvirkning skal utarbeides med utgangspunkt i disposisjonen under:

Rammer for involvering

- a. Temaer til behandling: Hvert tema skal redegjøre for hhv hensikt-mål-premisser-usikkerheter
- b. Fremdrift/tidsramme for medvirkning per planfase: Hver planfase skal redegjøre for hhv arenaer-metoder-frister for innspill-prosessansvarlig
 - i. Oppstart planarbeid/planprogram
 - ii. Utarbeidelse av planforslag
 - c. Deltakende aktører
 - i. Politiske interessentaktører
 - ii. Offentlige interessentaktører
 - iii. Interessentaktører fra frivillige organisasjoner/frivilligheten
 - iv. Interessentaktører fra naboer og beboere
 - v. Interessentaktører barn og unge
 - vi. Ungdomsrådet

Metode – Metode for medvirkningsprosessen grupperes i 4 kategorier; hvordan formidle ut planarbeidet, hvordan innhente informasjon, hvordan anvende informasjonen, og hvordan forvalte materiale fra medvirkningsprosessen.

- a. Metoder for tilgjengeliggjøring av informasjonen
- b. Metoder for innsamling av informasjonen
- c. Metoder for dialog
- d. Metoder for samarbeid

Det planlegges for følgende medvirkningsaktiviteter:

Medvirkningslokale:

Et egnet lokale på området, som vil benyttes som møteplass gjennom planprosessen. Lokalet vil utgjøre en lavterskel mulighet for å medvirke, samt gi mulighet for å få informasjon om prosessen og avholde idémøter og samarbeide omkring tiltak med nabolaget. For å sikre at vi når mindre digitale interessenter vil vi legge til rette for en fysisk forslagskasse. Denne blir synlig for forbigående og brukere av Glommastien. På sikt vil lokalet kunne være en utstillingsarena hvor man kan følge med på hva som skjer i prosessen og hvilke aktiviteter som planlegges.

Digital medvirkning

For effektiv innhenting av innspill/ønsker vil vi opprette et digitalt spørreskjema.

Undersøkelsen tilgjengeliggjøres på prosjektets egne nettsider, samt i sosiale medier og lokalmedia. Vi vil også synliggjøre undersøkelsen ved hjelp av fysisk informasjonsmateriell på eiendommen, og informasjonsskriv i postkassene i nærområdet.

Åpne informasjonsmøter

Det arrangeres åpne møter der beboere, foreninger, grunneiere, nøkkelpersoner og bedrifter i nærmiljøet aktivt inviteres til å delta og få informasjon om prosessen.

Informasjon formidles om planer og tiltak, og det tilrettelegges for mulighet for deltagerne på møtet til å komme med innspill. Gjerne møter i form av en hyggelig og uformell sosial setting med grilling, lunsj, kaffe eller annen småmat for å oppmuntre til deltagelse også blant de som ellers ikke ville møtt opp, og gjøre det til en trivelig- lystbetont setting der man ønsker å bidra.

Workshops

Det arrangeres workshops der man inviterer beboere, foreninger, grunneiere, nøkkelpersoner og bedrifter i nærmiljøet til gjennom ulike medvirkningsmetoder - å bidra til informasjonsinnhenting i prosessen tilknyttet å danne seg et godt bilde av eksisterende, tidligere og framtidig bruk, behov og verdi tilknyttet Torp Bruk. Enten åpne workshops, eller mer formelle samlinger arrangert i samråd med foreninger, interessegrupper eller institusjoner.

8 Referanser

- /1/ Kommunal- og distriktsdepartementet, Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 24.01.2025
- /2/ Miljøverndepartementet 1995. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Forskrift av 20.09.1995, nr. 4146.
- /3/ Klima- og miljøverndepartementet, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), 11.06.2021
- /4/ Klima- og miljøverndepartementet, Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), 30.05.2012
- /5/ Kommunal- og distriktsdepartementet, lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, LOV-2022-12-20-121, des. 2022
- /6/ Kommunal- og distriktsdepartementet, Statlige planretningslinjer for klima- og energi, 20.12.2024
- /7/ Kommunal og moderniseringsdepartementet, Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (rundskriv H-5/18), okt. 2018
- /8/ Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (veileder), 2017
- /9/ Østfold fylkeskommune. Fylkesplan for Østfold. Østfold mot 2050, vedtatt 21.06.2018
- /10/ Østfold fylkeskommune. Regional transportplan - for Østfold mot 2050, vedtatt 2018
- /11/ Innlandet og Viken vannregion, Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027.
- /12/ Statsforvalteren i Oslo og Viken, forventningsbrev 2024
- /13/ Statsforvalteren i Oslo og Viken, Statsforvalterens forventninger til avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging, 30.01.2024
- /14/ Fredrikstad kommune, Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035, vedtatt 26.04.2018
- /15/ Fredrikstad kommune, Kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune (2023-2035), vedtatt 15.06.2023
- /16/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for ny bro over Glomma, vedtatt 07.02.2019
- /17/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for klima 2019-2030, vedtatt 05.09.2019
- /18/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for naturmangfold, vedtatt 18.10.2018
- /19/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for kulturminner 2023-2035, vedtatt sept. 2023
- /20/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan, vedtatt 2016
- /21/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for folkehelse og levekår, vedtatt 09.11.2023
- /22/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka, vedtatt 02.05.2019
- /23/ Fredrikstad kommune/Bypakke Nedre Glomma, Plan for hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg, vedtatt juni 2017
- /24/ Fredrikstad kommune, Trafikksikkerhetsplan for Fredrikstad kommune 2023-2026, vedtatt 07.09.2023
- /25/ Fredrikstad kommune, Hovedplan for vann og avløp 2023-2043, vedtatt 16.06.2023
- /26/ Fredrikstad kommune, Overvannsrammeplan, datert 08.11.2007
- /27/ Flaum og skredfare i arealplaner (NVE 2/2011, 2014)
- /28/ Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE 1/2019, 2020)