



Saksnr.: 2021/19287
Dokumentnr.: 162
Løpenr.: 146649/2025
Klassering: Viuno

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	67/25
Bystyret	11.09.2025	123/25

Forslag til detaljregulering for Viuno – arealplanID 1224 – Sellebakk Forslagsstiller: Primær Eiendom AS

Kommunedirektørens innstilling

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Viuno, arealplanID 1224, plankart datert 04.12.2023, sist revidert 25.09.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.12.2023, sist revidert 31.07.2025.

Planutvalgets vedtak 28.08.2025:

Planutvalgets innstilling til bystyret:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Viuno, arealplanID 1224, plankart datert 04.12.2023, sist revidert 25.09.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.12.2023, sist revidert 31.07.2025.

Planutvalgets behandling 28.08.2025:

Voting:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak 11.09.2025:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Viuno, arealplanID 1224, plankart datert 04.12.2023, sist revidert 25.09.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.12.2023, sist revidert 31.07.2025

Bystyrets behandling 11.09.2025:

Voting:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt

Fredrikstad, 23.09.2025
Rett utskrift.

Yvonne Meidell
møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler Thomas Martin Stokke, Byutvikling
Kopi til: direktør Per Erik Torp, Byutvikling

Sammendrag

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å legge til rette for næringsbygg for utvidelse av Viunos virksomhet i den sørlige delen av planområdet. Nord i planområdet ønsker forslagsstiller å legge til rette for etablering av inntil 25 boenheter.

For å ivareta et selvgrodd eksisterende gjennomgående gangstrøk forbi stedet er det avsatt et bånd med blågrønn struktur og gang-/sykkelvei som skal sikre en god forbindelse for gående og syklende gjennom planområdet ut mot Sorgenfri allé og Østsiden handelssenter i sørøst, og mot Glommastien i vest.

Hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen like nord for planområdet er vurdert og tatt i betraktning, blant annet ved utforming av reguleringsbestemmelser for byggehøyder og estetikk.

Planforslaget har potensial for å oppnå flere gevinster innenfor temaer knyttet til sosial bærekraft som sysselsetting og sosial boligbygging.

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 05.06.2024-15.08.2024. I den forbindelse kom det inn 12 uttalelser.

Plandokumentene har vært gjenstand for mindre justeringer i etterkant av høring og offentlig ettersyn.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget som ble begrunnet med mangelfull redegjørelse for avløpshåndtering og manglende rekkefølgebestemmelse som ivaretar avløp og hindrer ulovlig forurensing. Innsigelsen fra Statsforvalteren er frafalt og kommunen kan nå egen godkjenne planforslaget.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 04.12.2023, sist revidert 25.09.2024
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 07.12.2023, sist revidert 31.07.2025
- 4 Planbeskrivelse datert 07.12.2023, sist revidert 31.07.2025
- 5 Redegjørelse for overvannshåndtering datert 21.08.2023, sist revidert 16.04.2024
- 6 Utendørs støyutredning datert 21.12.2022
- 7 Geoteknisk vurdering datert 09.01.2023
- 8 Geoteknisk datarapport datert 08.12.2022
- 9 Illustrasjonsplan datert 05.12.2023

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2021/19287.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Viuno AS er en vekstbedrift som sysselsetter yrkeshemmede arbeidstakere. Planområdet ligger like nord for bedriften, på andre siden av Nedre Tomtegate, og eies også av Viuno. Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å legge til rette for næringsbygg for utvidelse av Viunos virksomhet i den sørlige delen av planområdet. Aktuelle funksjoner er butikk/utsalgssted med salg av egenproduserte varer, lett produksjon og tilhørende

kurs/møtelokaler, administrasjon og lignende. Nord i planområdet ønsker forslagsstiller å legge til rette for etablering av inntil 25 boenheter, organisert som tett, lav bebyggelse i rekker rundt et felles tun/felles uteområder. En andel av boligene planlegges Husbankfinansiert, mens de øvrige boligene er tiltenkt salg eller utleie på det åpne markedet. Utbygging vil skje i samråd med kommunen og Husbanken.

Overordnet planstatus

Fylkesplan – Østfold mot 2050

Planområdet er avsatt til nåværende tettbebyggelse i fylkesplan Østfold mot 2050 (2018).

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert formål bebyggelse og anlegg, og blågrønn struktur. Hele planområdet omfattes av hensynssone H310 skredfare. Hovedsykkeltrasé og turveitrasé er avsatt langs Galtungveien. Det kombinerte formålet er kalt utbyggingsområde KB5 som er knyttet opp til følgende bestemmelse i tabellen under §7.2: «Området skal brukes til næring og offentlig/privat tjenesteyting – omsorgsboliger».

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er hovedsakelig uregulert, men overlapper planID 544 Sorgenfri, vedtatt 2005, på to steder. Planen regulerer boliger og gang-/sykkelvei i sørøst, Glommastien og fylkesveien i sørvest samt et stort utbyggingsområde rundt Sorgenfridammen sør for planområdet. En mindre del av eksisterende gang/sykkelvei i sørøst omreguleres for å sikre god sammenheng med ny gang/sykkelvei gjennom planområdet. Det er også noe overlapp vest i planområdet der regulert del av Galtungveien krysser inn i vestsiden av AVT2, like nedenfor den tilrettelagte kryssingen. Planområdet grenser også inn mot planID 578, Nordby, Sellebakk, vedtatt i 2008. Planen regulerer et boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse nordøst for planområdet.

Tidligere vedtak i saken

Planutvalget fattet følgende vedtak ved behandling av planinitiativ 29.09.2022 i sak 89/22:

1. *Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Viuno.*
2. *Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:*
 - *Bestemmelsene må inneholde krav som sikrer solinnfall, kvalitet på uteområder og andre vesentlige bokvaliteter, god tilpasning til eksisterende gatestruktur og bygningsmiljø mot Sellebakk i nord, samt estetisk og arkitektonisk kvalitet på bebyggelsen med hensyn til material- og fargevalg.*
 - *Bestemmelsene må også inneholde krav til beplantning, utforming og skjøtsel av grøntstrukturen som sikrer gode livsvilkår for pollinerende insekter, jfr registererte forekomster av slåttehumle på tomta (Nær truet NT. Artsdatabanken).*
 - *Prinsippene som er vist i planinitiativet for utvikling av området med hensyn til takform, prinsipp for organisering av bebyggelse, adkomst, parkering, gjennomgående gangstrøk og blågrønn struktur skal legges til grunn for det videre planarbeidet.*
 - *Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.*

Planutvalget vedtok 23.05.2024 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn i sak 39/24 med følgende tilleggspunkt:

2. *Planutvalget forutsetter at eksisterende/ tidligere gangforbindelse mellom Øvre og Nedre Tomtegate nordøst i planområdet sikres og videreføres i planarbeidet.*

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Dagens arealbruk

Planområdet er i dagens situasjon en åpen, ubebygd og gresskledd eng. Det går et tråkk/sti diagonalt over området, som benyttes som snarvei mellom boligområdet i sørøst og Glommastien i vest. Det går også en sti/snarvei i skråningen nordøst i området. I nærområdet ligger det eneboliger, rekkehus- og næringsbebyggelse. Terrengen faller slakt mot vest og det er gode solforhold.

Landskap

Planområdet er relativt flatt og ligger på ca. kote 2,7 - 2,8. Lengst øst i planområdet stiger terrenget til ca. kote 7. Tilgrensende boligområde i øst ligger på ca. kote 9.

Stedets karakter

Opprinnelig har stedet hatt preg av å være en forsenkning i en del av elvedeltaet langs østsiden av Glomma omkranset av små sidevassdrag og små høydedrag. Terrengforholdene har siden blitt endret, blant annet gjennom fremveksten av sagbruks- og teglverksindustri ved overgangen fra 1800- til 1900-tallet, og transformasjon til nyere bolig- og næringsbebyggelse de siste 20-30 årene etter sagbruks- og teglverksindustriens tidsalder.

Galtungveien, som er en fylkesvei, og Sorgenfri allé er strukturerende elementer i nærområdet, med lommer av gjenværende skog og grønnstruktur langs Glomma, bebyggelse og småveier og -gater innimellom. Området preges av tidligere industri og arbeiderboliger i transformasjon til blokker, rekkehus og handel. Dette gir både en betydelig funksjonsblanding og en tidsdybde i nærmiljøet. Enga som dekker store deler av planområdet gir et rom med et grønt innslag mellom bebyggelsen. Bebyggelsesstrukturen i nærområdet veksler fra gamle arbeiderboliger mot nord og nye blokker og rekkehus, og eldre industri i transformasjon til blokkleiligheter umiddelbart mot sør, handel og parkmessig opparbeiding rundt Sorgenfridammen lenger mot sørøst.

Kulturmiljø

Det er ingen registrerte estetiske eller kulturelle verdier i selve planområdet. I nord grenser planområdet mot hensynssone H570 kulturmiljø, knyttet til sefrak-registrerte boliger fra siste halvdel av 1800-tallet og tidlig 1900-tall. Bebyggelsen ble oppført i forbindelse med den tidligere industrien langs Glomma med flere teglverk og sagbruk. Bebyggelsen er fasadeendret og 'modernisert' gjennom årene, men bebyggelsesstruktur og skala er beholdt og videreført ved fortetting av området.

Teknisk infrastruktur

Kommunal vann- og avløpstrasé krysser planområdet. Det er avklart at anlegget har kapasitet til at ny bebyggelse kan tilknyttes. Traséen kan måtte legges om for tilpasning til ny bebyggelse.

Det er overvannsutfordringer i planområdet som må løses i forbindelse med utbyggingen. Norgesnett har anlegg for strømforsyning i området. Forslagsstiller har i dialog med nettselskapet fått avklart at nærliggende trafo har kapasitet til planlagt utbygging. Planområdet ligger i konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS. Det er ferdig utbygd nett like øst for planområdet. Forslagsstiller er i dialog med fjernvarmeselskapet om tilknytning.

Se for øvrig beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet i vedlegg 4, planbeskrivelsen, kapittel 5.

Beskrivelse av planforslaget

Nord i planområdet legger planen til rette for etablering av inntil 25 nye boliger. Det tillates innslag av tjenesteyting/service dersom beboerne har behov for dette. Sentralt i planområdet skal det etableres et grøntdrag med åpen løsning for håndtering av overvann. Gjennom grøntdraget skal det etableres en offentlig tilgjengelig gang- /sykkelforbindelse som kobler sammen eksisterende gang-/sykkelnett i nærområdet. Planen sikrer videre at det etableres tilrettelagt kryssing i plan der gang-/sykkelforbindelsen møter Galtungveien.

Sør i planområdet legger planen til rette for etablering av et nytt næringsbygg slik at bedriften Viuno, som holder til på nabotomta i sør, kan utvide sin virksomhet. Kjøreatkomst til planområdet blir fra kommunal vei Nedre Tomtegate sør i planområdet.

Reguleringsformål:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål; forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (KBA)

Her tillates etablering av bebyggelse som kan inneholde forretning, tjenesteyting, og næring. Tillatt virksomhet er begrenset til aktivitet som ikke gir vesentlig støy og utslipp, av hensyn til omkringliggende boliger. All parkering for både den foreslåtte boligbebyggelsen og næringsbebyggelsen skal etableres på denne formålsflaten.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig/tjenesteyting (BT)

Her tillates etablering av boligbebyggelse og funksjoner tilknyttet disse innenfor offentlig eller privat tjenesteyting, som boliger med bemanning og omsorgs-/servicetjenester for beboerne.

For å imøtekomme punkt 2 i planutvalgets vedtak av 23.05.2024 i sak 39/24 om utleggelse av planforslaget til høring og offentlig ettersyn, som nevnt under tidligere vedtak ovenfor, er det tatt inn et bestemmelsesområde #2 med en tilhørende bestemmelse i §3.2, bokstav h) om at eksisterende sti mellom Øvre Tomtegate øst for planområdet og Nedre Tomtegate nord for planområdet skal opprettholdes gjennom B/T som allment tilgjengelig snarvei. Dette bestemmelsesområdet omfatter en liten del av formålsflaten B/T i nordøst.

Kombinert formål; renovasjonsanlegg og anleggsformål (BAA)

Her skal renovasjonsbeholdere for boliger plasseres, samt areal for at renovasjonsbil kan kjøre inn til siden ved henting. Areal som ikke opptas av renovasjonsanlegg skal opparbeides med grønnsstruktur som i felt f_BG1-2.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_ST1-2)

Generelt veiformål er benyttet på de offentlige vegarealene (Galtungveien og Glommastien) vest for byggeområdet. Her skal det etableres tilrettelagt kryssing for gående over fylkesveien. Kryssingens detaljerte utforming skal avklares i byggeplan i samråd med vegmyndighet. For øvrig er generelt formål benyttet for å bekrefte dagens bruk og funksjon, og fordi bygd veianlegg ikke korresponderer helt med tilstøtende reguleringsplan.

Kjøreveg (o_KV)

Formålet er benyttet i Nedre Tomtegate. Gata reguleres med økt bredde langs sørsiden av planområdet. Lenger øst reguleres den med bredde tilsvarende eksisterende gate og noe justert plassering for å kunne etablere grøft/sideareal på begge sider, innenfor kommunal veigrunn.

Gang- sykkelveg (o_GS1-2)

o_GS2 er omregulering av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg, slik at den får endret retning og «møter» ny gang-/sykkelvei o_GS1. o_GS2 er gitt noe toleranse for justert traséplassering. o_GS1 skal etableres med 2,5 m bredde gjennom grøntdraget i planområdet og være offentlig. Det er gitt opptil 8,5 m toleranse for endelig traséplassering av o_GS1, da denne må tilpasses detaljprosjektet landskaps- og overvannsplan i f_BG1-2. Toleransen er liten for startpunktet i sørøst for å sikre god sammenheng med o_GS2. Internt i området er

toleransen større, slik at traseens plassering kan justeres innenfor hele bredden av blågrønn struktur nord for felt KBA.

Annen veigrunn-tekniske anlegg (o_AVT1-2)

Sideareal/grøft langs Nedre Tomtegate og i frisiktsoner ved avkjørsel fra Galtungveien.

Annen veigrunn–grøntareal (o_AVG1-3)

Sideareal/grøft langs eksisterende gang-/sykkelvei og Øvre Tomtegate.

Blågrønn struktur (f_BG1-2)

Her skal det etableres et felles grøntområde med åpen overvannshåndtering i regnbed.

Vegetasjonsskjerm (f_VS)

Skråning øst i området hvor vegetasjon/grønt preg skal opprettholdes.

For å imøtekomme punkt 2 i planutvalgets vedtak av 23.05.2024 i sak 39/24 om utleggelse av planforslaget til høring og offentlig ettersyn, som nevnt under tidligere vedtak ovenfor, er det tatt inn et bestemmelsesområde #2 med en tilhørende bestemmelse i §5.2, bokstav b) om at eksisterende sti mellom Øvre Tomtegate øst for planområdet og Nedre Tomtegate nord for planområdet skal opprettholdes gjennom VS som allment tilgjengelig snarvei. Stiforbindelsen og bestemmelsesområdet krysser gjennom formålsflaten VS fra planens østlige avgrensning og videre inn i formålsflaten B/T.

Hensynssoner:

Sikringssone frisikt (H140_1-2)

Innenfor områdene ved veikryss tillates ikke sikthindre.

Gul støysone (H220)

Område langs fylkesvei med beregnet støynivå >55 dB i framskrevet trafikksituasjon.

Infrastruktursone (H410)

Hensynssonen markerer hvor det går VA-infrastruktur i dag. Her må det tas hensyn ved planlegging av ny bebyggelse. Infrastrukturen tillates omlagt/flyttet for tilpasning til ny bebyggelse, i samråd med kommunen som anleggseier.

Bebyggelsens plassering og utforming

Plankartet angir byggegrenser 14 m fra veimidte i Galtungveien, etter avklaring med Viken fylkeskommune. Videre er byggegrenser avsatt 4 m fra Nedre Tomtegate, både mot den nordlige og sørlige delen. Utover det har byggegrensene varierende avstand til formålsgrensene rundt KBA og B/T. Bestemmelsene for det enkelte delfelt utdyper hvordan tiltak skal forholde seg til byggegrenser.

Nord i planområdet planlegges konsentrert boligbebyggelse i rekker, organisert rundt felles utomhusareal. Det kombinerte formålet bolig/offentlig eller privat tjenesteyting (B/T) gjør det mulig å ha innslag av tjenesteyting i den foreslåtte bebyggelsen, eksempelvis bemanning i forbindelse med omsorgstjenester. Boligbebyggelsen skal utformes med saltak, eventuelt kombinert med pulttak/flate tak på mindre bygg/bygningsdeler. Estetisk redegjørelse skal vedlegges byggesøknad, hvor forholdet til omgivelsene, herunder kulturmiljøet nord for planområdet, skal dokumenteres. I følge forslagsstiller vil gode solforhold bli opprettholdt for nabobebyggelsen. Se for øvrig sol-/skyggediagram i planbeskrivelsen avsnitt 6.4.2 (vedlegg 4). Det sikres en videreføring av snarveier for gående og grønndrag på tvers av planområdet.

Sør i planområdet planlegges næringsbebyggelse kombinert med forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (KBA). Det foreslåtte tiltaket på denne formålsflaten er tenkt som mulig utvidelse for Viunos virksomhet. Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flatt tak, og tillates

med større høyde enn boligene. Bebyggelsen i planområdet tilpasses dermed boligbebyggelsen i nord og øst, og næringsbebyggelsen i sør og vest.

Bebyggelsens høyde

§3.1, bokstav g) i reguleringsbestemmelsene fastsetter en maks gesimshøyde 8 m, og en maks mønehøyde 11 m, for det kombinerte næringsformålet KBA målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Den samme bestemmelsen sier i neste setning at planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal være maks 0,5 m høyere enn tilliggende strekning av Nedre Tomtegate (sør).

Høydebestemmelsene for det kombinerte bolig- og tjenesteytingsformålet (B/T) i §3.2, bokstav g) fastsetter en maks gesimshøyde 7,5 m, og maks mønehøyde 9,5 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Den samme bestemmelsen sier i neste setning at planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal være maks 0,5 m høyere enn tilliggende strekning av Nedre Tomtegate (nord). I §3.2, bokstav a) i reguleringsbestemmelsene er det gitt en særskilt definisjon av konsentrert småhusbebyggelse for dette planforslaget fastsatt til rekkehus og flermannsboliger med inntil tre målbare plan, maks gesimshøyde 7,5 meter og maks mønehøyde 9,5 meter. Dette avviker fra definisjonen av konsentrert småhusbebyggelse i veileder for grad av utnyttning (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014) som operer med høydebegrensningene som følger av plan- og bygningsloven §29-4, første ledd, siste punktum på maks gesims 8 meter og maks mønehøyde 9 meter.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er angitt som maks m²-BYA, det vil si maksimalt areal på bebyggelsens 'fotavtrykk' + areal som opptas av bakkeparkering. Tillatt utnyttelsesgrad er satt til 1000 m² BYA for næringsbebyggelsen (KBA) og 1300 m² for boligbebyggelsen (B/T).

Støyforhold

Støyfaglig utredning er gjennomført, se vedlegg 4 planbeskrivelsen, avsnitt 6.4.1 og utendørs støyutredning (vedlegg 6). I planforslaget er resultatet fra støyutredningen til en viss grad hensyntatt ved fastsettelsen av byggegrense. Byggegrensen går imidlertid fortsatt nærmere Galtungveien enn det avgrensningen av gul støysone skulle tilsi, noe som medfører at en leilighetsrekke er planlagt plassert slik at én side berøres av gul støysone langs fylkesveg. Det tillates inntil 25 boenheter i planområdet, hvorav ca. 6 av disse planlegges i rekken mot fylkesvei. Leilighetene er planlagt som gjennomgående, slik at hver leilighet vil få tilgang til stille side.

Støyrapporten anbefaler at rom for varig opphold plasseres mot stille side. Dette er ikke løsbart da det planlegges relativt små leiligheter, som medfører at stue og soverom må vende mot hver sin side for å ivareta TEK-krav til planløsning, daglys, utsyn med mer. For disse ca. 6 boenhetene kan det dermed bli behov for å gjøre tiltak slik at man oppnår «dempet fasade» mot fylkesveien.

Etablering av støyskjerm langs fylkesvei er vurdert mindre hensiktsmessig, fordi slik skjerm gir begrenset skjermingseffekt i 2.etasje og kan oppfattes å bryte med steds karakter og områdetilpasning. Bestemmelsene sikrer at løsninger for nødvendig støyskjerming skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Trafikk- og adkomstforhold

Kjøreatkomst til planområdet blir fra Nedre Tomtegate sør i planområdet, via fv. 1110 Galtungveien.

Nedre Tomtegate reguleres med økt bredde fra Galtungveien og langs byggeområdet KBA. Reguleringsbredde er her 8 m; 5 m kjørebane samt 0,5 m skulder og 1 m grøft på hver side.

Dette er basert på veikategori Sa2 i kommunens veinormal. Fortau langs gata utelates fordi det etableres en separat gang-/sykkelveiforbindelse gjennom grøntdraget i planområdet, samt tilrettelagt kryssing over fylkesveien i forlengelse av denne. Løsningen er avklart med Fredrikstad kommunes veiavdeling og Viken fylkeskommune. Øst for byggeområdet KBA reguleres kommunal veigrunn i Nedre Tomtegate med bredde tilsvarende dagens gate og minimum 1 m grøft på hver side. T-krysset mellom Nedre Tomtegate og fv. 1110 Galtungveien tilpasses økt bredde på den kommunale veien, og med radius 9 m.

Planforslaget forholder seg til faktisk veikant fylkesvei som avviker noe fra regulert fylkesveikant. Dette etter avklaring med Viken fylkeskommune i forbindelse med planarbeidet.

Den delen av fylkesveien og Glommastien hvor det planlegges tilrettelagt kryssing reguleres med generelt samferdselsformål (o_ST1-2), som gir fleksibilitet for hvordan kryssingen skal utformes. Det generelle formålet er også hensiktsmessig fordi bygd veianlegg og regulert veianlegg i tilgrensende plan ikke sammenfaller. Detaljert utforming av tilrettelagt kryssing avklares i byggeplan. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse i §7.1, bokstav c) som sikrer at byggeplan skal være godkjent av Østfold fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører fylkesveien.

Parkering

Parkeringsbestemmelser for bil i kommuneplanens arealdel (KPA) videreføres i planforslaget med unntak av at minstekrav til ordinære plasser er redusert til 0,3 bilplass per boenhet. Bakgrunnen for dette er en vurdering av forventet parkeringsbehov i aktuelle prosjekt, og ønske om å prioritere grønne uteoppholdsarealer.

Innenfor formålsflaten KBA, vest for det planlagte næringsbygget, åpner planforslaget for at bakkeparkeringsplasser kan ligge utenfor byggegrense mot Galtungveien, i bestemmelsesområde #1. Dette under forutsetning av at bruk til parkering opphører dersom det på sikt blir behov for utvidelse av fylkesveianlegget.

Hvis dette blir aktuelt vil parkeringsdekning fortsatt være i tråd med kommuneplanen, som kun har maksimumskrav til næringsparkering. Viuno har arealer tilgjengelig på nabotomta ved eventuelt behov. Forslagsstiller forventer at etterspørsel etter næringsparkering vil reduseres på sikt, i tråd med samfunnets målsetning og satsning på økt andel grønn mobilitet.

Sykkelparkeringskrav i planforslaget er i tråd med KPA og det kreves minimum 1 plass for leiligheter under 50 m² og minimum 2 plasser for større boenheter.

Uteoppholdsareal

I henhold til kommuneplan skal det etableres minimum 80 m² uteplass/uteoppholdsareal per boenhet. Alle boliger skal ha privat uteplass, og øvrig areal kan fordeles på felles og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal. Mellom boligene etableres felles tun/uteoppholdsarealer som åpner seg mot sør og et sentralt, offentlig tilgjengelig grøntdrag. Dette tilrettelegger ifølge forslagsstiller for sosiale møteplasser for både beboerne og nabolaget.

Boligenes nærmiljøpark blir i Verksbyen. Nærmiljøparken ligger ca. 250 m sør for planområdet og er tilgjengelig via sammenhengende, etablert gang-/sykkelveinett. Krav til uteplass/uteoppholdsareal til boligene kan dermed innfris.

Leke- og uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til krav i kommuneplan. Det stilles krav om at all grønnstruktur i planområdet skal understøtte biologisk mangfold, pollinerende insekter og god lokal overvannshåndtering. Det stilles krav om at nødvendig leke- og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før boliger gis brukstillatelse.

Sosial infrastruktur

Det kan bli aktuelt med tjenesteyting, omsorgs-/servicetjenester tilknyttet en andel av de planlagte boligene i planområdet.

Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering

Vann- og avløpsanlegg (VA) i planområdet er markert med hensynssone infrastruktur H410. Inngrep i sonen må være avklart med anleggseier. Bestemmelsene åpner for at VA i planområdet kan omlegges for tilpasning til ny bebyggelse. Bestemmelsene fastsetter at VA-løsning skal avklares med Fredrikstad kommune ved teknisk drift før søknad om rammetillatelse. Plassering av VA-traséen skal samordnes med detaljprosjektering av bebyggelse og anlegg, slik at påkrevd avstand mellom bygg og VA-trasé ivaretas. Beregning og notat for overvannshåndtering er utarbeidet og vedlagt planforslaget (se vedlegg 5). Det etableres åpen, grønn overvannsløsning i området: Takvann slippes på terreng. Regnbed, vadi (gresskledd vannvei) og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde den naturlige vannbalansen i området. Regnbed og vadi fordrøyer overvann fra tak og terreng. I en flomsituasjon eller ved ekstremnedbør vil vannet følge tomtens trygge flomveier. Summen av disse tiltakene vurderes å redusere overflateavrenningen med nærmere 90 % i forhold til dagens situasjon, til tross for utbygging og tillagt klimapåslag i beregningene. Overvann skal håndteres på egen eiendom, og det er ikke behov for påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett.

Renovasjon

Renovasjonsteknisk plan viser at det er avsatt tilstrekkelig areal på hensiktsmessig sted i planområdet for å løse behov knyttet til renovasjon. Renovasjonsteknisk plan er godkjent av virksomhet renovasjon i kommunen. Mer detaljert renovasjonsteknisk plan (tilpasset prosjekt og sorterings-/fraksjonskrav som gjelder på utbyggingstidspunkt) utarbeides til rammesøknad, i samråd med Fredrikstad kommunes renovasjonsavdeling. Se for øvrig renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsen, delkapittel 6.17.

Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at det er et grunnlag for å inngå blant annet utbyggingsavtale og gjennomføringsavtale i forbindelse med gjennomføring av planen. Før igangsetting skal det også foreligge plan for anleggsstøy/støv/trafikk. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal kjøre-/gangatkomst, teknisk infrastruktur, renovasjon, parkering og leke/uteoppholdsareal som er nødvendig for byggetrinnet være ferdigstilt. Før det gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bebyggelse skal blågrønn struktur og gang-/sykkelveg o_GS1, samt tilrettelagt kryssing over fylkesveien være ferdigstilt. Før det gis brukstillatelse til flere enn 12 boenheter skal traséen til eksisterende gang/sykkelvei o_GS2 legges om. §7.2, bokstav d) i reguleringsbestemmelsene åpner for utsettelse av årstidsavhengige arbeider til påfølgende vår ved midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret.

Konsekvenser av planforslaget

Landskap

Ifølge forslagsstiller er det ikke registrert spesielle landskapsverdier i planområdet. I kommuneplanens areadel er tomte avsatt til bebyggelse med et gjennomgående grøntdrag, og planen sikrer at dette etableres. Planen medfører ifølge forslagsstiller ingen vesentlige virkninger/konsekvenser for landskap.

Stedets karakter

Planen tilrettelegger for bebyggelse og grøntdrag som viderefører stedets karakter og kvaliteter. Gode overganger mellom planlagt bebyggelse i planområdet og omgivelsene er ivaretatt gjennom planens bestemmelser. Forslagsstiller har vurdert at planforslaget ikke medfører vesentlige konsekvenser for stedets karakter.

Byform og estetikk

Planen tilrettelegger for bebyggelse og uterom som innpasses i omgivelsenes byform og estetikk. Blant annet plasseres bebyggelsen i samme avstand fra fylkesvei som nabolaget i nord, det legges opp til bebyggelse med saltak og med høyde/skala som er tilpasset omgivelsene. Gangforbindelser og grøntdrag i nærområdet videreføres gjennom planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planen berører ingen kulturminner-/miljø direkte, men tilpasning til tiliggende kulturmiljø (boligbebyggelse) i nord sikres ved krav til høyde, takform, materialbruk, utforming og krav om estetisk redegjørelse i byggesak. Forslagsstiller har vurdert at planforslaget ikke gir vesentlige konsekvenser for kulturmiljø.

Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Forslagsstiller mener at planforslaget bidrar positivt til rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk ved at det etableres et grøntdrag gjennom planområdet med en offentlig tilgjengelig gang-/sykkelveiforbindelse som erstatter eksisterende snarvei diagonalt over tomte. Forbindelsen forbedres ved at det etableres tilrettelagt kryssing over fv. 1110 Galtungveien. Eksisterende sti i nordøst opprettholdes, og det sikres i tillegg en ny snarvei fra gang-/sykkelvei o_GS1 mot boligområdet i nord. Etter forslagsstillers oppfatning gir planforslaget på den måten nye, trygge forbindelser til eksisterende bolig- og parkområder og til Glommastien, som er hovedsykkeltrasé og populær turvei.

Uteområder

Uteoppholdsarealer er planlagt i henhold til kommuneplanens krav. Nærmiljøpark for området blir i Verksbyen. Ny gang-/sykkelforbindelse sikres, og snarveier opprettholdes. Forslagsstiller mener planforslaget gir positive konsekvenser knyttet til uteområder.

Trafikkforhold

Planforslaget vil medføre noe økt trafikk i vestre del av Nedre Tomtegate og i Galtungveien. Eksisterende og planlagte anlegg er dimensjonert for dette. Parkeringsareal er begrenset, noe som kan bidra til redusert bilbruk og økt grønn mobilitet. Planlagt gang-/sykkelvei og tilrettelagt krysningspunkt over fylkesveien bidrar til en forbedret tilknytning mot eksisterende gang-/sykkelanlegg samt bussholdeplasser og fergeleie. Utbygging av planområdet bidrar til økt kundegrunnlag langs etablerte kollektivruter.

Barns interesser

Elevrådet ved Sagabakken skole har medvirket aktivt i planarbeidet og forslagsstiller har, etter eget utsagn, så langt mulig tatt hensyn til deres innspill. Se planbeskrivelsen, delkapittel 8.1.5. Det etableres en ny gang-/sykkelforbindelse tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveier i nærområdet, og stier og snarveier opprettholdes. Dette bidrar til at barnas vei til skole, venner og fritidsaktiviteter blir mer trafikksikker. Leke- og uteoppholdsareal skal etableres i henhold til kommuneplanens krav. Det etableres en åpen, klimatilpasset overvannsløsning som styrker biologisk mangfold og imøtekommer FNs klimamål. Forslagsstiller vurderer at planforslaget gir positive konsekvenser knyttet til barns interesser.

Sosial infrastruktur

Skolekapasitet er vurdert tilstrekkelig for det planlagte prosjektet. Ifølge kommunens barnehageetat ligger planområdet i et definert pressområde for barnehagekapasitet, og utbygging kan medføre behov for økt antall barnehageplasser på Østsiden. Dette til tross for at det er flere barnehager i nærheten av planområdet. Hele kommunen er opptaksområde ved søknad om barnehageplass. Planområdet ligger imidlertid i et levekårsutsatt område, og å tilby nok barnehageplasser kan være et sosialt utjevnende tiltak. Det er betydelig utbygging – både pågående og planlagt på Østsiden, som kan føre til økonomiske konsekvenser for kommunen gjennom økt press på barnehageplasser.

Universell utforming

Gjeldende krav til universell utforming og tilgjengelighet er lagt til grunn for planforslaget og skal følges i prosjektering og byggesak. Ny bebyggelse og anlegg skal utformes etter gjeldende krav, og planen vurderes å gi positive konsekvenser for universell utforming og tilgjengelighet.

Energibehov – energiforbruk

Alle nye utbyggingsprosjekter medfører noe økt energibehov- og forbruk til produksjon og drift. Kapasitet til prosjektet er avklart med netteier. Energikrav i byggt teknisk forskrift legges til grunn som minstekrav for ny bebyggelse. Planen har et begrenset omfang og vurderes ikke å gi vesentlige konsekvenser knyttet til energibehov og -forbruk.

Teknisk infrastruktur

Prosjektet knyttes til eksisterende infrastruktur som har kapasitet (VA, fjernvarme, strøm). Planlagte åpne overvannsløsning gir en forbedret håndteringskapasitet og redusert avrenning i et område med overvannsutfordringer. Dialog om utbyggingsavtale vedrørende kommunalteknisk infrastruktur ivaretas. Forslagsstiller ivaretar dialog med anleggseiere/aktører om eksisterende og nye infrastrukturprosjekter. Planforslaget vil bidra til vesentlig oppgradering av teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og overvannshåndtering.

Interesse motsetninger

Forslagsstiller har ikke identifisert noen vesentlige interesse motsetninger knyttet til planforslaget.

Avveining av virkninger

På bakgrunn av ovennevnte vurderer forslagsstiller at planforslaget, samlet sett, medfører positive virkninger for både natur, miljø og samfunn.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse er gjennomført i innledende fase av planarbeidet, og denne avdekket behov for å vie følgende tema særlig oppmerksomhet: Masseras/skred, flomras, elveflom, radongass, nedbørutsatt, sårbar fauna, kulturminne/-miljø, vei, brann/politi/sivilforsvar, kraftforsyning, vannforsyning, rekreasjonsområde, støv- og støv fra trafikk og andre kilder, forurensset grunn, ulykke i av-/påkørsler og ulykke med gående/syklende.

Det er gjennomført nærmere utredning og vurdering av temaene for å fjerne eller redusere risiko for uønskede hendelser, se oppsummeringen i planbeskrivelsen delkapittel 6.18. Der utredningene viser at det er nødvendig med særskilte bestemmelser eller plangrep er dette tatt inn i planforslaget. Gjennom planarbeidet er det ikke avdekket nye tema som gir risiko for uønskede hendelser – verken i/ved planområdet, eller som følge av tiltak etter planen. Forslagsstiller har vurdert at planforslaget ikke gir økt risiko/sårbarhet i eller ved planområdet.

Samråd og medvirkningsprosess

Forslagsstiller drøftet planinitiativet med Selbak lokalsamfunnsutvalg i et møte 05.01.2022, før det ble behandlet av planutvalget. Referat fra møtet var vedlagt til planutvalgets behandling av planinitiativet.

Varsel om planoppstart ble kunngjort 08.11.2022 i Fredrikstad Blad og på kommunens nettsider med merknadsfrist 08.12.2022. Plankonsulentene mottok 8 innspill i forbindelse med varsel om oppstart. Varslingsinnspillene er referert og kommentert i planbeskrivelsen.

Ved varsel om oppstart ble elevrådene ved Sagabakken skole og Borge ungdomsskole tilskrevet spesielt. Forslagsstiller forklarte hva som planlegges og stilte konkrete spørsmål

om barn og unges bruk av planområdet og nærområdet, og om de opplever at gang-/sykkelveiene i området er trygge og trafikksikre. Barna ble oppfordret til å komme med innspill til planene. Forslagsstiller fikk tilbakemelding fra elevrådet ved Sagabakken skole. Se for øvrig planbeskrivelsen, delkapittel 3.1 og avsnitt 8.1.5.

Planforslaget har blitt forelagt kommunens fagavdelinger gjennom intern høringsgruppe ved to anledninger, i april 2022 og i desember 2023.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 05.06.2024-15.08.2024.

Innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn

Ved høring og offentlig ettersyn kom det inn 12 uttalelser, 7 fra offentlige myndigheter og 5 fra naboer. Forslagsstiller har laget en oppsummering av innspill/merknader, med forslagsstillers kommentar som fremgår av planbeskrivelsen delkapittel 8.2.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) datert 06.06.2024

DSB sender automatisk tilbakemelding og minner om sitt og Statsforvalterens interesseområder, innsigelsesmyndighet og samordningsansvar for å påse at samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. DSB ber om tydelig angivelse i høringsoversendelsen dersom det er behov for direkte involvering av direktoratet i plansaken, eller saken gjelder storulykkevirksomhet.

Forslagsstillers kommentar:

Samfunnssikkerhet er vurdert i ROS og planbeskrivelse og plansaken gjelder ikke storulykkevirksomhet.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Fiskeridirektoratet datert 18.06.2024

Fiskeridirektoratet har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Feldtcon AS v/ Frank Feldt datert 31.07.2024

Feldt har tidligere mottatt varsel om oppstart og klaget på prosjektet, og fremholder at dette ikke er hensyntatt i høringsforslaget. Feldt minner om at Viuno (303/1368) ikke har adkomstrett eller veirett til veien nord for planområdet som tegnet (303/1395). Feldt godtar ikke reguleringsplanforslaget og vil ta rettslig skritt dersom dette ikke hensyntas. Feldt fikk tilsendt nabovarsel elektronisk, men varselet finner han ikke igjen. Klagen er sendt kommunens postmottak og bes bekreftet mottatt av reguleringsavdelingen.

Forslagsstillers kommentar:

Feldt er hjemmelshaver av veien nord for planområdet (303/1395, omtalt som Nedre Tomtegate Nord i plandokumentene), og uttalte ved varsel om oppstart at prosjektet ikke kunne benytte denne. Dette er hensyntatt i planforslaget; All kjøretilkomst til planområdet skjer fra sørsiden. Parkering til både næring og boliger skal skje sør i området, med atkomst fra veien i sør. Renovasjon er også plassert langs veien i sør. Det er ikke regulert noen kjøreatkomst til Viuno fra veien i nord. Rundt den planlagte boligbebyggelsen mot nord er det planlagt gangtilkomster som ligger på Viunos egen tomt. Veien i nord inngår ikke i

planområdet, jf. plankartet. Omkringliggende veier og bebyggelse er riktignok vist på en illustrasjonsplan, men dette er for å synliggjøre prosjektets forhold til omgivelsene.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar. Kommunen har tilskrevet Feldtcon AS v/ Frank Feldt kort tid etter høringsperioden med bekreftelse på at uttalelsen er mottatt.

Lisbeth Adelsten-Johansen, Per Adelsten-Johansen, Rita Møller og Roar Steen datert 14.07.2024

Flere naboer i Øvre Tomtegate har sendt lignende innspill: De er bekymret for at prosjektet vil medføre økt gjennomgangstrafikk og ønsker stenging av veg i skillet mellom Øvre og Nedre Tomtegate. Fysisk stenging vil være det eneste som hjelper. Kun skilting vil ikke bli respektert og ikke være tilstrekkelig. De påpeker at mye av trafikken til og fra Viuno går i dag gjennom Øvre Tomtegate, noe som er unødvendig og belastende da det går raskere og enklere å benytte Galtungveien og Sorgenfri Allé. Naboene er ikke imot prosjektet som sådan, men man er bekymret for økt gjennomgangstrafikk i Øvre Tomtegate, noe som gaten ikke er dimensjonert for.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har ingen motforestillinger mot at skillet mellom Øvre og Nedre Tomtegate stenges for gjennomkjøring. Vi har ved utarbeiding av planen påpekt til kommunens veiavdeling at veiskillet er registrert som stengt for gjennomkjøring i kommunens kartgrunnlag, selv om det i dag er åpent. Vi er ikke kjent med om dette er et planlagt framtidig tiltak eller om kommunen har vurdert stenging som uaktuelt. Det er mulig å regulere stenging av veier i plan, men ikke nødvendigvis hensiktsmessig i dette tilfellet. Eventuell veistenging kan vurderes og avgjøres av kommunen som veieier med hjemmel i veglova, og det er dermed ikke behov for å fastsette en stenging av veien i reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar. Det er ikke hensiktsmessig å regulere en stenging av veien i overgangen mellom Øvre og Nedre Tomtegate. Kommunen vurderer at beboerne i Øvre Tomtegate i all hovedsak benytter Mursteinsgata som forbindelse til øvrig veinett, og at trafikken til og fra Viuno går via Galtungveien. Skulle dette trafikkmønsteret endres vesentlig til ugunst for beboerne i Øvre Tomtegate i fremtiden har kommunen, som veieier, adgang til å stenge veien med hjemmel i veglova.

Mattilsynet datert 17.07.2024

Det er viktig at hensynet til vann- og avløpsnettet ivaretas i det videre planarbeidet og at ledningstraseen om nødvendig legges om. Uavhengig av om drikkevannsledningene er private eller kommunale må den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann ivaretas ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet gjenspeiler gjeldende forskriftskrav og vil ivaretas gjennom utbyggingsavtale og prosjektering og utførelse i byggesaken.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) datert 22.07.2024

NVE har avgitt en generell uttalelse der de minner om sine saksområder (flom-, erosjons- og skredfare, vassdrag, grunnvann, energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft), og

planmyndighets ansvar for å påse at disse blir ivaretatt i plansaken. NVE henviser videre til veiledere, og minner om at NVE kan kontaktes ved behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers kommentar:

Relevante tema innenfor NVEs saksområder er utredet og vurdert av fagkyndige i forbindelse med planutarbeidingen og ivaretatt i planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Statens vegvesen (SVV) datert 19.08.2024

SVV mener deres innspill til varsel om oppstart er godt ivaretatt, men har noen merknader; Begrepsbruk: HC-plass bør endres til parkeringsplass for forflytningshemmet, som er mer spesifikt knyttet til transportsektoren og mobilitet. Det bør være krav om minimum én slik plass, uavhengig av boenheter/næringsareal som etableres. TEK-krav (Byggteknisk forskrift) om plassenes størrelse, helning, plassering nær hovedinngang, tilfredsstillende belysning og tydelig skilting og merking og fremstilling på utomhusplan forutsettes ivaretatt.

Syklende: Det bør tas inn krav om at det skal være mulig å låse fast syklene i bestemmelse 2.5.

Frisikt: I krysset mellom nedre Tomtegate og Galtungveien bør sikten til venstre, sett fra nedre Tomtegate være 20x45 m, jf SVVs håndbok N100.

Forslagsstillers kommentar:

Begrepsbruk er endret fra HC til forflytningshemmet i plandokumentene. TEK-krav gjengis ikke i bestemmelsene og ivaretas ved søknad, prosjektering og utførelse. Krav om fastlåsningsmulighet er tatt inn i bestemmelse 2.5. Frisiktsone er endret i henhold til innspillet.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, uttalelse med innsigelse datert 13.08.2024

Innsigelse: Statsforvalteren fremmer innsigelse til planforslaget for å ivareta nasjonale og regionale interesser, knyttet til at Fredrikstad kommunes avløpsrenseanlegg på Øra ikke klarer krav til sekundærrensing. Det antas at avløp fra planområdet skal føres til dette anlegget. Fredrikstad kommune bygger nytt avløpsrenseanlegg som skal stå klart for prøvedrift 1. august 2026 og overholde alle rensekrav 1. august 2027. En VA-plan skal følge planforslaget og sikre at avløpshåndteringen ikke skaper fare for forurensning eller forringelse av vassdrag. Det må redegjøres for planforslagets betydning for økning av utslipp til det aktuelle avløpsrenseanlegget og hvordan en økning av dette utslippet vil kunne påvirke resipienten for rensed avløpsvann. Statsforvalteren mener planforslaget har mangelfull redegjørelse for avløpshåndtering og mangler rekkefølgebestemmelse som sikrer kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en ulovlig forurensning, og fremmer på bakgrunn av dette innsigelse.

Støy: Statsforvalteren gir videre et faglig råd knyttet til støy; Støybestemmelsene slik de nå er formulert åpner for at det kan etableres soverom mot Galtungveien dersom bebyggelsen har dempet fasade. Det gis faglig råd om å tydeligere sikre at alle boenheter har minst ett soverom mot stille side. Dersom boenhetene er små, slik at det er vanskelig å få til både oppholdsrom og soverom mot stille side, må soverom prioriteres.

Medvirkning: Statsforvalteren bemerker at deres innspill til varsel om oppstart ikke er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsen er trukket 29.04.2025 (sak 2025/18351), med henvisning til Kommunal- og distriktsdepartementets avgjørelser i to lignende saker i Kongsberg (Moane Vest og Kongsberg Teknologipark), og at nytt avløpsrenseanlegg snart vil være i drift i Fredrikstad.

Statsforvalteren henviser samtidig til plan- og bygningsloven § 27-2, og anbefaler at det presiseres i plandokumentene at utbygging innenfor planområdet ikke kan realiseres før kommunalt avløpsrenseanlegg driftes i henhold til forurensningslovverket og gjeldende tillatelse, samt har kapasitet til å motta det forventede avløpsvannet. Anbefalingen er fulgt opp ved at dette omtales i planbeskrivelsens kapitler om teknisk infrastruktur.

Innspill vedrørende støy er imøtekommet ved presisering i bestemmelsene om at maks 2 boenheter tillates med soverom som ikke vender mot stille side, men kun har dempet fasade.

Vi mottok ikke innspill fra Statsforvalteren i forbindelse med varsel om oppstart, verken per epost, i Altinn eller i digital planvarslingsløsning. Innspillet er imidlertid mottatt i ettertid og det er nå oppsummert og kommentert i kapittel 8.1.9. Statsforvalterens ansvars- og interesseområder er likevel vektlagt og ivaretatt ved utarbeidelse av planen da disse gjenspeiles i gjeldende lovverk, forskrifter, planretningslinjer og kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar og anser at Statsforvalterens innspill er etterkommet i de reviderte plandokumentene. Når det gjelder løsning på innsigelsene vises det til avsnittet *Avklaring av innsigelser* under vurderingskapittelet nedenfor.

Østfold fylkeskommune datert 13.08.2024

Levekår, helse: Levekårsundersøkelser viser at Fredrikstad har forskjeller mellom ulike områder i kommunen. Helse påvirkes av både individuelle forskjeller og sosiale faktorer. Østfold fylkeskommune er opptatt av at det skapes gode rom som inkluderer alle aldersgrupper og innbyggere med ulik bakgrunn og funksjonsnivå.

FN17 i alt vi gjør: I denne saken ivaretas mangfoldet, og bærekraft er gjennomgående i planbeskrivelsen, men Østfold fylkeskommune savner bærekraft i bestemmelsene. Det er ikke kjent om det er noen miljøambisjoner i prosjektet.

Barn og unges interesser: Det kan være at planområdet ikke benyttes til lek og opphold i dag, men det benyttes som snarvei mellom boligene i sør/øst og Glommastien i vest. Fylkeskommunen støtter at eksisterende gangforbindelse mellom Øvre og Nedre Tomtegate i nordøst sikres og videreføres i planarbeidet og ber om at snarveien sikres i kart og bestemmelser.

Medvirkning: Det er positivt at det har vært dialog med Sellebakk lokalsamfunn og skolene og at disse har fått anledning til å komme med innspill. Østfold fylkeskommune savner barnas stemme i planen.

Viuno – inkluderer alle: I loven er det særlig framhevet at kommunen har plikt til å aktivt innhente synspunkter fra grupper eller personer som har vanskelig for å delta i planarbeidet på egen hånd. Østfold fylkeskommune savner medvirkning fra de ansatte i Viuno.

Universell utforming: Planen vurderes å gi positive konsekvenser for universell utforming og tilgjengelighet, men Østfold fylkeskommune mener prinsippet om universell utforming bør

komme bedre fram i dokumentene og hjemles i reguleringsbestemmelsene. Kan det være at brukergruppen kan ha økt behov for ulike aspekter av universell utforming?

Samferdsel: Østfold fylkeskommune oppfatter at det planlegges for å utbedre/gjøre tiltak i krysset mellom Galtungveien og Nedre Tomtegate. Av planen framgår at Nedre Tomtegate reguleres med økt bredde, T-krysset skal tilpasses økt bredde på den kommunale veien med radius 9 m, Nedre Tomtegate skal ferdigstilles så langt nødvendig for aktuelle byggetrinn før brukstillatelse. Det antas at det henvises til bestemmelse 7.2 a). Østfold fylkeskommune har ikke mottatt eller blitt forelagt teknisk plan for krysset og har derfor ikke tatt stilling til gjennomførbarhet i henhold til Statens vegvesens normaler eller om det er avsatt tilstrekkelig areal.

Frisikt: Krysset Galtungveien x Nedre Tomtegate er ikke forkjørregulert, og frisiktsone må endres i henhold til dette. Det bør også påføres frisiktsoner der gang-/sykkelvei GS1-2 møter Nedre Tomtegate, samt ved avkjørsler i Nedre Tomtegate.

Byggegrensen mot fv. 1110 Galtungveien: Det er fastsatt 14 m byggegrense mot fylkesvei etter avklaringer med fylkeskommunen. Videre er det tatt inn unntaksbestemmelse om at parkering innenfor byggegrensen (bestemmelsesområde # 1) tillates under forutsetning av at bruken opphører dersom det blir behov for arealet til utvidelse av fylkesveganlegget. Østfold fylkeskommune ønsker i utgangspunktet ikke slike bestemmelser, men vil akseptere løsningen basert på redegjørelsen i planbeskrivelsen kap. 6.2, som redegjør for at dersom plassene fjernes vil parkeringsdekning fortsatt være i henhold til kommuneplan, at det forventes at etterspørsel etter næringsparkering reduseres på sikt, og at det er tilgjengelig areal på nabotomt ved eventuelt behov.

Nyere tids kulturminner: Østfold fylkeskommune viser til sitt varslingsinnspill om hensynssone kulturmiljø nord for planområdet, og ser at det er jobbet med å dempe spranget mellom gammel og ny bebyggelse. Det er viktig at det blir jobbet videre med en god estetisk tilpasning. Østfold fylkeskommune har ingen ytterligere innspill til saken.

Kulturminner – arkeologi: Østfold fylkeskommune ber om at det tas inn fellesbestemmelse som minner om stanse- og meldeplikten i lov om kulturminner.

Konklusjon: Østfold fylkeskommune mener at prosjektet er i tråd med overordnet plangrunnlag, og vurderes å være godt dokumentert og vurdert. Tiltaket vurderes samlet sett å gi flere positive enn negative virkninger for miljø og samfunn. Østfold fylkeskommune ber om at deres merknader innarbeides i siste fase av planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Levekår og helse

Med hensyn til levekår og helse vil vi peke på de positive aspektene ved planen knyttet til sosial boligbygging og sosial bærekraft, som er omtalt i planbeskrivelsen. Her vil det tilbys boliger for flere målgrupper og gode uterom som tilrettelegger for interaksjon og fellesskap for innbyggere med ulik alder, bakgrunn og funksjonsnivå - i tråd med fylkeskommunens innspill. Prosjektet vil bidra til en mer variert boligsammensetning og bedre boliger på Sellebakk, som er et levekårsutsatt område.

FNs 17 i alt vi gjør

Planens forhold til målene i FN 17 er redegjort for i planbeskrivelsen kap. 6.9.1. FN17 ligger ellers til grunn for nasjonale, regionale og kommunale planbestemmelser, som igjen ligger til grunn for både plankart og bestemmelser. Miljøambisjoner i prosjektet omfatter mange forhold; Blant annet løsninger for overvannshåndtering, biologisk mangfold, styrket gang-/sykkeltilrettelegging og restriktiv parkeringsdekning. Det er uklart hva Østfold fylkeskommune legger i sin kommentar. Det er ikke anledning til å kreve, og heller ikke

vurdert hensiktsmessig å fastsette, bestemmelser i reguleringsplanen som går lenger enn lov- og forskriftskrav. Dagens forskriftskrav sikrer både lav energibruk og lave klimagassutslipp. Det kan bli aktuelt å etablere løsninger som går lenger enn forskriften, men avklaring rundt dette krever detaljprosjektering og må vurderes i byggesak/detaljprosjekteringsfase.

Barn og unges interesser

Nevnte snarvei er sikret i plankartet med bestemmelsesområde #2 med tilhørende bestemmelse 3.2 h) og 5.2 b).

Medvirkning

I høringsforslaget var det redegjort for opplegg for barns medvirkning. Barnas innspill var vedlagt og oppsummert, og det var også redegjort for hvordan disse er vurdert og imøtekommet. Jf. planbeskrivelsen kap. 7.10 og 8.1.5.

Viuno – inkluderer alle

Prosjektet i planområdet er utviklet i tett dialog med Viuno, de ansatte og deres pårørende. Deres innspill har vært avgjørende for utformingen av planen. Prosjektet svarer opp konkrete behov og ønsker fra både virksomheten, de ansatte og framtidige beboere, selv om disse ikke har avgitt formelt innspill i planprosessen. Dialogen og medvirkningen vil videreføres i byggesak, prosjektering og utførelse.

Universell utforming

Det er ikke vurdert hensiktsmessig å fastsette krav ut over lov/forskriftskrav i reguleringsplanen. Universell utforming skal vektlegges i prosjektet, og høyere nivå enn minstekrav kan bli aktuelt, men avklaring rundt dette krever detaljprosjektering, og skjer i forbindelse med byggesak.

Samferdsel

Detaljerte tegninger er utarbeidet av fagkyndig veikonsulent i henhold til gjeldende krav, og oversendt, framlagt for og drøftet med Østfold fylkeskommune i møte. Det vurderes at avsatt areal i planen er tilstrekkelig, og planen sikrer at byggeplan skal framlegges og godkjennes av Østfold fylkeskommune før gjennomføring, jf. bestemmelse 7.1 c).

Frisikt

Frisikt mot sør i Galtungveien er endret i henhold til innspillet, jf. kommentar til Statens vegvesen. Frisiktsoner er også lagt inn ved GS1-2. Frisikt ved tilrettelagt kryssing over fylkesvei ivaretas i byggeplan. Det er presisert i bestemmelsene at frisikt i avkjørsler skal ivaretas etter gjeldende krav og dokumenteres i utomhusplan ved søknad om tiltak, når avkjørselens utforming er detaljert avklart.

Byggegrensen mot fv. 1110 Galtungveien

Innspillet tas til orientering.

Nyere tids kulturminner

Innspillet tas til orientering. Bestemmelsene sikrer fokus på god estetisk tilpasning i prosjektet.

Kulturminner – arkeologi

Fellesbestemmelse er tatt inn i henhold til innspillet.

Forslagsstiller tar Østfold fylkeskommunes innspill til orientering og viser for øvrig til kommentarene over.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Relevante bestemmelser

Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget har potensial for å oppnå flere gevinster innenfor temaer knyttet til sosial bærekraft. Næringsdelen gir virksomheten Viuno, som sysselsetter yrkeshemmede ansatte, mulighet til å utvikle virksomheten videre på stedet, noe som i seg selv er et verdifullt bidrag til å gi sårbare grupper en sterkere tilknytning til arbeidslivet.

Boligdelen vil være et viktig bidrag for å oppnå både en mer variert boligsammensetning og løfte kvaliteten på boligmassen på Sellebakk. Dette har viktige levekårsdimensjoner i et område hvor en betydelig andel av befolkningen bor i eide eller leide boliger av dårlig kvalitet. Boligutbyggingen nord i planområdet er også motivert av muligheten for å bosette yrkeshemmede ansatte ved Viuno i et bomiljø med nærhet til arbeidsplassen, og med fleksibilitet i planens innretning til å eventuelt kunne tilby omsorgstjenester ved behov.

I utgangspunktet fortrenger utbyggingen av tomta et selvgrodd/selvtråkket gangstrøk diagonalt over tomta fra eksisterende gang/sykkelvei fra Sorgenfri allé og videre mot Glommastien. Denne kvaliteten har man, i forbindelse med planarbeidet, tilstrebet å ivareta ved å sikre et gjennomgående gangstrøk langs den blågrønne strukturen mellom næringsdelen sør i planområdet og boligdelen nord i planområdet. Det gjennomgående gangstrøket skal munne ut i en tilrettelagt kryssing av Galtungveien, noe som vil bidra til en sikrere kryssing av fylkesveien og en bedre forbindelse mot Glommastien. Dette vil være en viktig kvalitet for myke trafikanter, og dermed også positivt i et miljø- og folkehelseperspektiv.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Utbygging og fortetting kan generelt skape behov for økt kapasitet på skoler, i barnehager og annen sosial infrastruktur. Behov for sosial og teknisk infrastruktur knyttet til boligutbygging kan medføre investeringsbehov for Fredrikstad kommune.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Etablering av ny bebyggelse vil kunne gi økte skatteinntekter til kommunen.

Som nevnt under sosial bærekraft kan den foreslåtte boligbebyggelsen bidra positivt til en mer variert boligsammensetning på Sellebakk. Næringsbebyggelsen vil kunne gi utviklingsmuligheter for Viuno, og dermed også muligheter for økt sysselsetting og en sterkere tilknytning til arbeidslivet for yrkeshemmede ansatte.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Utbyggingen legger beslag på en åpen gresskledd eng. Enga i seg selv utgjør en monokultur med begrenset betydning for naturmangfold, men det er også påvist forekomster av slåttehumle på stedet. Som et avbøtende tiltak er det tatt inn et krav i §2.3, bokstav b) i bestemmelsene om at grønnstruktur og beplantning som etableres skal være stedegen, tilrettelegge for god overvannshåndtering og styrket biologisk mangfold, herunder gi gode livsvilkår for pollinerende insekter.

Det vises også til formålsflaten blågrønn struktur (BG), og funksjonen den er tiltenkt for overvannshåndtering (se vedlegg 5).

Planforslaget legger opp til en løsning som knytter seg til, og også styrker, forbindelsene for gående og syklende i nærmiljøet og tilfredsstiller kravet til sykkelparkering. Videre har

området akseptabel/god kollektivdekning. Planen tar ned parkeringsdekningen fra det som er standardkravet i §16.2 i bestemmelsene til kommuneplanen og legger på den måten opp til liten bilavhengighet.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant i saken.

Vurdering

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget innebærer en rekke positive elementer for Fredrikstadsamfunnet som innfrir på flere bærekraftselementer. Ovenfor er det redegjort for utviklingsmulighetene for Viuno i planforslaget og mulighetene det gir for å gi yrkeshemmede ansatte sysselsetting og en sterkere tilknytning til arbeidslivet. Den foreslåtte boligutbyggingen bidrar til variert boligsammensetning og bedre boliger i et levekårsutsatt område. Planforslaget innebærer at viktige forbindelseslinjer for gående og syklende blir opprettholdt og styrket. Den tilrettelagte kryssingen av Galtungveien gir bedre trafiksikkerhet ved kryssing av veien. Planforslaget legger opp til en tilfredsstillende overvannshåndtering, men innebærer at flomveien for nedslagsfeltet må legges om. I forbindelse med gjennomføringen av de foreslåtte tiltakene i planen vil det være viktig at ny omlagt flomvei blir tilstrekkelig dimensjonert for overvannet fra både nedslagsfeltet og planområdet. Planforslaget har også tatt inn gode avbøtende tiltak for naturmangfold. Det vises blant annet til bestemmelsen i §2.3, bokstav b) som stiller krav til at beplantningen skal utføres med stedegen vegetasjon, tilrettelegging for god overvannshåndtering og tilrettelegging for pollinerende insekter.

Toleransegrensen for fremføringen av det gjennomgående gangstrøket (GS1) på 8,5 m i §4.3, bokstav a), siste punktum gir liten forutsigbarhet for hvordan løsningen blir ved gjennomføring. Forslagsstiller har begrunnet denne innretningen med behovet for fleksibilitet for å tilpasse traséen på det gjennomgående gangstrøket til overvannsløsningen i den blågrønne strukturen i BG1-2. Kommunedirektøren anbefaler likevel å fremme planforslaget for sluttbehandling med denne innretningen. Begrunnelsen er at det først og fremst er av offentlig interesse å sikre denne funksjonen og den allment tilgjengelige ferdselsåren gjennom planområdet, som planforslaget ivaretar. Den nøyaktige traséen for det gjennomgående gangstrøket GS1 er underordnet.

For å imøtekomme punkt 2 i planutvalgets vedtak av 23.05.2024 i sak 39/24 om utleggelse av planforslaget til høring og offentlig ettersyn, som nevnt under tidligere vedtak ovenfor, er det tatt inn et bestemmelsesområde #2 med tilhørende bestemmelser som sikrer at eksisterende snarvei fra Øvre Tomtegate til Nedre Tomtegate (nord) opprettholdes. Kommunedirektøren anser at denne innretningen i planen ivaretar denne snarveiforbindelsen.

Konsekvenser av planforslaget

Den foreslåtte boligbebyggelsen vender mot en hensynssone H570 kulturmiljø i nord, med eldre bebyggelse fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tallet. I tillegg til kulturmiljøaspektet, spiller også hensynet til dette bomiljøet inn i vurderingene og avveiningene av planens virkninger for omgivelsene. Bestemmelser med krav til estetikk, estetisk redegjørelse, materialbruk, form- og fasadeuttrykk, arkitektonisk kvalitet på eventuelle svalganger i §2.1, samt til takform og byggehøyder på B/T i §3.2 spiller sammen for å sikre at hensynet til bebyggelsen i hensynssonen mot nord, og de øvrige omgivelsene i stor grad blir ivaretatt. Det er ikke til å komme fra at den foreslåtte utbyggingen vil endre utsikten og steds karakteren for omgivelsene, men i en samlet interesseavveining vurderes konsekvensene som akseptable sett opp mot de samfunnsmessige gevinstene ved den foreslåtte utbyggingen.

Innretning i planen sikrer også god overvannshåndtering, samt beplantning og grønnstruktur som ivaretar naturmangfold, herunder pollinerende insekter. Med hensyn til mobilitet ligger det flere grep i planforslaget som opprettholder og styrker forbindelsene for gående og syklende, og som kan bidra til lav bilavhengighet.

Forslagsstiller har, som nevnt under opplysningene om planens konsekvenser, ikke identifisert noen vesentlige interessekonflikter knyttet til planforslaget. Kommunedirektøren er spørrende til om dette er en dekkende analyse av interessebildet i planprosessen når planforslaget legger opp til utbygging på det som i dag er en åpen eng nært opp til eksisterende bebyggelse. To innkomne merknader til varsel om planoppstart fra private interessenter tilsier at høyder, tilpasning til eksisterende bebyggelse og en eksisterende privat vei i Nedre Tomtegate (nord) er viktige hensyn for omgivelsene. Kommunedirektøren anerkjenner likevel at forslagsstiller har gjort tilpasninger i planforslaget som langt på vei imøtekommer disse hensynene.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget knyttet til avløpsrensing. Innsigelsen knyttet til avløpsrensing ble frafalt i brev fra Statsforvalteren datert 29.04.2025, etter en presedensskapende avgjørelse i Kommunal- og distriktsdepartementet i to tilsvarende innsigelsessaker i Kongsberg kommune. Statsforvalter gjør i den sammenheng kommunen oppmerksom på at tillatelser til utbygging likevel ikke kan gis før avløpssystemet har kapasitet til å motta avløpsvannet og overholder renskrav, jf. plan- og bygningsloven § 27-2, men innsigelsen til planforslaget er altså trukket slik at planforslaget kan vedtas.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Med bakgrunn i tidligere industrivirksomhet og forekomster av fyllmasser i området, kan det potensielt være forurensnet grunn i planområdet. Byggesaksforskriften §5-4, bokstav g) stiller krav til undersøkelse av natur- og miljøforhold i forbindelse med søknad om tillatelse. Forurensningsforskriften stiller krav til at tiltakshaver vurderer om det er forurensnet grunn i området. Ved mistanke om forurensnet grunn skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få avklart omfanget. Kommunedirektøren forutsetter at risiko for forurensnet grunn blir vurdert og undersøkt i forbindelse med søknad om tillatelse. Dersom det blir avdekket forurensnet grunn vil det utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften før bygging.

Forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Planbeskrivelsens delkapittel 7.6 inneholder en vurdering av planforslaget opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene.

Samråd og medvirkningsprosess

Det er positivt at det har vært dialog med Sellebakk lokalsamfunnsutvalg og at skolene, hvis skolekretser berøres, har fått anledning til å komme med innspill.

Alternative løsninger

Fremlagte forslag til detaljregulering for Viuno godkjennes ikke.

Konklusjon

Planforslaget har med dette vært gjenstand for vurdering og revisjon etter høring og offentlig ettersyn, og flere innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt.

Justeringene som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn. Det foreligger ikke lenger noen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at det framlagte planforslaget godkjennes.