

PLANBESKRIVELSE

FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR VIUNO

PLAN-ID: 3107 1224, FREDRIKSTAD KOMMUNE

Forslagsstiller: Primær Eiendom AS

Plankonsulent: Griff Arkitektur AS

REVISJONSLISTE	INDEX	DATO
PLANFORSLAG	-	07.12.2023
REV. ETTER KOMMUNENS TILBAKEMELDING	A	03.05.2024
REV. ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	B	31.07.2025

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
OPPSTARTSMØTE	20.10.2022
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	08.11.2022 – 08.12.2022
1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	23.05.2024
HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	05.06.2024 - 15.08.2024
2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	
BYSTYRETS VEDTAK	

INNHold:

1	SAMMENDRAG	5
2	BAKGRUNN	5
2.1	HENSIKTEN MED PLANEN	5
2.2	FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD	6
2.3	TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	7
2.4	UTBYGGINGSAVTALER.....	7
2.5	KRAV OM KONSEKVENSTREDNING?	7
3	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	8
3.1	MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART	8
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
4.1	OVERORDNEDE PLANER.....	9
4.1.1	<i>Fylkeskommunale planer.....</i>	<i>9</i>
4.1.2	<i>Kommuneplanens arealdel 2023-2035</i>	<i>9</i>
4.2	GJELDENE REGULERINGSPLEANER	10
4.3	TILGRESENDE REGULERINGSPLEANER	10
4.4	TEMAPLEANER	10
4.5	STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER.....	11
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	11
5.1	BELIGGENHET	11
5.1.1	<i>Beliggenhet.....</i>	<i>11</i>
5.1.2	<i>Avgrensning og størrelse på planområdet</i>	<i>11</i>
5.2	DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK.....	11
5.3	STEDETS KARAKTER.....	13
5.3.2	<i>Eksisterende bebyggelse</i>	<i>14</i>
5.4	LANDSKAP	14
5.4.1	<i>Topografi.....</i>	<i>14</i>
5.4.2	<i>Solforhold.....</i>	<i>15</i>
5.4.3	<i>Lokalklima</i>	<i>15</i>
5.4.4	<i>Estetisk og kulturell verdi</i>	<i>15</i>
5.5	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	15
5.6	NATURVERDIER.....	16
5.7	REKREASJONSVERDI/ REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER	16
5.8	LANDBRUK	16
5.9	TRAFIKKFORHOLD	16
5.9.1	<i>Kjøreatkomst.....</i>	<i>16</i>
5.9.2	<i>Vegsystem</i>	<i>17</i>
5.9.3	<i>Trafikkmengde</i>	<i>17</i>
5.9.4	<i>Ulykkessituasjon</i>	<i>17</i>
5.9.5	<i>Trafikksikkerhet for gående og syklende</i>	<i>17</i>
5.9.6	<i>Kollektivtilbud</i>	<i>18</i>
5.10	BARNES INTERESSER	19
5.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR	19
5.11.1	<i>Skolekapasitet</i>	<i>19</i>
5.11.2	<i>Barnehagekapasitet</i>	<i>19</i>

5.12	UNIVERSELL UTFORMING	20
5.13	TEKNISK INFRASTRUKTUR	20
5.13.1	Vann og avløp.....	20
5.13.2	Trafo	20
5.13.3	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.	20
5.14	GRUNNFORHOLD	20
5.14.1	Stabilitetsforhold.....	20
5.14.2	Ledninger	20
5.14.3	Grunnforurensning	20
5.15	STØYFORHOLD	20
5.16	LUFTFORURENSING	20
5.17	RISIKO- OG SÅRBARHET - DAGENS SITUASJON	21
5.18	NÆRING	24
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	25
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	25
6.1.1	Reguleringsformål.....	25
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	26
6.2.1	Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives	26
6.3	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	27
6.3.1	Bebyggelsens høyde.....	28
6.3.2	Grad av utnytting	28
6.3.3	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	29
6.3.4	Antall boliger, leilighetsfordeling.....	29
6.4	BOLIGMILJØ/ BOKVALITET	29
6.4.1	Støyforhold	29
6.4.2	Solforhold.....	31
6.5	PARKERING	32
6.6	TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR	33
6.7	TRAFIKKLØSNING. MOBILITETSPLAN FOR KJØRENDE, SYKLENDE OG GÅENDE.	33
6.7.1	Kjøreatkomst.....	33
6.7.2	Utforming av veger.....	33
6.7.3	Krav til samtidig opparbeidelse av veianlegg.....	34
6.7.4	Varelevering.....	34
6.7.5	Tilkomst og oppstillingsplass brannbil	34
6.7.6	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	35
6.7.7	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	35
6.8	PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	35
6.9	MILJØOPPFØLGING.....	36
6.9.1	FN17 - Prioriterte delmål for Viuno.....	36
6.10	UNIVERSELL UTFORMING	37
6.11	UTEOPPHOLDSAREAL	37
6.12	LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER	37
6.13	KOLLEKTIVTILBUD	37
6.14	KULTURMINNER.....	37
6.15	SOSIAL INFRASTRUKTUR	37
6.16	PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT	37
6.17	RENOVASJONSTEKNISK PLAN	39
6.18	RISIKO OG SÅRBARHET (ROS), MED AVBØTENDE TILTAK OG PLANGREP	41
6.19	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	44

7	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	44
7.1	OVERORDNEDE PLANER.....	44
7.1.1	Forholdet til kommuneplanens arealdel	44
7.1.2	Forholdet til gjeldende reguleringsplaner.	44
7.2	LANDSKAP	45
7.3	STEDETS KARAKTER.....	45
7.4	BYFORM OG ESTETIKK	45
7.5	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EVT. VERNEVERDI	45
7.6	FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN.....	45
7.7	REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK	46
7.8	UTEOMRÅDER	47
7.9	TRAFIKKFORHOLD	47
7.10	BARNES INTERESSER.....	47
7.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR	47
7.12	UNIVERSELL UTFORMING	47
7.13	ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK.....	47
7.14	ROS	47
7.15	TEKNISK INFRASTRUKTUR	48
7.16	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	48
7.17	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER	48
7.18	INTERESSEMOTSETNINGER	48
7.19	AVVEINING AV VIRKNINGER.....	48
8	INNKOMNE INNSPILL	48
8.1	INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART.....	48
8.1.1	Fredrikstad Fjernvarme AS, 08.11.2022	48
8.1.2	Martin Lersch, nabo, 09.11.2022	48
8.1.3	Feldtcon AS v/Frank Feldt, nabo, 10.11.2022	48
8.1.4	Statens vegvesen (SVV), 23.11.2022.....	49
8.1.5	Elevrådet Sagabakken skole, 28.11.2022	50
8.1.6	Mattilsynet, 08.12.2022	51
8.1.7	Viken fylkeskommune, 08.12.2022	51
8.1.8	Norteam AS / AS OMBE Plast v/adv. Ytterbøl & Co, 08.12.2022	52
8.1.9	Statsforvalteren i Oslo og Viken (SOV), 07.12.2024	52
8.2	INNSPILL VED HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	53
8.2.1	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 06.06.2024.....	53
8.2.2	Fiskeridirektoratet, 18.06.2024.....	53
8.2.3	Feldtcon AS v/Frank Feldt, 31.07.2024.....	53
8.2.4	Lisbeth Adelsten-Johansen, Per Adelsten-Johansen, Rita Møller, Roar Steen, 14.07.2024...	54
8.2.5	Mattilsynet, 17.07.2024	54
8.2.6	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 22.07.2024	54
8.2.7	Statens vegvesen (SVV), 19.08.2024.....	54
8.2.8	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 13.08.2024	55
8.2.9	Østfold fylkeskommune, 13.08.2024	56
9	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	58
10	VEDLEGG	58

1 SAMMENDRAG

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. Boligene planlegges i toetasjes rekker med saltak, som omkranser felles tun og uteoppholdsarealer.

Sentralt i planområdet skal det etableres et grøntdrag med åpen løsning for håndtering av overvann og vegetasjon som bidrar til å styrke biologisk mangfold. 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 fylkesveien.

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. Tillatt virksomhet er begrenset til aktivitet som ikke gir vesentlig støy og utslipp, av hensyn til omkringliggende boliger.

Kjøreatkomst til planområdet blir fra kommunal vei Nedre Tomtegate sør i planområdet. Veien reguleres med økt bredde langs det nye næringsbygget, og krysset mot fylkesvei Galtungveien tilpasses dette. Boligrenovasjon og all parkering for både boliger og næring skal etableres langs Nedre Tomtegate sør i planområdet.

Planen legger opp til bebyggelse og anlegg i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer. Innspill fra myndigheter, naboer og lokalsamfunn er vurdert og søkt imøtekommet ved utarbeiding av planforslaget. Planen vurderes å gi positive virkninger for både miljø og samfunn ved at den tilrettelegger for ettertraktede rimelige boliger, bebyggelse som harmonerer med sine omgivelser, forbedret overvannshåndtering, styrking av biologisk mangfold, sammenhengende grønnstruktur, forbedrede gang-/sykkelforbindelser samt at Viuno kan utvide sin virksomhet for arbeidstakere med behov for tilrettelegging.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Planområdet ligger like nord for bedriften Viuno på Sorgenfri, og Viuno AS er hjemmelshaver av eiendommene hvor det planlegges ny bebyggelse. Viuno er en vekstbedrift som sysselsetter yrkeshemmede arbeidstakere. Antall ansatte har økt fra ca. 60 stillinger i 2012 til ca. 170 stillinger i dag.

Sør på tomte legger planen til rette for næringsbygg for utvidelse av Viunos virksomhet. Aktuelle funksjoner er butikk/utsalgssted med salg av egenproduserte varer, lett produksjon og tilhørende kurs/møtelokaler og administrasjon o.l. Det skal ikke etableres støyende produksjon/aktivitet av hensyn til omkringliggende boliger.

Nord i planområdet legger planen til rette for etablering av inntil 25 boliger. Boligene er tenkt organisert som tett, lav bebyggelse i rekker rundt felles tun/uteområder. En andel av boligene planlegges Husbankfinansiert og det er bl.a. aktuelt med boliger for yrkeshemmede samt familieboliger. En andel av boligene tenkes også etablert for salg eller utleie på det åpne markedet. Utbygging vil skje i samråd med kommunen og Husbanken.

Sentralt i området, mellom boliger og næringsbygg, planlegges et gjennomgående grøntdrag med åpen løsning for overvannshåndtering samt en gang-/sykkelvei som gir forbindelse til eksisterende gang-, sykkel- og turveinett i området.

Kjøreatkomst blir fra Nedre Tomtegate sør i planområdet.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Primær Eiendom AS. Viuno AS er grunneier av tomtene som skal bebygges. Plankonsulent er Griff Arkitektur AS.



Figur

2.2.1: Planområdet (svart, stiplet linje) i forhold til eigendomsgrænser (røde linjer).

Eiendommer som berøres av planområdet:

Eiendom	Hjemmelshaver	Beskrivelse/Kommentar
303/1386	VIUNO A/S	Prosjektområde
303/842	VIUNO A/S	Prosjektområde
610/706	Ikke tinglyst	Kommunal vei Nedre Tomtegate sør i planområdet
303/1352	Arca Nova Utvikling AS	Del av eksisterende g/s vei i sørøst ved Nedre Tomtegate, medtas for sammenheng mellom reguleringsplaner og gang-/sykkelforbindelser. Frisiktsone og avkjørsel langs Galtungveien.
303/839	VIUNO A/S	Mindre del medtas pga. økt regulert bredde i Nedre Tomtegate
506/23	Østfold fylkeskommune	Område for tilrettelagt kryssing på Galtungveien, fylkesvei 1110
303/1390	Fredrikstad kommune	Område for tilknytning mellom Glommastien og tilrettelagt kryssing over fylkesvei.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativ av 17.08.2022 ble behandlet i planutvalget 29.09.2022 med følgende vedtak:

Planutvalgets vedtak 29.09.2022:

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 sláttehumle 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.

Høring og offentlig ettersyn ble behandlet i planutvalget 23.05.2024 med følgende vedtak:

Planutvalgets vedtak 23.05.2024:

1. Forslag til detaljregulering for Viuno, nasjonal arealplanID 3107 1224, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.
2. Planutvalget forutsetter at eksisterende/ tidligere gangforbindelse mellom Øvre og Nedre Tomte gate nordøst i planområdet sikres og videreføres i planarbeidet.

2.4 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsel om oppstart ble det varslet oppstart av forhandling om utbyggingsavtale. Forslagsstiller avklarer behov for utbyggingsavtale knyttet til kommunal vei og VA før igangsetting av arbeider.

Nærmiljøpark for boligene i planområdet løses i parken/friområdet som er etablert og under utvikling i Verksbyen. Viuno-prosjektets bidrag til Verksbyens parkanlegg avklares privatrettslig med grunneier. Ved en eventuell kommunal overtakelse av parken vil forholdet avklares i utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune, iht. kommuneplanbestemmelse 12.3 d).

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planen er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes ikke å utløse krav om KU;

- Etter forskriften § 6 b) skal planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram dersom de omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I.

Planen omfatter ikke tiltak i vedlegg I, og krav om KU utløses ikke.

- Etter forskriften § 8 a) skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter forskriften § 10, men ikke ha planprogram.

Det legges opp til tiltak i forskriften vedlegg II, punkt 11 j); Næringsbygg og bygg for offentlig eller privat tjenesteyting. Dette er aktuelle formål for næringsdelen av prosjektet.

Iht. forskriften § 8 a) er planen dermed vurdert nærmere etter forskriften § 10:

Planens egenskaper er vurdert; Planen vurderes ikke å ha en størrelse, et planområde eller en utforming, bruk av naturressurser, avfallsproduksjon, utslipp og risiko for alvorlige ulykker/katastrofer som kan sies å medføre noen vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene er også vurdert; Mht. naturverdier/ naturtyper er forhold til slåttehumle vurdert og hensyntatt i planarbeidet ved opprettholdelse av grøntdrag gjennom området og bestemmelser om tilrettelegging slik at artens levekår kan opprettholdes. Planen berører ingen registrerte landskapsverdier. Anlegg plasseres og utformes slik at de tilpasses og underordnes omgivelsene. Planen vurderes ikke å påvirke kulturminneverdier. Det ligger flere Sefrak-registrerte hus (dvs. oppført før 1900) avsatt til hensynssone kulturmiljø nord for planområdet, men tilpasning til omkringliggende typologi og skala ivaretas gjennom planbestemmelsene. Planen berører ikke registrerte mineralressurser eller område med betydning for samisk utmarksnæring/ reindrift. Friluftslivsinteresser ivaretas, da allment tilgjengelige turveitraséer/snarveier opprettholdes gjennom planområdet. Statlige, rikspolitiske og regionale planbestemmelser/-retningslinjer legges til grunn for planarbeidet. Planområdet berører ikke LNFR-område. Miljøkvalitets-standarder (f.eks. støy, luftkvalitet, vannkvalitet eller grunnforurensning) vurderes å være tilfredsstillende, sikres ivarettatt og utfordres ikke. Planen vil ikke medføre negative konsekvenser for befolkningens helse, eller gi vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer (ras, skred, flom) er vurdert i ROS-analyse og behov for sikringstiltak ivaretas gjennom plangrep, bestemmelser og forskriftsmessig oppfølging i byggesak.

På bakgrunn av dette er det vurdert at planen ikke utløser krav om formell konsekvensutredning etter forskriften § 8 a). Virkninger av planen belyses og vurderes i planbeskrivelsen.

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

- Planinitiativ ble sendt Fredrikstad kommune 14.12.2021. Revidert planinitiativ av 17.08.2022 ble behandlet i planutvalget 29.09.2022, jf. kap. 1.3.
- Oppstartsmøte med Fredrikstad kommune er avholdt 20.10.2022, og referat er godkjent 27.10.2022.
- Varsel om oppstart ble kunngjort 08.11.2022 på kommunens nettside og i Fredrikstad blad med merknadsfrist 08.12.2022.

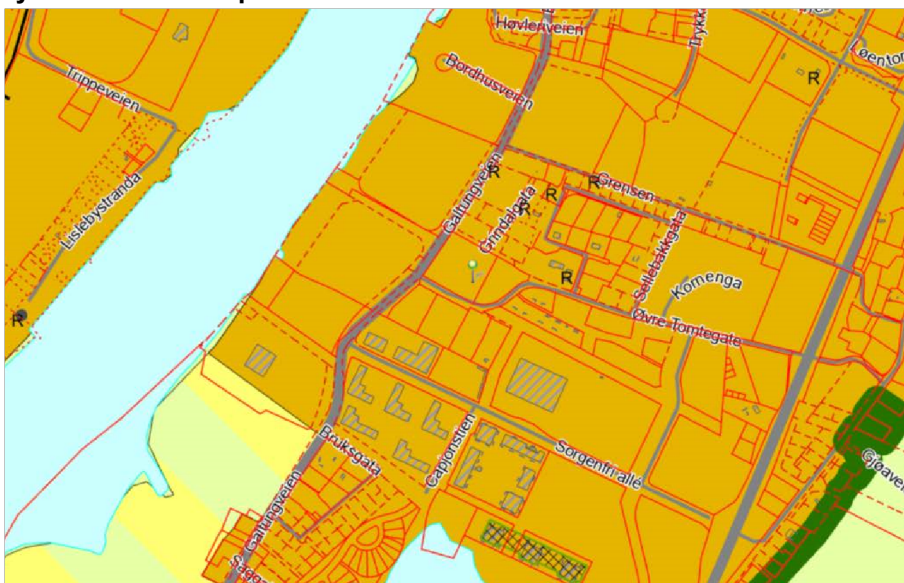
Planinitiativet ble drøftet med Selbak lokalsamfunnsutvalg i møte 05.01.2022, før det ble behandlet av planutvalget. Referat fra møtet var vedlagt til planutvalgets behandling av planinitiativet.

Ved varsel om oppstart ble elevrådene ved Sagabakken skole og Borge ungdomsskole tilskrevet spesielt. Vi 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 trafiksikre. Barna ble oppfordret til å komme med innspill til planene. Vi fikk svar fra elevrådet ved Sagabakken skole, jf. kapittel 8.1.5 nedenfor.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer



Figur 4.1.1.1: Planområdet (merket med grønn knappenål) er avsatt til nåværende tettbebyggelse i fylkesplan Østfold mot 2050 (2018).

Planområdet er avsatt til nåværende tettbebyggelse i fylkesplan Østfold mot 2050 (2018). Andre fylkeskommunale planer som kan være relevante er fylkesdelplan for barn og unge, folkehelse, fysisk aktivitet, klima og energi, kulturminner, næringsutvikling, etc. Føringer herfra er ivare tatt gjennom kommuneplanen, som legges til grunn for planarbeidet.

4.1.2 Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Figur 4.1.2.1: Planområde markert med svart, stiplet linje i forhold til kommuneplan 2023-2035.

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til kombinert formål bebyggelse og anlegg (gul-hvitstripete felt), blågrønn struktur (grønt felt) og bebyggelse og anlegg (mørk gule felt). Hensynssone H310 skredfare (skravur) er avsatt i vestre del av planområdet.

Hovedsykkelasé og turveitrasé er avsatt langs Galtungveien (svart prikkete og stiplet linje).

Det kombinerte formålet er kalt utbyggingsområde KB5, med følgende bestemmelse:

Viuno	KB5	Området skal brukes til næring og offentlig/privat tjenesteyting – omsorgsboliger.
-------	-----	--

Figur 4.1.2.2: Bestemmelse knyttet til planområdet i kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Kommuneplanen har bestemmelser om følgende forhold relevant for planarbeidet; Krav om reguleringsplan, utbyggingsavtale, rekkefølgekrav, blågrønne verdier, leilighetshenvendelse, opprettholdelse av steds karakter, høyde, handel/strøktjenlig virksomhet utenfor sentrum, uteoppholdsareal, kulturmiljø, universell utforming, transport og mobilitet, parkering, massehåndtering, fjernvarme, renovasjon, vann og avløp, overvann, samfunnssikkerhet og miljøkvalitet. Ivaretagelse av de ulike krav er omtalt tema for tema i kapittel 5; *Beskrivelse av planforslaget*.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er hovedsakelig uregulert. En mindre del av eksisterende gang/sykkelvei i sørøst omreguleres for å sikre god sammenheng med ny gang/sykkelvei gjennom planområdet.

4.3 Tilgrensende reguleringsplaner



Figur 4.3.1: Planområdet markert med svart, stiple linje i forhold til gjeldende reguleringsplaner (fargede felt).

Planområdet grenser inn mot følgende reguleringsplaner:

- Plan-ID 3004 544 Sorgenfri, vedtatt 2005.

Planen regulerer boliger og gang-/sykkelvei i sørøst, Glommastien og fylkesveien i sørvest samt et stort utbyggingsområde rundt Sorgenfridammen sør for planområdet.

- Plan-ID 3004 578, Nordby, Sellebakk, vedtatt i 2008.

Planen regulerer et boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse nordøst for planområdet.

4.4 Temaplaner

Kommunen har en rekke temaplaner og det er foretatt en overordnet utsjekk. Relevante tema/føringer er enten ivarettatt gjennom kommuneplanens arealdel sine bestemmelser som legges til grunn for planarbeidet, eller temaene vurderes i planarbeidet ved å følge nasjonale sjekklister, maler og føringer for reguleringsplanarbeid.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

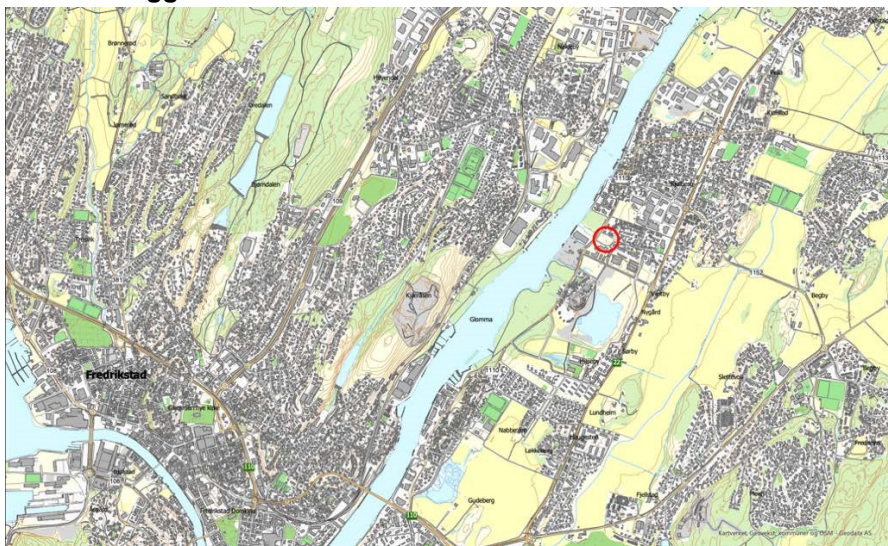
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) (Revidert etter høring: Statlig planretningslinje for klima og energi (desember 2024))
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) (Revidert etter høring: Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet (januar 2025))
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Fylkesplan for Østfold mot 2050 (2018).

De statlige føringene er lagt til grunn for kommuneplanens arealdel som legges til grunn for detaljreguleringsplanarbeidet.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

5.1.1 Beliggenhet



Figur 5.1.1.1: Planområdet markert med rød sirkel på oversiktskart over Fredrikstad. Planområdet ligger på østsiden av Glomma, langs fylkesvei 1110 Galtungveien, mellom Selbak og Verksbyen/Sorgenfri.

5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

I nord følger plangrensen eiendomsgrense mot Nedre Tomtegate.

I øst følger plangrensen avgrensning av gjeldende reguleringsplaner og eiendomsgrense for kommunal veigrunn. En mindre del av eksisterende gang-/sykkelvei i sørøst omfattes.

I sør berører planen tiliggende eiendommer fordi Nedre Tomtegate her reguleres med økt bredde etter krav fra Fredrikstad kommune.

I vest reguleres Nedre Tomtegate frem til fylkesveikant (som bygget). I vest inngår også en del av fylkesveien hvor det er aktuelt å etablere tilrettelagt kryssing for gående.

Planområdets areal er ca. 8,6 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Tomten er en ubebygd gresslette. 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 skåningen nordøst i området. I nærområdet ligger det enebolig-, rekkehus- og næringsbebyggelse. Terrenget faller slakt mot vest og det er gode solforhold.



Figur 5.2.1: Planområdet sett fra sørvest og fylkesvei 1110, Galtungveien. Glommastien følger gang-sykkelveien til venstre. VIUNO til høyre.



Figur 5.2.2: Planområdet sett fra sørøst og Nedre Tomtegate. VIUNO til venstre.



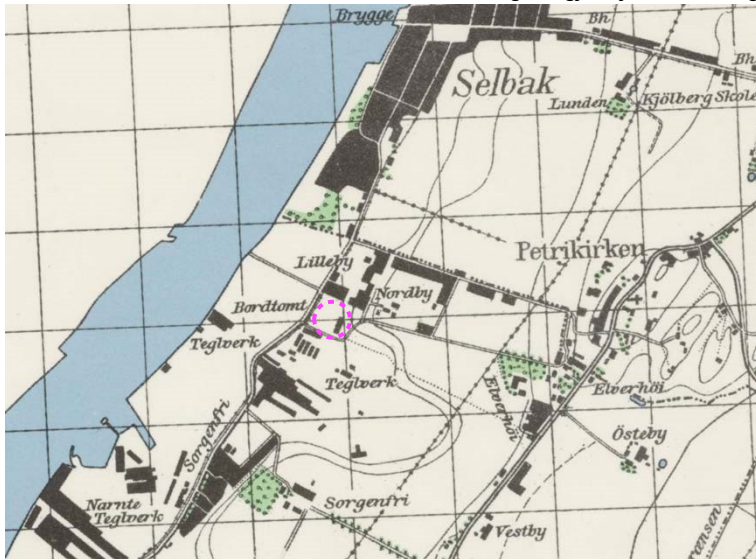
Figur 5.2.3: Planområdet sett fra øst og Nedre Tomtegate. Nabobebyggelsen består av 2-etasjes konsentrert småhusbebyggelse (til venstre) og villabebyggelse (til høyre), samt næringsbygg i 1-2 etasjer (VIUNO og Ombe Plast midt i bildet).

5.3 Stedets karakter

5.3.1 Struktur og estetikk/byform



Figur 5.3.1.1: Kart fra 1903. Planområdet ser ut til å være bebygd, trolig med næringsvirksomhet tilknyttet teglverk eller sagbruk. Boligområdet i nord er delvis utbygd. Nærområdet preges av teglverks- og sagbruksnæring langs Glomma. Gatestrukturen i nærområdet er i stor grad gjenkjennbar i dag.



Figur 5.3.1.2: Kart fra 1922. Planområdet har nå mindre bebyggelse. Noe utvikling i boligområdet i nord (Lilleby, Nordby).



Figur 5.3.1.3: Flyfoto 1947. Planområdet er ubebygget. Nærområdet preges fortsatt av næringsvirksomheten langs Glomma. Eldre boligbebyggelse i nord er senere fortettet med ny bebyggelse.



Figur 5.3.1.4: Flyfoto 2021. Planområdet er ubebygget. Boligområder utviklet i nord og øst. Teglverk og sagbruk er historie, og industri, næring og handel er etablert i sør langs Sorgenfri allé. Boligutvikling pågår i Verksbyen i sørøst, rundt Sorgenfridammen.

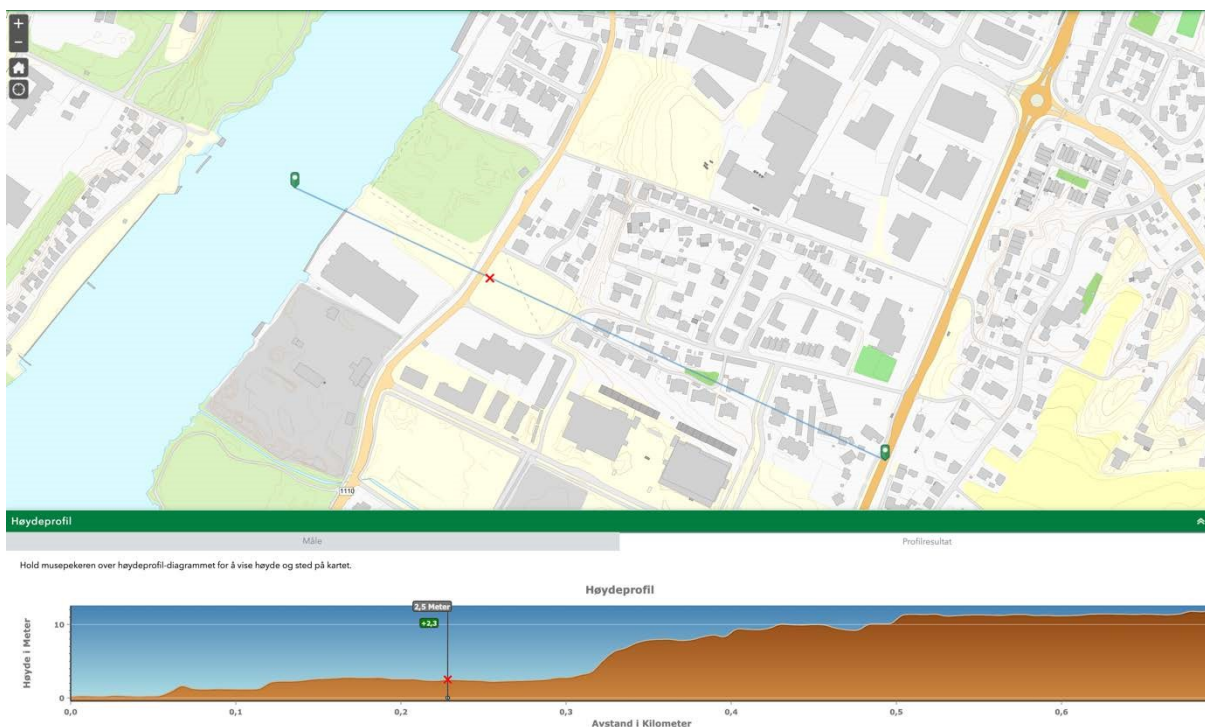
5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Planområdet er ubebygget i dag.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi

Planområdet er relativt flatt og ligger på ca. kote 2,7 - 2,8. Lengst øst i planområdet stiger terrenget til ca. kote 7. Boligområdet i øst ligger på ca. kote 9, og Sarpsborgveien (rv. 22) ligger på kote 12.



Figur 5.4.1.1: Landskapssnitt gjennom planområdet fra Glomma i vest til riksvei 22 Sarpborgveien i øst.

5.4.2 Solforhold

Planområdet har gode solforhold da det er ubebygget og omgitt av lav, spredt bebyggelse.

5.4.3 Lokalklima

Framherskende vindretninger i Fredrikstad er fra sørvest i sommerhalvåret og nordøst i vinterhalvåret.

5.4.4 Estetisk og kulturell verdi

Det er ingen registrerte estetiske eller kulturelle verdier i selve planområdet, men området grenser til et område som i kommuneplanen er avsatt til hensynssone kulturmiljø, jf. kap. 5.5.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

I nord grenser planområdet mot hensynssone kulturmiljø, knyttet til sefrak-registrerte boliger fra siste halvdel av 1800-tallet og tidlig 1900-tall. Bebyggelsen ble oppført i forbindelse med den tidligere næringsvirksomheten 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.



Figur 5.5.1: Tilgrensende boliger langs Nedre Tomtegate nord for planområdet.



Figur 5.5.2: Boliger langs fv. 1110 Galtungveien nord for planområdet.



Figur 5.5.3: Boliger langs Grindalsgata nord for planområdet.

5.6 Naturverdier

Det er gjort en observasjon av slåttehumle i planområdet, registrert som nær truet i rødlista.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området benyttes ikke til lek/opphold, men et tråkk diagonalt over tomte og en sti i skråningen nordøst i planområdet benyttes som snarvei mellom boligene i sør/øst og Glommastien i vest.

5.8 Landbruk

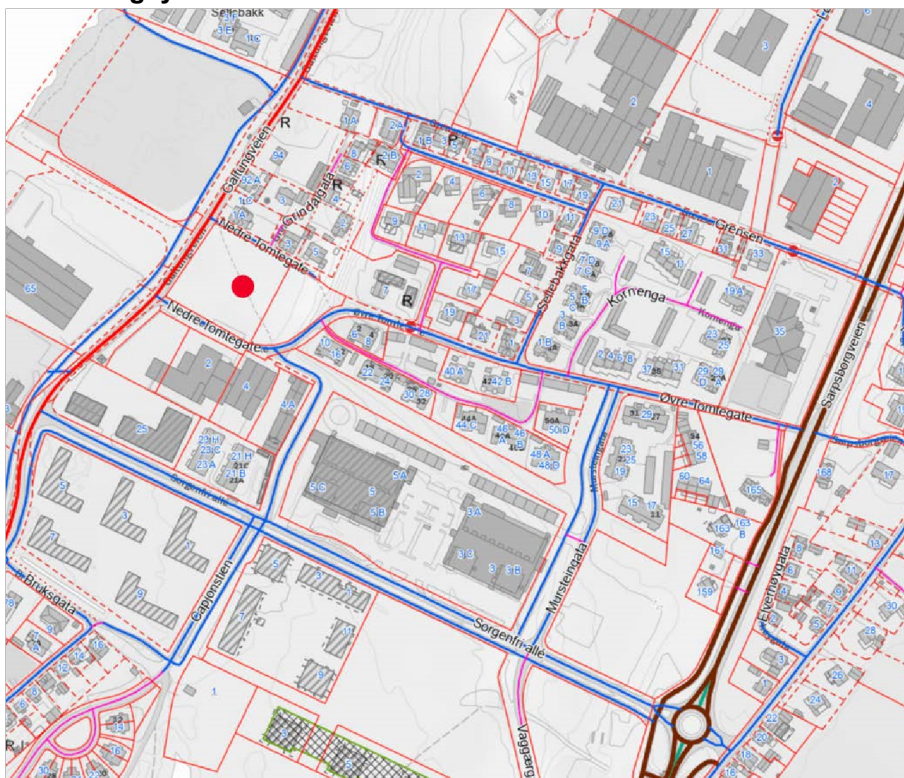
Planområdet er ikke landbruksareal. Beskrevet slik i AR5: *Åpen fastmark, impediment* (dvs. uegnet til dyrking), *ikke tresatt, jorddekt*.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet er via fylkesvei 1110 Galtungveien og Nedre Tomtegate sør for planområdet (kommunal vei).

5.9.2 Vegsystem



Figur 5.9.2.1: Vegnettlinjer ved planområdet (merket med rødt punkt) i dag. Rød linje er fylkesvei, blå linje er kommunal vei, rosa linjer er privat vei og brun linje er riksvei. Grå stiplede linjer er sti/snarvei. (Kilde: Fredrikstad kommunes kartløsning)

5.9.3 Trafikkmengde

Nedre Tomtegate har lite gjennomgangstrafikk; Etablerte boliger øst for planområdet benytter i hovedsak Sarsborgveien (rv 22) - Sorgenfri allé – Mursteinsgata - Øvre Tomtegate.

Dagens ÅDT i Nedre Tomtegate er dermed hovedsakelig knyttet til bedriften Viuno sør for planområdet. Ved Viuno er det per i dag ca. 30 p-plasser. Et konservativt anslag basert på 5 turer daglig per p-plass gir en ÅDT på 150. Dette gir ca. 18 biler i makstimen (hvis 12 % av ÅDT), dvs. gjennomsnittlig ca 1 bil hvert tredje minutt i makstimen.

ÅDT (årsdøgnetrafikk) på Galtungveien er ca. 2100, med 10 % tunge kjøretøy (tall fra Nvdb, 2019).

5.9.4 Ulykkessituasjon

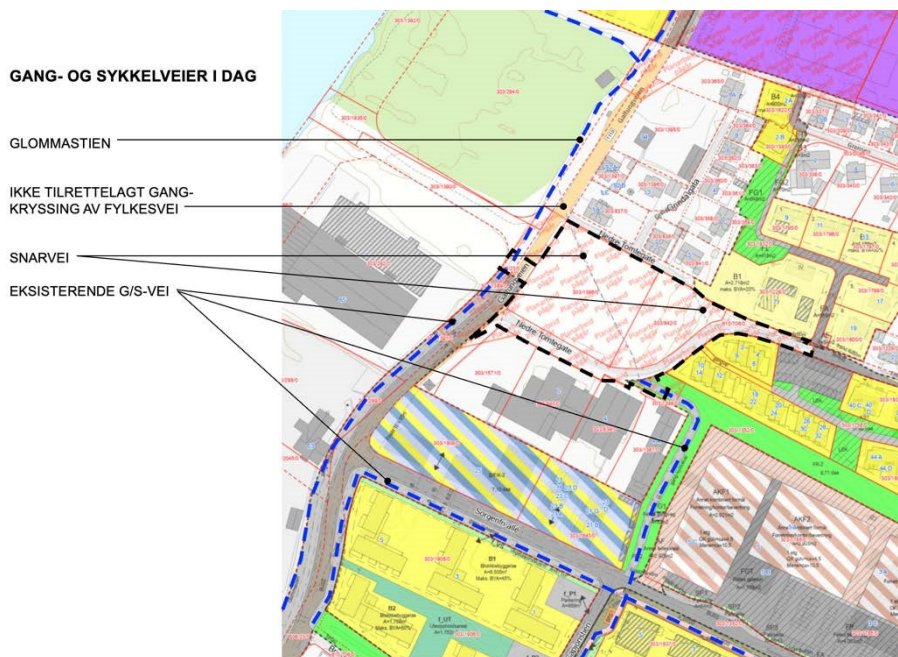
Det er ikke registrert trafikkulykker i nærområdet de siste 15 årene (iflg. Nvdb).

5.9.5 Trafikksikkerhet for gående og syklende

Glommastien (sammenhengende turvei langs Glomma mellom Fredrikstad og Sarpsborg) går langs planområdet på vestsiden av Galtungveien. Nedre Tomtegate (sør) har i dag delt bruk mellom kjørende, gående og syklende, og den lave trafikkmengden tilsier god trafikksikkerhet.

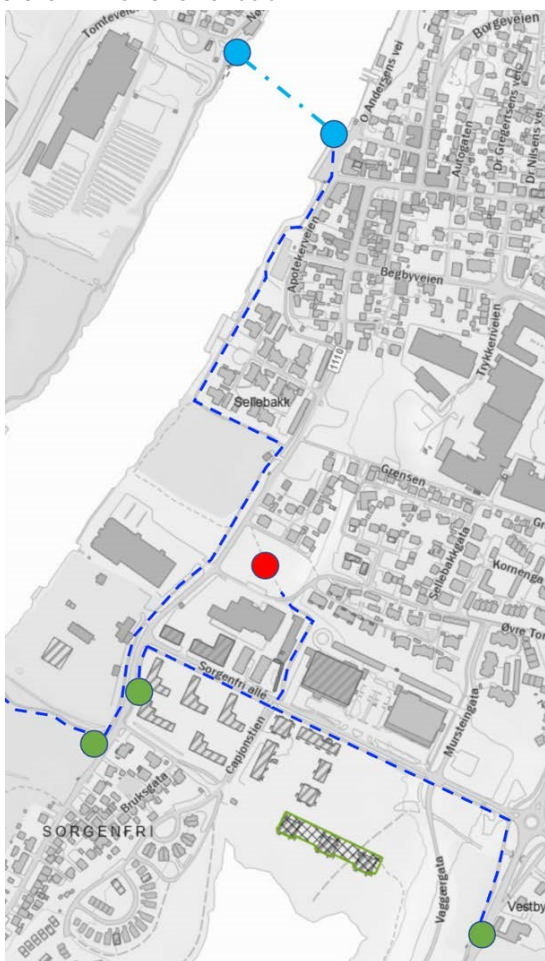
Det er etablert gang-/sykkelvei sørøst for planområdet.

Diagonalt over planområdet går et tråkk som benyttes av turgåere. Turgåere må her krysse fylkesveien (Galtungveien) uten gangfelt/tilrettelagt kryssing, jf. figur 5.9.5.1.



Figur 5.9.5.1: Gang-/sykkelveiforbindelser (blå linjer) i og ved planområdet (svart stiplede linje) i dag.

5.9.6 Kollektivtilbud



Figur 5.9.6.1: Det er god kollektivdekning ved planområdet (merket rødt). Grønne punkter er bussholdeplasser og lyseblå punkter er fergeleier. Blå linjer er etablerte gang-/sykkelveiforbindelser.

Fra planområdet er det ca. 650 m til bussholdeplass ved rv. 22 Sarpsborgveien med hyppige avganger mot Fredrikstad og Sarpsborg hvert kvarter i rushtid. Det er ca. 250 m til holdeplass Sorgenfri langs

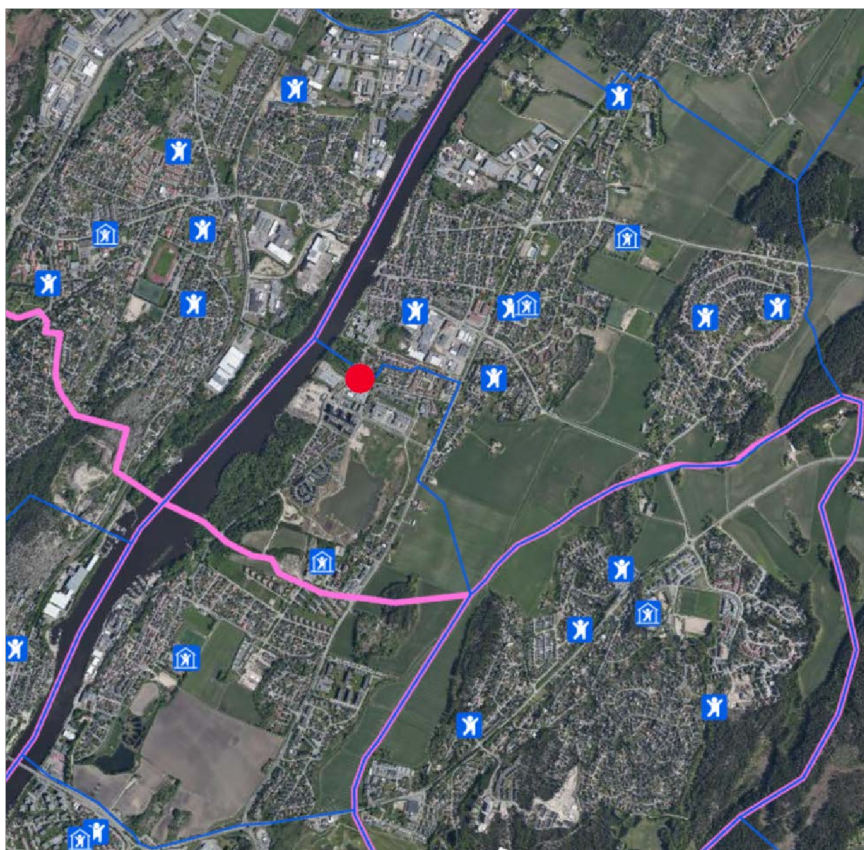
Galtungveien, med avgang mot Fredrikstad og Skjærviken ca. hver halvtime/time. Det er ca. 650 m via Glommastien til fergeforbindelsen Selbak-Lisleby, med avgang hvert kvarter på dag/kveld.

5.10 Barns interesser

Planområdet benyttes ikke til lek/opphold, men det benyttes som snarvei mellom boligene i sør/øst og Glommastien i vest. Nabolaget er attraktivt for barnefamilier og det er etablert og planlegges flere leke/aktivitetsplasser i nærområdet (Nærmiljøparker ved Verksbyen i sør og Trykkeribakken i nord). Det er også etablert et godt nettverk av gang-/sykkelveier og fortau langs de mest trafikkerte veiene i nærområdet. Flere av bolig gatene i nærområdet har delt bruk mellom biler og myke trafikanter, som framstår trafiksikkert pga. lite trafikk, lav fart og hensynsfull ferdsel.

Sagabakken skole (1-7) ligger ca. 800 m sør, Kjølberg skole (1-7) ligger ca. 900 m nordøst og Borge ungdomsskole ligger ca. 2 km nordøst for planområdet. Elevrådet ved Sagabakken skole har uttalt seg til varsel om oppstart, bl.a. om at de benytter gang-/sykkelveier i området, men at det oppleves utrygt å krysse bilvei uten gangfelt. (jf. kap. 2.3.5)

5.11 Sosial infrastruktur



Figur 5.11.1: Blå figurer er skoler og barnehager nær planområdet (rødt punkt). Blå linjer er inntaksgrenser for barneskoler, og rosa linjer er inntaksgrense for ungdomsskoler.

5.11.1 Skolekapasitet

Planområdet ligger i inntaksområdet til Sagabakken skole (1-7) og Borge ungdomsskole, og like sør for inntaksgrensen til Kjølberg skole (1-7). Alle skolene har kapasitet.

5.11.2 Barnehagekapasitet

Det er flere barnehager i nærheten av planområdet. Det er også avsatt tomt til etablering av ny barnehage i Verksbyen, ca. 250 m sør for planområdet. Ifølge barnehageetaten 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.

5.12 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt og det ligger godt til rette for å etablere universelt utformede løsninger. I nærområdet er tilgjengelighetsstandard på trafikkområder og bebyggelse i tråd med de krav som gjaldt på byggetidspunktet.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Kommunal vann- og avløpstrasé krysser planområdet. Det er avklart at anlegget har kapasitet til at ny bebyggelse kan tilknyttes, forutsatt at kommunalt renseanlegg driftes etter forurensningslovverk og tillatelse og har kapasitet til å motta forventet avløpsvann. Traséen kan måtte legges om for tilpasning til ny bebyggelse. Det er overvannsutfordringer i planområdet som må løses i forbindelse med utbyggingen.

5.13.2 Trafo

Strømforsyning: Norgesnett har anlegg i området. Forslagsstiller har i dialog med nettselskapet fått avklart at nærliggende trafo har kapasitet til planlagt utbygging.

5.13.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Planområdet ligger i konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS, jf. reguleringsbestemmelse 2.2 a). Det er ferdig utbygd nett like øst for planområdet. Forslagsstiller er i dialog med fjernvarmeselskapet om tilknytning.

5.14 Grunnforhold

5.14.1 Stabilitetsforhold

Det er marine avsetninger i grunnen. Grunnundersøkelser er gjennomført og geoteknisk notat er utarbeidet ifbm. planarbeidet. Oppsummert er det ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale på tomte. Området er stabilt i dagens situasjon. Et initialras utenfor tomte vil ikke medføre konsekvenser for denne tomte. Prosjektet ligger i aktsomhetssone for stormflo samt for flom ved stor vanngang i Glomma da utbyggingsområdet på det laveste ligger ca. 2,5 m over havnivå. Erosjon vil da være det største problemet. Området ligger såpass langt fra Glomma at erosjon ved elva ikke er noe problem for denne utbyggingen. Ved flom vil det i utbyggingsområdet kun være små bevegelser i vannmassene og faren for erosjon er liten/neglisjerbar. TEK17 § 7 er dermed ivaretatt. Geoteknisk prosjektering ansvarsbelegges og lokalstabilitet vurderes i byggesak.

5.14.2 Ledninger

Det er VA-ledninger i planområdet, jf. kap. 5.13.1. El-anlegg er kartlagt. Evt. andre ledninger kartlegges og påvises rutinemessig før igangsetting av grave-/grunnarbeid.

5.14.3 Grunnforurensning

Det er vurdert at det kan være sannsynlighet for forurensede masser i planområdet, da det tidligere (før 2.verdenskrig) har vært næringsbygg på tomte, og da det er fyllmasser i grunnen. Undersøkelse utføres før igangsetting av grunnarbeid for å avdekke eventuelt behov for tiltaksplan og masseutskifting.

5.15 Støyforhold

Ifølge kommunens støykart berøres planområdet av gul støysone langs fv. 1110, Galtungveien. Basert på dette er det gjennomført en støyfaglig utredning i innledende fase av planarbeidet, jf. kap. 6.4.1.

5.16 Luftforurensing

Planområdet ligger i god avstand fra veier med vesentlig trafikkmengde, og i område med frittliggende bebyggelse nær Glomma som bidrar til god luftutskifting. Det vurderes at området har tilfredsstillende luftkvalitet, og at den begrensede utbyggingen som planlegges ikke vil føre til noen nevneverdig endring knyttet til luftkvalitet. Overgang til grønnere transportmidler (elbil etc.) vil med tiden bidra til ytterligere forbedring. Luftkvalitet utredes ikke nærmere i planarbeidet.

5.17 Risiko- og sårbarhet - Dagens situasjon

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet. Tabellen nedenfor viser risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for bruk av planområdet. Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen». Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles slik:

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad ifht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevende tiltak gjennomføres.
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Innledningsvis i planarbeidet er det vurdert at følgende tema må utredes/vurderes nærmere for å unngå uønskede hendelser:

Tabell 2. Bruttoliste mulige uønskede hendelser:

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold.</i>					
1. Masseras/skred	Ja	2	4		Hensynssone H310 skredfare, hvor sikkerhet mot områdeskred må dokumenteres i reguleringsplan, jf. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019. Grunnen består av marine avsetninger. 'Mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire' er registrert. Områdeskred kvikkleire-registrering lenger nord langs Glomma (NVE). Flatt terreng < 1:20.
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Ja	2	4		Planområdet berøres ikke av hensynssone flomfare, men tema ses i sammenheng med lavtliggende planområde, nærhet til flomsone/Glomma og hensynssone skredfare.
4. Elveflom	Ja	2	4		
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				

6. Radongass		3	2		Det er registrert usikker aktsomhet av radon i planområdet.
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Ja	3	2		Utfordringer med overvannshåndtering i området.
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Ja	3	2		Det er registrert observasjon av slåttemulle i planområdet, registrert som Nær Truet i rødlista.
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne-/miljø	Ja	3	2		I nord grenser planområdet mot hensynssone kulturmiljø, knyttet til område med Sefrak-registrert boligbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet og tidlig 1900-tall.
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner.</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Ja	3	2		Tiltak vil gi noe økt trafikk på eksisterende veier; Nedre Tomtegate og fv. 1110 Galtungveien. Vurdere behov, kapasitet og løsning i samråd med veieier Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune.
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Ja	3	3		Slokkevann og tilgjengelighet for brannmannskap og annen utrykning må sikres for ny bebyggelse.
19. Kraftforsyning	Ja	3	3		Strømforsyning til ny bebyggelse må løses. Behov, kapasitet og løsning må avklares i samråd med anleggseier NorgesNett.
20. Vannforsyning	Ja	3	3		VA-anlegg krysser tomte. Behov, kapasitet og løsning må avklares i samråd med anleggseier Fredrikstad kommune.
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjons-områder	Ja	2	2		Tiltaket vil føre til omdisponering av en ubebygget slette. Det er ikke registrert lek/opphold på arealet, men det benyttes som snarvei.
25. Vannområder for friluftsliv					
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	2	3		Deler av planområdet berøres av gul støvsone langs fv. 1110 Galtungveien.

30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurensset grunn	Ja	2	3		Pga. tidligere næringsvirksomhet samt fyllmasser i planområdet kan det finnes grunnforurensning.
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	2	3		Planen vil medføre noe økt trafikk i området.
39. Støy og støv fra andre kilder	Ja	2	3		Anleggs- og byggearbeid kan medføre støy og støv.
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet. Er det risiko for:</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørslar	Ja	2	4		Økt trafikk i kryss Nedre Tomtegate x fv. 1110 Galtungveien.
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	4		Myke trafikanter som skal krysse vei.
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold:</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Tabell 3. Oppsummering bruttoliste:

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig		24	29, 31, 38, 39	1, 3, 4, 44, 45	
	3. Sannsynlig		6, 8, 10, 14, 15	18, 19, 20		
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

Oppfølging av ROS-tema og -tiltak i planarbeidet er beskrevet samlet i kap. 6.18.

5.18 Næring

Like sør for planområdet ligger bedriften Viuno som sysselsetter yrkeshemmede arbeidstakere. Her foregår lett produksjon (vedproduksjon, reparasjoner, catering, pakking og montering m.m.) samt at det leveres tjenester innenfor transport og utemiljø.

Like vest for planområdet ligger bedriften AS Ombe Plast som ble etablert i Fredrikstad i 1962 og som etablerte seg i lokalene i Galtungveien i 1997. Her fremstilles tekniske plastkomponenter til en rekke bransjer; bl.a. bil, båt, elektronikk, bygg/anlegg, medisin, forsvar etc. Bedriften planlegger å utvide med tilbygg (lager) mot nord.

Virksomhetene medfører ingen vesentlig støy eller utslipp som påvirker nærliggende boliger.

Like sørøst for planområdet langs Sorgenfri allé ligger handelsområdet Østsiden storsenter med dagligvare, bank, apotek, blomsterforretning, servering etc.



Figur 5.18.1: Næringsvirksomhet nær planområdet.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

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. Boligene planlegges i toetasjes rekker med saltak, som omkranser felles tun og uteoppholdsarealer.

Sentralt i planområdet skal det etableres et grøntdrag med åpen løsning for håndtering av overvann og vegetasjon som bidrar til å styrke biologisk mangfold. 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 fylkesveien.

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. Tillatt virksomhet er begrenset til aktivitet som ikke gir vesentlig støy og utslipp, av hensyn til omkringliggende boliger.

Kjøreatkomst til planområdet blir fra kommunal vei Nedre Tomtegate sør i planområdet. Veien reguleres med økt bredde langs det nye næringsbygget, og krysset mot fylkesvei Galtungveien tilpasses dette. Boligrenovasjon og all parkering for både boliger og næring skal etableres langs Nedre Tomtegate sør i planområdet.

6.1.1 Reguleringsformål

FORMÅL IHT. PBL 12-5	FELTKODE	SOSI	AREAL (daa)
Bebyggelse og anlegg iht. pbl § 12-5 nr. 1			
Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/ Næringsbebyggelse	KBA	1800	1,6
Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Bolig/Tjenesteyting	B/T	1803	3,2
Kombinert formål: Renovasjonsanlegg/Grønnstruktur	BAA	1900	0,2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur iht. pbl § 12-5 nr. 2			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	o_ST1-2	2001	0,2
Kjøreveg	o_KV	2011	1,0
Gang-/sykkelveg	o_GS1-2	2015	0,3
Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_AVT1-2	2018	0,6
Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG1-3	2019	0,6
Grønnstruktur iht. pbl § 12-5 nr. 3			
Blå/grønnstruktur	f_BG1-2	3002	0,9
Vegetasjonsskjerm	f_VS	3060	0,3
HENSYNSSONER IHT. PBL § 12-6	FELTKODE		
Sikringssone friskt	H140_1-6	-	-
Støysone, gul sone iht. rundskriv T-1442	H220	-	-
Infrastruktursone	H410	-	-
		TOTALT	8,6

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

- **KBA: Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/ Næringsbebyggelse:**
Her tillates etablering av bebyggelse som kan inneholde forretning, tjenesteyting, og næring. Tillatt virksomhet er begrenset slik at trafikk, støy og utslipp ikke blir sjenerende for nærliggende boliger.
- **B/T: Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Bolig/Tjenesteyting:**
Her tillates etablering av boligbebyggelse og funksjoner tilknyttet disse innenfor offentlig eller privat tjenesteyting, som boliger med bemanning og omsorgs-/servicetjenester for beboerne.
- **BAA: Kombinert formål; Renovasjonsanlegg/Grønnstruktur**
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 grønnstruktur som i felt f_BG1-2.
- **o_ST1-2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**
Generelt vegformål 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.
- **o_KV: Kjøreveg:**
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 veggrunn.
- **o_GS1-2: Gang- og sykkelveg:** 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 noe 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.
- **o_AVT1-2: Annen veggrunn – tekniske anlegg:**
Sideareal/grøft langs Nedre Tomtegate og i frisiktsoner ved avkjørsel fra Galtungveien.
- **o_AVG1-3: Annen veggrunn – grøntareal:**
Sideareal/grøft langs eksisterende gang-/sykkelvei og Øvre Tomtegate.
- **f_BG1-2: Blågrønn struktur:** Her skal det etableres et felles grøntområde med åpen overvannshåndtering i regnbed.
- **f_VS: Vegetasjonsskjerm:** Skråning øst i området hvor vegetasjon/grønt preg skal opprettholdes.
- **H140_1-6: Sikringssone frisikt:** Innenfor områdene ved veikryss tillates ikke sikthindre.

- **H220: Gul støysone:** Område langs fylkesvei med beregnet støynivå >55 dB i framskrevet trafikksituasjon.
- **H410: Infrastruktursone:** Sone som 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.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Plankartet angir byggegrenser 14 m fra vegmidte i Galtungveien, etter avklaring med Østfold fylkeskommune. Videre er byggegrenser avsatt 4 m fra øvrige eiendomsgrenser. 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. Boligbebyggelsen skal utformes med saltak, evt. 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.

Sør i planområdet planlegges næringsbebyggelse, 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.



Figur 6.3.1: Illustrasjonsplan (foreløpig skisseprosjekt) for bebyggelse og anlegg i planområdet, i henhold til planforslagets bestemmelser.



Figur 6.3.2: Perspektiv sett fra sørøst av foreløpig skisseprosjekt for bebyggelse planområdet, i tråd med planforslagets bestemmelser. Utforming kan bli justert i byggesak.

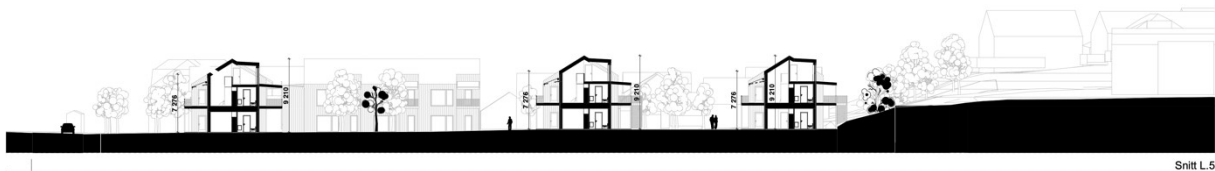
6.3.1 Bebyggelsens høyde

Høydebestemmelsene åpner for bebyggelse i to etasjer med loft/hems. Regulert høyde er angitt som maks. gesims- og mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For å begrense byggehøyde er det også stilt maksimumskrav til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Dette er begrenset til maks. 50 cm over tilliggende veistrekning langs bygget. Noe høydeforskjell mellom terreng rundt hvert bygg og tilliggende vei er nødvendig av hensyn til overvannshåndtering. Bestemmelsene fastsetter at bebyggelsen i KBA skal forholde seg til høyde på Nedre Tomtegate sør i planområdet, mens bebyggelsen i B/T skal forholde seg til høyde på Nedre Tomtegate nord for planområdet. Regulert høyde er med dette både tilpasset omkringliggende bebyggelse, landskap og prosjektets behov. Maks tillatt høyde ligger mellom den eldre, verneverdige bebyggelsen i nord og nyere bebyggelse i øst og sør. Se snittegninger nedenfor.



Figur 6.3.1.1: Snitt gjennom boligbygg og næringsbygg (foreløpig skisseprosjekt), innenfor planforslagets bestemmelser. Til venstre ses bebyggelse ved Grindalsgata. I bakgrunnen ses bebyggelse langs Øvre Tomtegate. Til høyre ses Viunos næringsbygg.



Figur 6.3.1.2: Snitt gjennom boligbygg (foreløpig skisseprosjekt), innenfor planforslagets bestemmelser. Til venstre ses Galtungveien. I bakgrunnen ses bebyggelsen langs Grindalsgata. Til høyre stiger terrenget mot eksisterende bebyggelse langs Øvre Tomtegate.

6.3.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er angitt som maks m²-BYA, dvs. maksimalt areal på bebyggelsens 'fotavtrykk' + areal som opptas av bakkeparkering. Tillatt utnyttelsesgrad for de ulike delfelt framgår av plankartet. Utnyttelsesgraden gjenspeiler bebyggelsen som er vist i illustrasjonsplan av foreløpig skisseprosjekt, med noe margin for justeringer ved detaljprosjektering.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Regulert utnyttelsesgrad og høyde i felt KBA legger til rette for et toetasjes næringsbygg med ca. 900 m² BRA. Avhengig av virksomhet kan arealet romme inntil ca. 40 arbeidsplasser. I tillegg kan det bli aktuelt med noen arbeidsplasser innen tjenesteyting tilknyttet boligene. Virksomhet som tillates i KBA er begrenset i bestemmelsene for å gi omgivelsene forutsigbarhet mht. bruk, trafikk og støy.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

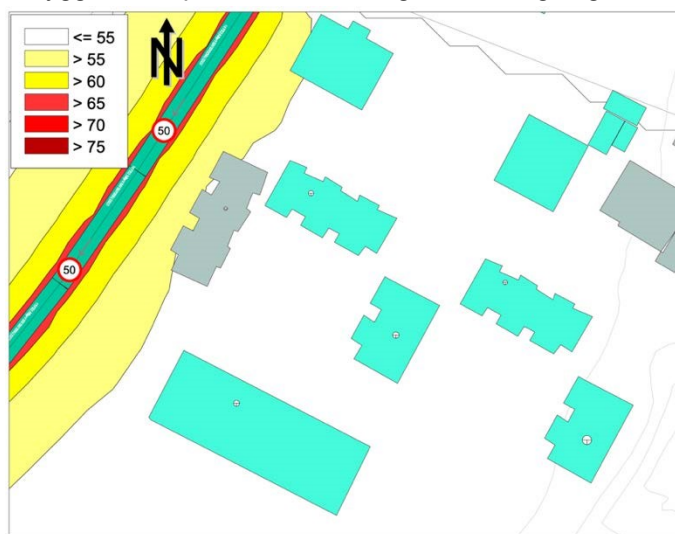
Det legges opp til utbygging av maks. 25 boenheter i planområdet. Foreløpig skisseprosjekt på reguleringstidspunktet er fleksibelt mht. andel toroms, treroms og fireroms boenheter. Endelig fordeling vil avklares i byggesak. Sosial bærekraft og ivaretagelse av faktisk boligbehov vil vektlegges ved valg av leilighetssammensetning.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

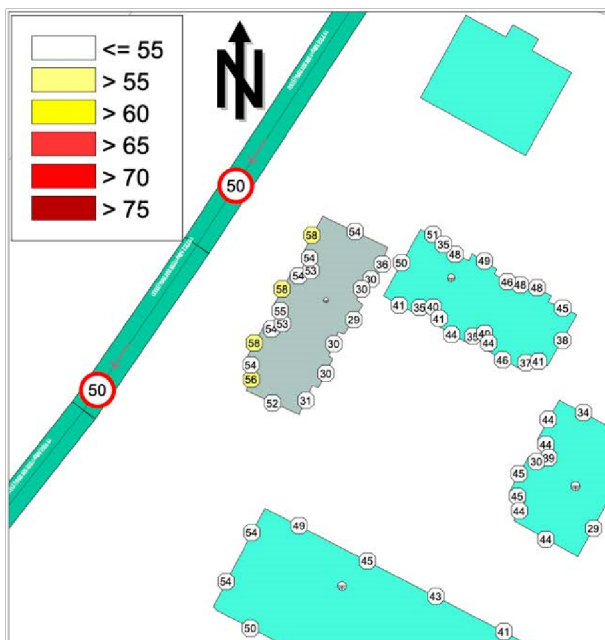
Boligene i planområdet organiseres og plasseres med hensyn til gode lys- og solforhold. Alle boenhetene får privat uteplass på balkong/terrasse/forhage, og direkte henvendelse mot felles, skjermede uteoppholdsarealer. Fellesarealene åpner seg mot det sentrale grøntdraget. Dette tilrettelegger for sosiale møteplasser for både beboerne og nabolaget. For nabobebyggelsen vil gode solforhold opprettholdes, og det sikres en videreføring av snarveier for gående og grøntdrag på tvers av planområdet.

6.4.1 Støyforhold

Støyfaglig utredning er gjennomført. Beregningen tar utgangspunkt i framskrevet trafikkmengde og fartsgrense 50 km/t. Beregningen er dermed konservativ, da skiltet hastighet er 40 km/t. Skissert bebyggelse fra planinitiativet er lagt inn i beregningsmodellen.



Figur 5.15.1: Ekvivalent støyinnivå L_{den} på utendørs oppholdsareal fra veitrafikk, beregnet i 1,5 meters høyde. Illustrasjonen viser skissert bebyggelse fra planinitiativet. I planforslaget er resultatet fra støyutredningen fulgt opp ved at byggegrense og bebyggelse er trukket lenger unna veien og støysonen enn skisseprosjektet som lå til grunn for støyutredningen.



Figur 5.15.2: Ekvivalent støynivå L_{den} ved fasade. Illustrasjonen viser skissert bebyggelse fra planinitiativet. Fasaden som vender mot Galtungveien får verdier over grenseverdi, med høyeste verdi $L_{den} = 58$ dB. Nivåene i figuren viser høyeste nivå uavhengig av etasje. I planforslaget er resultatet fra støyutredningen fulgt opp ved at byggegrense og bebyggelse er trukket lenger unna veien og støysonen enn skisseprosjektet som lå til grunn for støyutredningen.

Støyrapportens konklusjon er som følger:

- Nye planlagte boliger vil få støynivå på utearealer som tilfredsstillende grenseverdi i retningslinje T-1442/2021, $L_{den} = 55$ dB.
- Støynivået ved fasader til boliger tilfredsstillende i stor grad anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021.
- Boligbygget nærmest Galtungveien får støynivå over grenseverdier ved fasade mot vei. Det anbefales å planlegge slik at oppholdsrom og soverom ligger mot stille side.
- Planforslaget vil oppfylle kvalitetskriteriene for støy, med stille side og skjermet uteareal.

I planforslaget er resultatet fra støyutredningen fulgt opp ved at byggegrense og bebyggelse er trukket lenger unna veien og støysonen enn skisseprosjektet som lå til grunn for støyutredningen. En leilighetsrekke er likevel planlagt plassert slik at én side berøres av gul støysonen langs fylkesveg. Bakgrunn for dette er at bebyggelsens plassering skal ivareta flere hensyn:

- Det er vektlagt å plassere boligene ut mot byggegrenser mot vei. Langs fylkesveien sammenfaller byggegrensen med byggelinje langs vei for den verneverdige bebyggelsen i nord. Dette gir god områdetilpasning.
- Plassering ut mot byggegrenser muliggjør også en god arealutnyttelse i planområdet. Dette er i tråd med overordnede nasjonale og regionale krav.
- Plasseringen av én leilighetsrekke langs fylkesveien bidrar til å skjerme et sentralt, felles tun for uteoppholdsareal. Organisering av boligene rundt felles tun er vektlagt for å understøtte nabofellesskap og gode sosiale møteplasser for beboerne.

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 m.m.

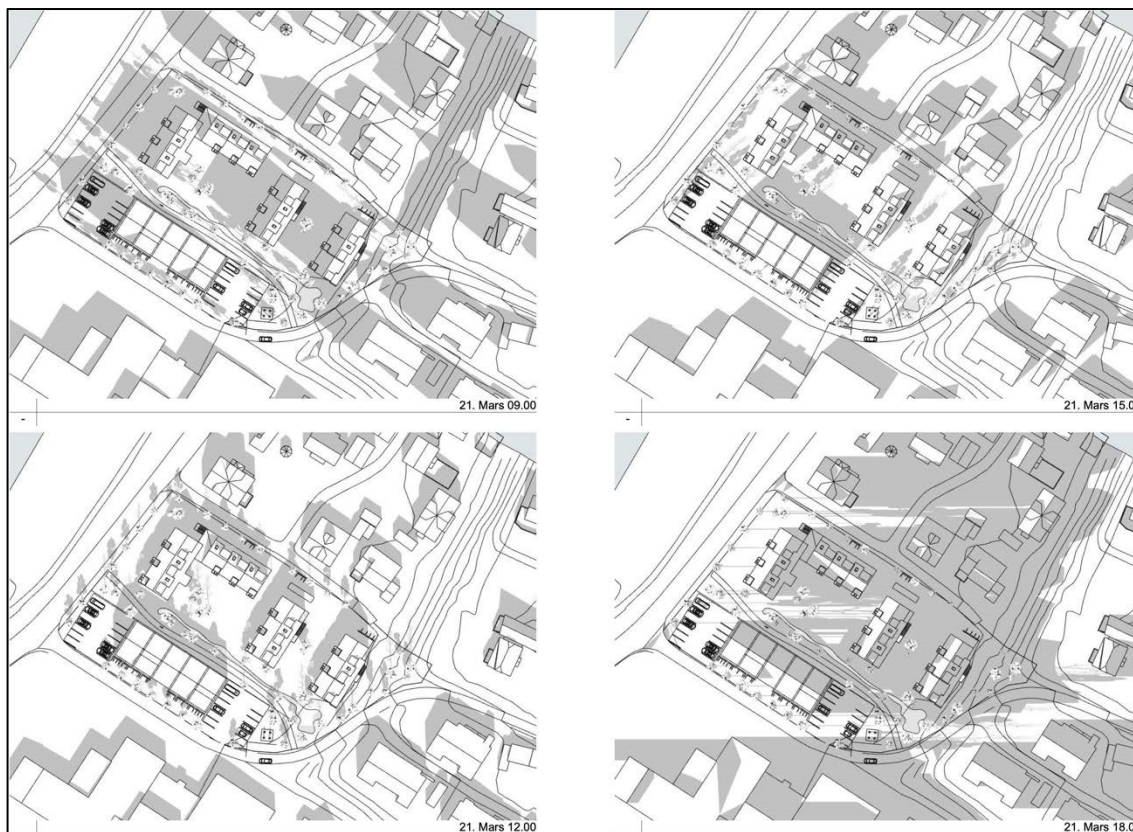
For disse ca. 6 boenhetene kan det dermed bli behov for å gjøre tiltak slik at man oppnår «dempet fasade» mot fylkesveien. Soverom planlegges mot stille side, med unntak av 2 boenheter på nordenden av rekka, hvor det kan bli behov for dempingstiltak ved soveromsvindu. Det er på bakgrunn av dette fastsatt i bestemmelsene at maks. 2 boenheter tillates med soverom med kun dempet fasade.

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.

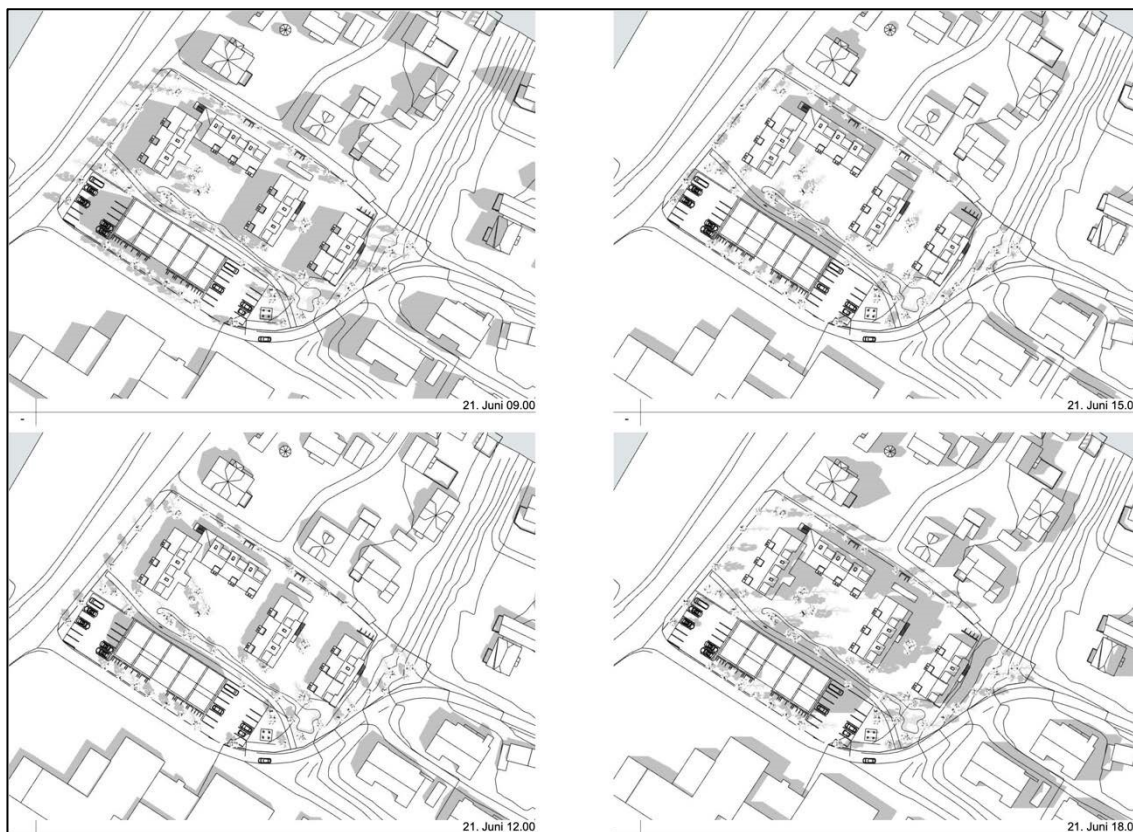
Aktuelle tiltak er lokal støyskjerming av privat uteplass (typiske tiltak er terrasse/veranda med tett rekkverk / høyere glasskjerm ved oppholdssone / støyabsorberende materiale i bakvegg/himling o.l.). For åpningsbare vinduer i oppholdsrom som vender mot støyutsatt fasade kan det være aktuelt med fasademontert skjerming eller vindu/luke som gir støydemping i luftestilling. Dette løses ved detaljprosjektering i byggesak.

Dette er enkelt løsbare tiltak som bidrar til at både bokvalitet, områdetilpasning og anbefalt støynivå oppnås. Bestemmelsene åpner for dette, og sikrer at løsninger for nødvendig støyskjerming skal dokumenteres til rammesøknad.

6.4.2 Solforhold



Figur 6.4.2.1: Sol- skyggediagram 21.mars (vårjevndøgn) kl. 09, 12, 15 og 18.



Figur 6.4.2.2: Sol- skyggediagram 21.juni (midtsommer) kl. 09, 12, 15 og 18

6.5 Parkering

Parkeringsbestemmelser for bil i kommuneplanens arealdel (KPA) videreføres i reguleringsplanen, med unntak av minimumskrav til ordinær parkering for boliger: I henhold til KPA skal det etableres min. 0,5 og maks. 1,2 ordinær bilplass, og i tillegg 0,1 HC-plass, per boenhet. Dette videreføres i planforslaget med unntak av at minstekrav til ordinære plasser er redusert til 0,3 bilplass per boenhet. Bakgrunn for dette er en vurdering av forventet parkeringsbehov i aktuelle prosjekt, og ønske om å prioritere grønne uteoppholdsarealer.

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 min. 1 plass for leiligheter under 50 m² og min. 2 plasser for større boenheter.

Kommuneplanens arealdel, bestemmelse 16.3 a) fastsetter at i større byggeprosjekt skal parkering løses i kjeller, bl.a. for å unngå at vesentlige arealer beslaglegges av bakkeparkering. Dette er ikke vurdert som hensiktsmessig i dette relativt beskjedne prosjektet med et begrenset antall boenheter. En hovedmålsetning for prosjektet er å tilby rimelige boliger for å sikre at flere kan få tilgang til egen bolig, og kostnader til underjordisk parkering kan dermed ikke forsvares i dette prosjektet. Parkeringsareal for bil er begrenset og godt atskilt fra romslige, sammenhengende uteoppholds- og grøntarealer.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet tilknyttes eksisterende vann- og avløps-(VA-)anlegg i området når kommunalt avløpsrenseanlegg driftes i tråd med forurensningslovverket og gjeldende tillatelse, og har kapasitet til å motta det forventede avløpsvannet. Planen åpner for at eksisterende VA kan legges om tilpasset ny bebyggelse, i samråd med og etter godkjenning av anleggseier Fredrikstad kommune. Jf. også kap. 6.16.

Overvann håndteres lokalt i åpen løsning med regnbed, og det er beregnet at det ikke blir behov for påslipp til kommunal overvannsledning. Plan for VA og overvann; se kap. 6.16.

Strømforsyning planlegges fra eksisterende trafo utenfor planområdet, som det er avklart med nettselskapet at har kapasitet. Bestemmelsene tillater også etablering av ny trafo på hensiktsmessig sted innenfor byggegrenser i planområdet, for å sikre fleksibilitet og nærmere avklaring i byggesak.

Fjernvarmeanlegg er utbygd i nærheten av planområdet og tilknytning avklares nærmere med Fredrikstad Fjernvarme AS før byggesak.

6.7 Trafikkløsning. Mobilitetsplan for kjørende, syklende og gående.

6.7.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet blir fra Nedre Tomtegate sør i planområdet, via fv. 1110 Galtungveien. Etter utbygging i planområdet vil trafikkmengde i vestre del av Nedre Tomtegate hovedsakelig være knyttet til bedriften Viuno på sørsiden (ca. 30 p-plasser) og ny bebyggelse i planområdet (ca. 25 p-plasser). Et konservativt anslag basert på 5 turer daglig per p-plass gir en samlet ÅDT på 275. Makstimetrafikk (hvis 12 % av ÅDT) blir dermed ca. 30; dvs. gjennomsnittlig 1 bil annethvert minutt i makstimen.

6.7.2 Utforming av veger

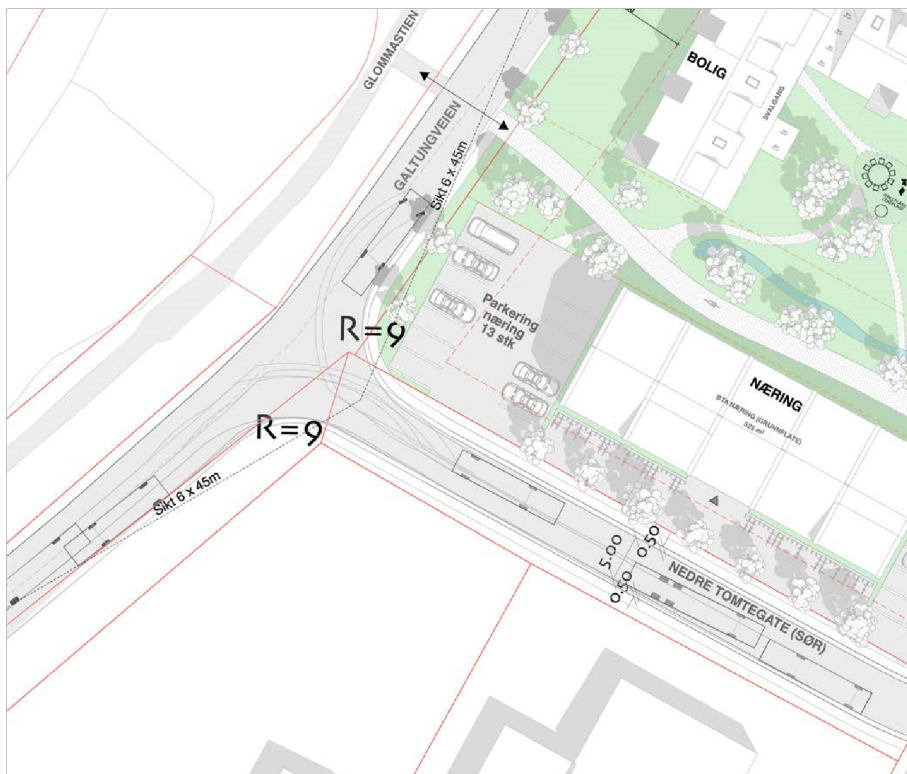
Nedre Tomtegate reguleres med økt bredde fra Galtungveien og langs byggeområdet KBA. Reguleringsbredde er her 8 m; 5 m kjørebane samt 0,5 m skulder og 1 m grøft på hver side. Dette er basert på vegkategori Sa2 i kommunens vegnormal. Fortau langs gata utelates fordi det etableres en separat gang-/sykkelveiforbindelse gjennom grøntdraget i planområdet, samt tilrettelagt kryssing over fylkesveien i forlengelse av denne. Løsningen er avklart med Fredrikstad kommunes veiavdeling og Østfold fylkeskommune.

Øst for byggeområdet KBA reguleres kommunal veigrunn i Nedre Tomtegate med bredde tilsvarende dagens gate og min. 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. Sporing (B) for buss iht. veinorm framgår av illustrasjon under.

Planforslaget forholder seg til faktisk veikant fylkesvei (som avviker noe fra regulert fylkesveikant). Dette etter avklaring med Østfold fylkeskommune ifbm. 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 bestemmelse om at Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører fylkesvei før gjennomføring.



Figur 6.7.2.1: T-kryss Galtungveien - Nedre Tomtegate med sporing (B) Buss ihht. veinorm

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse av veianlegg

Rekkefølgebestemmelser fastsetter at Nedre Tomtegate (o_KV) skal ferdigstilles så langt det er nødvendig for aktuelle byggetrinn, før bebyggelse i byggetrinnet tas i bruk. Gang-/sykkelvei o_GS1 og tilrettelagt kryssing over fylkesveien skal også ferdigstilles før bebyggelse gis brukstillatelse/ferdigattest. O_GS2 skal opparbeides før fler enn 12 boenheter i planområdet gis brukstillatelse.

6.7.4 Varelevering

Varelevering til næringsdelen av prosjektet vil være begrenset, og kan ivaretas langs Nedre Tomtegate (o_KV) og via parkeringsplass (i KBA).

6.7.5 Tilkomst og oppstillingsplass brannbil

Det planlegges toetasjes bebyggelse. Tilliggende veier og parkeringsareal i planområdet kan benyttes som oppstillingsplass for brannbil, og interne gang-/sykkelveier kan opparbeides kjørbare. Dette avklares nærmere i brannkonsept i byggesak.

6.7.6 Tilgjengelighet for gående og syklende

GANG- OG SYKKELVEIER ETTER UTBYGGING AV PLANOMRÅDET

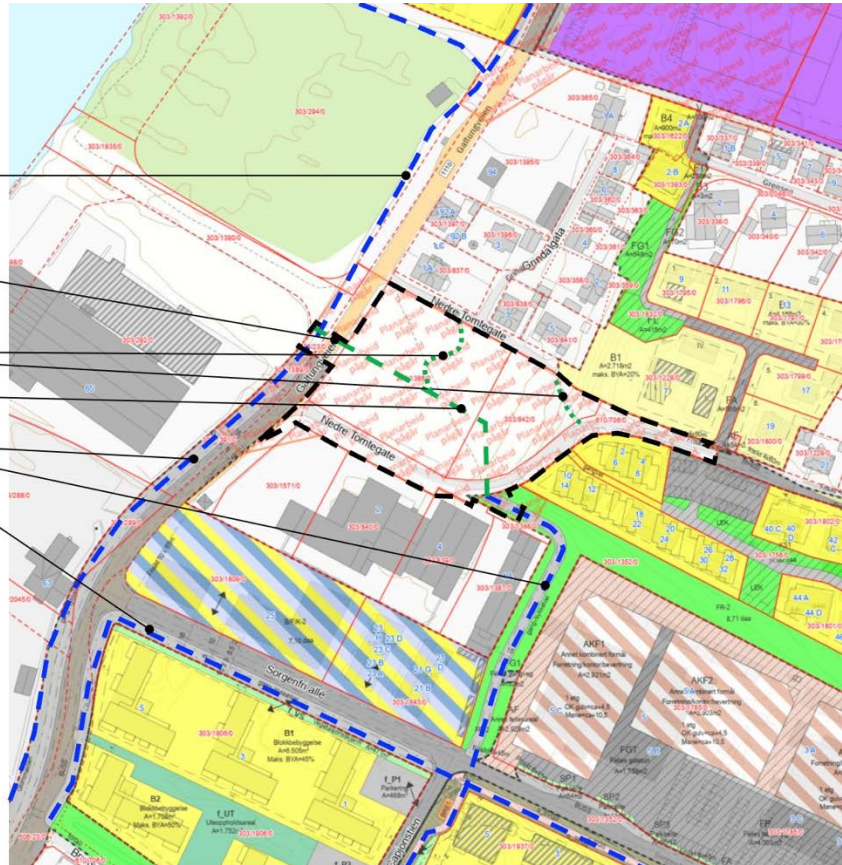
GLOMMASTIEN

NY, TILRETTELAGT GANGKRYSSING
AV FYLKESVEI

SNARVEIER

NY GANG- OG SYKKELVEI

EKSISTERENDE G/S-VEI



Figur 6.7.6.1: Planen sikrer etablering av en ny, trygg, offentlig tilgjengelig gang-/sykkelvei og tilrettelagt kryssing av fylkesveien for gående. Dette gir en ny sammenkobling av eksisterende gang-/sykkelveinett i nabolaget.

6.7.7 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Kjøreatkomst er via offentlig vei o_KV og bilparkering til bebyggelsen i planområdet er i felt KBA. Atkomst fra KBA til boligene i B/T krysser felles grøntdrag og offentlig gang-/sykkelveg. Atkomst- og bruksrett sikres ved framtidig seksjonering og eiendomsorganisering.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Del av Galtungveien og Glommastien med sideareal (o_ST1-2) hvor det skal etableres tilrettelagt kryssing over fylkesveien, Nedre og Øvre Tomtegate med sideareal sør og øst i planområdet (o_KV, o_AVT1-2 og o_AVG1-3) samt gang-/sykkelveg (o_GS1-2) reguleres som offentlig anlegg.

6.9 Miljøoppfølging

6.9.1 FN17 - Prioriterte delmål for Viuno



Figur 6.9.1.1: FN sine 17 bærekraftsmål.

Følgende fem delmål fra FN17 er prioritert i Viuno-prosjektet:

- **3: God helse og livskvalitet**
- **8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst**
- **10: Mindre ulikhet**

Disse tre delmålene ses i sammenheng, og understøttes av planen; Det tilrettelegges for utvidelse av Viunos virksomhet med sysselsetting av yrkeshemmede arbeidstakere. I tillegg planlegges boliger for de ansatte m.fl., for å skape et trygt, trivelig og sosialt miljø - nært knyttet til både arbeidsplassen og det etablerte nabolaget på Selbak og Sorgenfri. Det er et prioritert mål at boligene skal være økonomisk tilgjengelig og gi flere mulighet til å etablere seg i egen bolig. Planen sikrer god bokvalitet med solrike, skjermede, felles uteoppholds-arealer og god forbindelse til nabolag, turområder, nærmiljøpark samt forretninger, service- og kollektivtilbud.

- **11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn**

Et bærekraftig lokalsamfunn underbygges ved tilrettelegging for både sosial og miljømessig bærekraft; Mht. sosial bærekraft legger planen til rette for mangfold og variasjon i boligtilbudet i et etablert nabolag. Det etableres trafiksikker gang-/sykkelforbindelse gjennom et grønt område som gir god tilgang til leke- og møteplasser og bidrar til sosial kontakt og felles aktivitet. Bærekraftperspektivet ivaretas også gjennom mer 'bygningstekniske' grep, bl.a. ved fortetting og god arealutnyttelse i et utbygd område med etablert infrastruktur, ivaretagelse av miljøkrav for ny bebyggelse og klimatilpasset overvannshåndtering i åpne, grønne løsninger.

- **15: Livet på land**

Planen sikrer at det sentrale grøntområdet beplantes og opparbeides slik at pollinerende insekter inkludert slåtthumlas levekår opprettholdes i området. Arten er observert i planområdet og registrert som nær truet i rødlista. Det etableres gjennomgående grønnstruktur og en åpen overvannsløsning med vadi og grønne regnbed. Dette bidrar til økt biologisk mangfold; bl.a. understøttes insekts-, dyre- og fugleliv, pollinering, utveksling av arter mellom naturområder m.m.

6.10 Universell utforming

Gjeldende krav om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn for tiltak i planområdet.

6.11 Uteoppholdsareal

I henhold til kommuneplan skal det etableres min. 80 m² uteplass/uteoppholdsareal per boenhet. Dette skal fordeles slik: Alle boliger skal ha privat uteplass, og min. 30 m² per boenhet skal være felles uteoppholdsareal. 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.

I foreløpig skisseprosjekt utarbeidet i reguleringsfasen (jf. figur 6.3.1) er tilgjengelig felles og offentlig uteoppholdsareal (med riktig bredde, stigning, solforhold og støynivå) over 1800 m² og i tillegg kommer privat uteplass på terrasse/balkong. 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 oppfylles med god margin.

Leke- og uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til krav i kommuneplan. Det stilles krav om at all grønnsstruktur 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.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant da planforslaget ikke berører dyrka/dyrkbar mark eller landbruksinteresser.

6.13 Kollektivtilbud

Planen innebærer ingen endring i infrastruktur for kollektivtrafikk.

6.14 Kulturminner

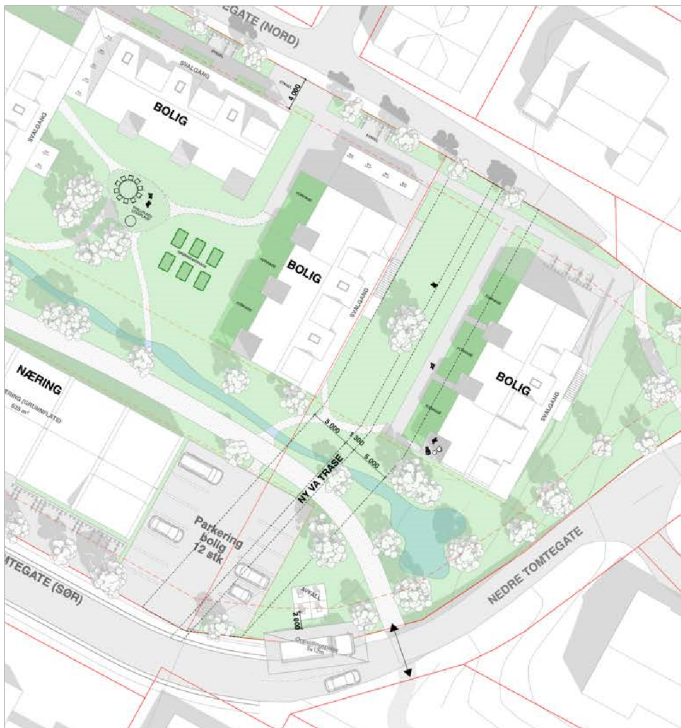
Planlagt utforming, høyde og typologi hensyntar nærliggende kulturmiljø. Høydebestemmelsene er tilpasset omkringliggende bebyggelse, både vernede/eldre og nyere nabohus. Det stilles krav at boligbebyggelsen skal ha saltak og trekledning. Mindre opplett/tilbygg tillates med annen takform. Dette vil bidra til en variert bygningsform som henspiller på byggeskikken i nærområdet, uten å kopiere. Estetisk redegjørelse som dokumenterer forholdet til omgivelsene, herunder kulturmiljø, skal følge rammesøknad.

6.15 Sosial infrastruktur

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

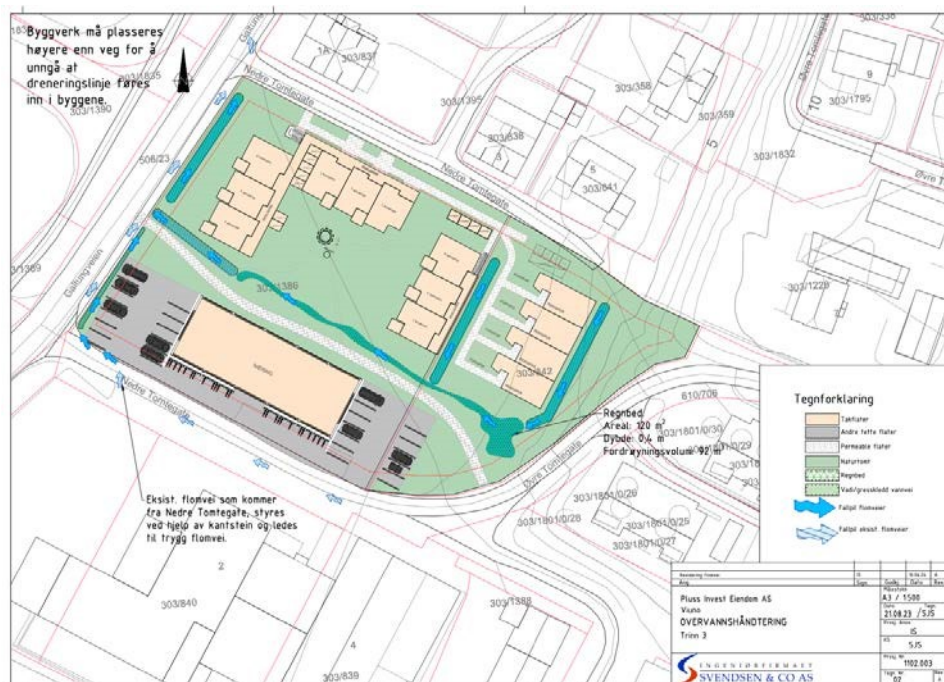
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

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, 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. Se også kap. 6.6.



Figur 6.16.1: Skissert omlagt VA-trasé mellom boliger. Eksakt trasé avklares med Fredrikstad kommune, teknisk drift i byggesak og tilpasses omsøkt bebyggelse.

Overvann: Beregning og notat for overvannshåndtering er utarbeidet og vedlagt planforslaget. 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/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; Overvannet fra egen eiendom håndteres på egen eiendom, og det er ikke behov for påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett.



Figur 6.16.2: Prinsipp for lokal overvannshåndtering, utarbeidet av Svendsen & Co.

6.17 Renovasjonsteknisk plan



Figur 6.17.1: Skissert renovasjonsløsning langs Nedre Tomtegate sør i planområdet. Mer detaljert løsning avklares i byggesak, i tråd med fraksjons-/sorteringskrav og gjeldende renovasjonsveileder på utbyggingstidspunktet.

- Kategori avfallsbesittere:
Husholdninger; inntil 25 boenheter.
(Næringsavfall løses innenfor felt KBA, eller samlokalisert med Viunos renovasjon (sør for planområdet).
- Teknisk løsning for oppsamling av avfall:
Nedgravde eller seminedgravde containere og evt. bod/skap for framsetting av EE-/farlig avfall.
- Hoveddimensjoner for oppsamlingsenheter, dimensjoneringsgrunnlag.
 - 1 stk. 5 m³ container for restavfall
 - 1 stk. 5 m³ container for papp/papir
 - 1 stk. 3 m³ container for matavfall
 - 1 stk. 3 m³ container for glass/metallemballasje.
 - + min. 1 stk. ekstra container til restavfall, fordi plastemballasje går tilbake i restavfall i 2026. (Frem til 2026 må det etableres bod for oppsamling av plastemballasje)
 - Skap for oppbevaring av EE-/farlig avfall.
- Plassering av oppsamlingsenheter:
Areal for boligrenovasjon ligger langs Nedre Tomtegate sør i planområdet, i felt BAA på plankartet.

De nedgravde containerne skal plasseres slik at avstand fra oppstillingsplass for renovasjonsbil til krokfeste er min. 2 og maks. 5 meter, som skissert i figur 6.17.1.

Skap/bod for EE- og farlig avfall må plasseres med tilstrekkelig avstand til avfallscontainerne, slik at skap/bod ikke er til hindring under tømning av avfallscontainerne.
- Utviklingsmuligheter:
Innenfor BAA er det plass til minst 7 nedgravde containere samt nødvendig bod/skap, mens

behov til de planlagte boligene (maks. 25 boenheter) er beregnet til ca. 5 stk. containere samt bod/skap.

- Adkomst og stoppested for renovasjonsbil:
Langs vei og delvis inn i formål BAA er det plass til oppstilling av renovasjonsbil (5,5 m x 12 m) med plant dekke (helning i lengderetning i dag er ca. 2,4%). Biler vil kunne passere oppstilt renovasjonsbil og løft kan skje uten konflikt med gang-/sykkelvei. Gata er åpen for gjennomkjøring til/fra etablert boligområde lenger øst, slik at tømning vil skje som del av en rute, og renovasjonsbil trenger ikke rygge/snu ved planområdet.
- Stedfestede plikter og rettigheter:
Renovasjonsbrukerne gis stedfestet renovasjonsrett i forbindelse med fradelings- eller byggesak. Renovasjonsbrukerne plikter å holde BAA ryddig og tilgjengelig for renovasjonsbil og -personell.
- Hvordan nabo- og gjenboereiendommer berøres av foreslått løsning:
Løsningen vurderes ikke å påvirke omgivelsene negativt.

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

6.18 Risiko og sårbarhet (ROS), med avbøtende tiltak og plangrep

Tabell 5.21.1: Tiltak for å fjerne eller redusere risiko for mulige uønskede hendelser:

Hendelse/ situasjon	Risiko før tiltak	Beskrivelse	Utrekning / Tiltak / Plangrep	Risiko etter utredning / plangrep / tiltak
Natur- og miljøforhold				
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold.</i>				
1. Masseras/ skred		Hensynssone H310 skredfare, hvor sikkerhet mot områdeskred må dokumenteres i reguleringsplan, jf. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019. Grunnen består av marine avsetninger. 'Mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire' er registrert. Områdeskred kvikkleire-registrering lenger nord langs Glomma (NVE). Flatt terreng < 1:20.	Grunnundersøkelser er gjennomført i og ved planområdet, og geoteknisk notat er utarbeidet i planarbeidet. Oppsummert; Det er ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale på tomte. Området er stabilt i dagens situasjon. Et initialras utenfor tomte vil ikke gi konsekvenser for denne tomte. Prosjektet ligger i aktsomhetssone for stormflo samt for flom ved stor vanngang i Glomma da utbyggingsområdet på det laveste ligger ca. 2,5 m over havnivå. Erosjon vil da være det største problemet. Området ligger såpass langt fra Glomma at erosjon ved elva ikke er noe problem for denne utbyggingen. Ved flom vil det i utbyggingsområdet kun være små bevegelser i vannmassene og faren for erosjon er liten/neglisjerbar. TEK17 § 7 er dermed ivarettatt. Basert på dette er hensynssonen H310 i KPA ikke videreført i reguleringsplankartet. Geoteknisk prosjektering vil ansvarsbelegges og lokalstabilitet vurderes på bakgrunn av ovennevnte og etter gjeldende krav i byggesak.	
3. Flomras		Planområdet berøres ikke av hensynssone flomfare, men tema ses i sammenheng med lavtliggende planområde, nærhet til flomsone/Glomma og hensynssone skredfare.	Nærhet til flomsone er sett i sammenheng med utredning av områdestabilitet, jf. punkt over.	
4. Elveflom				
6. Radongass		Det er registrert usikker aktsomhet av radon i planområdet.	Tiltak mot radon i inneluft i nybygg ivaretas gjennom byggt teknisk forskrift (TEK).	

<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>				
8. Nedbørutsatt		Utfordringer med overvannshåndtering i området.	Planen sikrer etablering av gjennomgående blågrønn struktur med åpen overvannsløsning i vadi og regnbed. Det er beregnet at denne løsningen ivaretar behovet for overvannshåndtering med klimapåslag på egen tomt, uten behov for påslipp på kommunalt nett.	
<i>Natur- og kulturområder:</i>				
10. Sårbar fauna/fisk		Det er registrert observasjon av slåttemulle i planområdet, registrert som Nær Truet i rødlista.	Planen sikrer at grønnstruktur og uteareal skal utformes og beplantes slik at slåttemullas levekår opprettholdes.	
14. Kulturminne/miljø		I nord grenser planområdet mot hensynssone kulturmiljø, knyttet til område med Sefrak-registrert boligbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet og tidlig 1900-tall.	Planen berører ingen kulturminner-/miljø direkte, men tilpasning til tilliggende kulturmiljø (boligbebyggelse) i nord sikres ved krav til høyde, utforming inkl. takform, materialbruk og estetisk redegjørelse.	
Menneskeskapte forhold				
<i>Strategiske områder og funksjoner.</i>				
15. Vei, bru, knutepunkt		Tiltak vil gi noe økt trafikk på eksisterende veier; Nedre Tomtegate og fv. 1110 Galtungveien. Vurdere behov, kapasitet og løsning i samråd med vegeier Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune.	Veianlegg er planlagt i tråd med innspill fra Fredrikstad kommune vei og Østfold fylkeskommune Samferdsel, basert på kommunal veinorm og statens vegvesens håndbøker.	
18. Brann/politi/sivilforsvar		Slokkevann og tilgjengelighet for brannmannskap og annen utrykning må sikres for ny bebyggelse.	Det skal være tilstrekkelig slukkevannskapasitet i området. Tilgjengelighet for brannmannskap og utrykning er vurdert tilfredsstillende og avklares detaljert etter gjeldende krav i byggesak.	
19. Kraftforsyning		Strømforsyning til ny bebyggelse må løses. Behov, kapasitet og løsning må avklares i samråd med anleggseier NorgesNett.	Det er avklart med NorgesNett at en nærliggende trafo har kapasitet til å forsyne planlagt bebyggelse. Planen åpner også for etablering av trafo i planområdet. Avklares detaljert i byggesak etter gjeldende krav.	

20. Vannforsyning		VA-anlegg krysser tomte. Behov, kapasitet og løsning må avklares i samråd med anleggseier Fredrikstad kommune.	Eksisterende VA i området er kartlagt og det er vurdert at ny bebyggelse kan knyttes til dette når renseanlegg driftes etter forurensningslovverk/tillatelse og har kapasitet. Forslagsstiller er i dialog med Fredrikstad kommune om omlegging og behov for nye anlegg. Evt. utbyggingsavtale inngås før tiltak i planområdet igangsettes.	
24. Park; rekreasjons-områder		Tiltaket vil føre til omdisponering av en ubebygget slette. Det er ikke registrert lek/opphold på arealet, men det benyttes som snarvei.	Gjennomgående grøntdrag med gang/sykkelveg sikres etablert. Snarveier for gående sikres videreført gjennom planområdet.	
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>				
29. Støv og støy; trafikk		Deler av planområdet berøres av gul støvsone langs fv. 1110 Galtungveien.	Støy fra fylkesveien er beregnet. I planforslaget er resultatet av støyberegningen fulgt opp ved at bebyggelsen er flyttet lenger unna vei enn i skisseprosjektet som lå til grunn for støyberegningen. Støysone med bestemmelser som sikrer tilfredsstillende støy nivå er tatt inn i plan.	
31. Forurensset grunn		Pga. tidligere næringsvirksomhet samt fyllmasser i planområdet kan det finnes grunnforurensning.	Undersøkelse gjennomføres før igangsetting av grunnarbeid slik at det eventuelt kan utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kap. 2 før igangsetting av grave-/grunnarbeid.	
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>				
38. Støy og støv fra trafikk		Planen vil medføre noe økt trafikk i området.	Planen medfører svært begrenset ny trafikk som ikke vurderes å medføre merkbar endring i støy for omgivelsene.	
39. Støy og støv fra andre kilder		Anleggs- og byggearbeid kan medføre støy og støv.	Det er tatt inn bestemmelse om plan for anleggsstøy- og støv, trafikk og framkommelighet i anleggsperioden, iht. retningslinjene T-1442/2021 og T1520/2012. Tillatt næringsetablering i planområdet er begrenset til virksomhet som ikke medfører sjenerende støy/utslipp for nærliggende boliger.	
<i>Transport. Er det risiko for:</i>				
<i>Trafikksikkerhet. Er det risiko for:</i>				
44. Ulykke i av-/påkørsler		Økt trafikk i kryss Nedre Tomtegate x fv. 1110 Galtungveien.	Kryss mellom fv. 1110 Galtungveien og Nedre Tomtegate utbedres og friskt sikres iht. kommunal veinorm og vegvesenets håndbøker.	
45. Ulykke med gående/ syklende		Myke trafikanter som skal krysse vei.	Planen sikrer ny tilrettelagt kryssing for gående over fv. 1110 Galtungveien, i forlengelsen av en ny, offentlig gang/sykkelvei gjennom et grøntdrag gjennom planområdet. Friskt er lagt inn mellom gang-/sykkelveien og Nedre Tomtegate og ivaretas i byggeplan	

			for kryssing av fylkesvei. Dette sikrer en sammenhengende, trafikkssikker forbindelse for myke trafikanter, tilknyttet eksisterende tur-, gang- og sykkelveinett i nærområdet. Østfold fylkeskommune er, bl.a. etter innspill fra elevrådet på Sagabakken skole, forespurt om det kan etableres gangfelt, men dette vil fylkeskommunen vurdere nærmere på et senere tidspunkt, basert på bruksfrekvensen av kryssingspunktet.	
--	--	--	---	--

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at behov for utbyggingsavtale, gjennomføringsavtale, fjernvarmeavtale og samtykke fra Arbeidstilsynet skal være avklart før igangsetting av tiltak. 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 fler enn 12 boenheter skal traséen til eksisterende gang/sykkelvei o_GS2 legges om. Bestemmelsene åpner for utsettelse av årstidsavhengige arbeider til påfølgende vår ved brukstillatelse i vinterhalvåret.

7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

7.1.1 Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel (KPA), med unntak av:

- Minimumskrav til ordinær bilparkering for boliger: I henhold til KPA skal det etableres minst 0,5 og maks 1,2 ordinær bilplass, og i tillegg 0,1 HC-plass, per boenhet. I planforslaget er minstekrav redusert til 0,3 (ordinær) bilplass per boenhet. Bakgrunn for dette er en vurdering av faktisk behov og ønske om å prioritere grønne uteoppholdsarealer. Det er vurdert å ligge til rette for dette i det aktuelle planområdet på grunn av boligenes nærhet til arbeidsplasser og et godt handel-, service- og kollektivtilbud. Maksimumskrav til ordinære plasser og minstekrav til HC-plasser er i tråd med KPA. Muligheten for redusert bilparkering vurderes å medføre positive konsekvenser ifht. miljømål. Ved behov, f.eks. besøk til boligene på ettermiddag/kveld, er det tilgjengelige plasser ved Viunos næringsvirksomhet både i og like sør for planområdet.

7.1.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner.

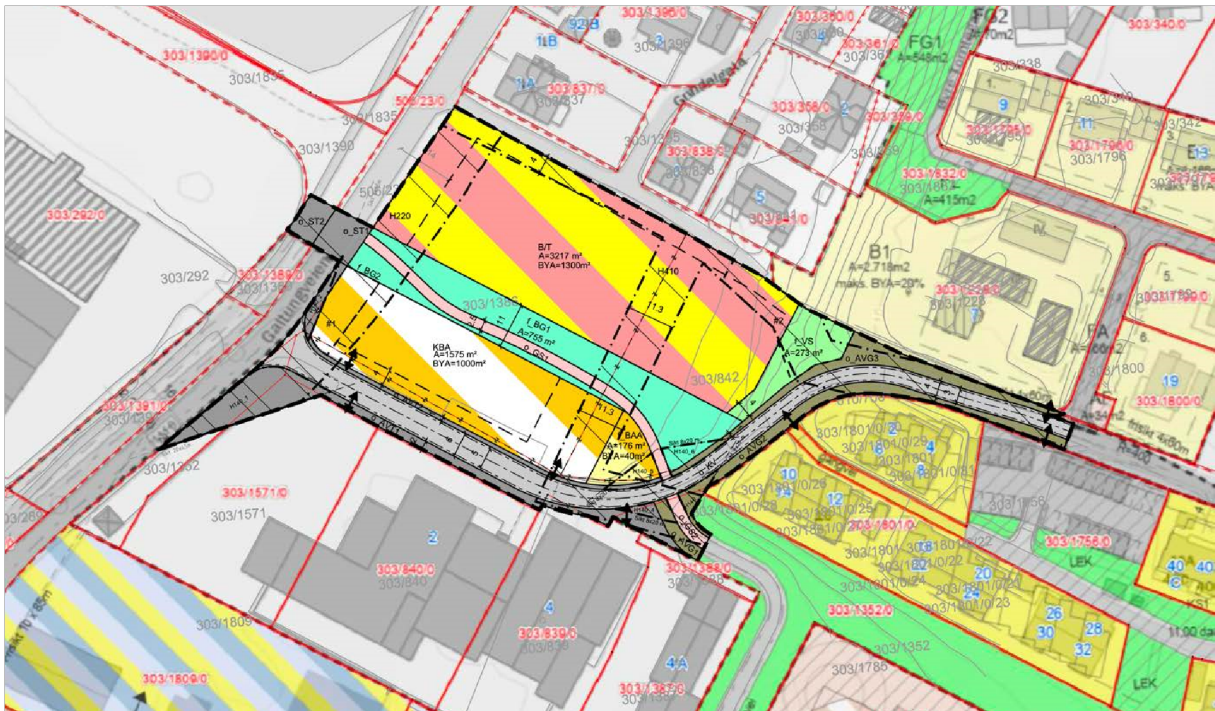
I vest er plangrensen lagt inn mot bygget fylkesveikant (som avviker noe fra regulert veikant). I området hvor det planlegges tilrettelagt kryssing reguleres fylkesveien og Glommastien med generelt samferdselsformål. For øvrig følger plangrensen eiendomsgrense mot vest.

Mot nord er plangrensen lagt i eiendomsgrense mot Nedre Tomtegate (nord).

Mot øst er plangrensen lagt inn mot gjeldende reguleringsplaner og grense for kommunal veigrunn.

I sørøst omreguleres en del av eksisterende gang-/sykkelvei (plan-ID 544), for å tilpasse denne til ny gang-sykkelvei i planområdet.

I sør er det medtatt nødvendig areal til utvidet kommunal vei i Nedre Tomtegate (sør) inkludert frisiktsone i kryss mot fylkesvei.



Figur 7.1.2.1: Planforslaget sammenstilt med gjeldende reguleringsplaner i nærområdet.

7.2 Landskap

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

7.3 Stedets karakter

Planen tilrettelegger for bebyggelse og grøntdrag som viderefører stedets karakter og kvaliteter. Gode overganger mellom planlagt bebyggelse i planområdet og omgivelsene er ivarettatt gjennom planens bestemmelser. Planen vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for stedets karakter.

7.4 Byform og estetikk

Planen tilrettelegger for bebyggelse og uterom som innpasses i omgivelsenes byform og estetikk. Bl.a. 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.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planen berører ingen kulturminner-/miljø direkte, men tilpasning til tilleggende kulturmiljø (boligbebyggelse) i nord sikres ved krav til høyde, takform, materialbruk, utforming og krav om estetisk redegjørelse i byggesak. Planen vurderes ikke å gi vesentlige konsekvenser for kulturmiljø.

7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Vurdering opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering:

Kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold for planarbeidet er Miljødirektoratets Naturbase, og innspill fra kommunen ved oppstart av planarbeidet. Det er observert slåttemagle i planområdet, en art registrert som nær truet i rødlista. Planforslaget sikrer at planområdet opparbeides med et gjennomgående grøntdrag som skal opparbeides og beplantes med stedegen vegetasjon som styrker biologisk mangfold og gir gode livsvilkår for pollinerende insekter, herunder den registrerte slåttemagle.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering:

Se vurdering under § 8.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering:

Utbygging av planområdet innebærer fortetting i etablert område tilknyttet eksisterende infrastruktur. Slik utbygging er arealeffektiv og bidrar til å lette utbyggingspress på sårbare landbruks- og naturområder. Den observerte arten slåttemagle er hensyntatt ved bestemmelser om opparbeiding og beplantning av utearealene, slik at artens levekår kan opprettholdes. Naturens premisser legges dermed til grunn for prosjektering og utførelse for å sikre en minst mulig belastning på økosystemet.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering:

Tiltakshaver (forslagsstiller) har fått utarbeidet planen med de vurderinger som skal legges til grunn ved videre prosjektering og utførelse av utomhusarealer i planområdet. Dette for å hindre og begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Planen med bestemmelser som nevnt over vil gjelde både for opparbeiding, bruk og drift av området.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes planforslaget å være i tråd med føringene i naturmangfoldloven §§8-12.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget bidrar positivt til rekreasjonsinteresser og -bruk ved at det etableres et grøntdrag gjennom planområdet med en offentlig tilgjengelig gang-/sykkelveiforbindelse som erstatter eksisterende snarvei diagonalt over tomta. 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. Planområdet gir dermed nye, trygge forbindelser til eksisterende bolig- og parkområder og til Glommastien, som er hovedsykkeltrasé og populær turvei.

7.8 Uteområder

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

7.9 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 bidrar til redusert bilbruk og økt grønn mobilitet. Planlagt gang-/sykkelvei og tilrettelagt kryssingspunkt 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.

7.10 Barns interesser

Barn og unge (elevrådet ved Sagabakken skole) har medvirket aktivt i planarbeidet og vi har så langt mulig tatt hensyn til deres innspill. (Se kap. 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 trafiksikker. Leke- og uteoppholdsareal skal etableres i henhold til kommuneplanens krav. Det etableres en åpen, klimatilpasset overvannsløsning som styrker biologisk mangfold og imøtekommer FNs klimamål. Planforslaget vurderes å gi positive konsekvenser knyttet til barns interesser.

7.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet er vurdert tilstrekkelig for det planlagte prosjektet. Ifølge barnehageetaten 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. Planområdet ligger 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-området som kan føre til økonomiske konsekvenser for kommunen gjennom økt press på barnehageplasser.

7.12 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.

7.13 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.

7.14 ROS

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, støy- 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, jf. oppsummering i kap. 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. Planforslaget vurderes ikke å gi økt risiko/sårbarhet i eller ved planområdet.

7.15 Teknisk infrastruktur

Prosjektet knyttes til eksisterende infrastruktur (VA, fjernvarme, strøm). Planområdet vil ikke tilknyttes kommunal VA før kommunalt avløpsrenseanlegg driftes i tråd med forurensningslovverket og gjeldende tillatelse, og har kapasitet til å motta det forventede avløpsvannet. Utbyggingen vil dermed ikke gi konsekvenser for miljøtilstanden i resipienten.

Planlagte åpne overvannsløsning gir en forbedret håndteringskapasitet og redusert avrenning i et område med overvannsutfordringer. Dialog om utbyggingsavtale vedr. kommunalteknisk infrastruktur ivaretas. Forslagsstiller ivaretar dialog med anleggseiere/aktører om eksisterende og nye infrastrukturplanlegg. Planforslaget vil bidra til vesentlig oppgradering av teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og overvannshåndtering.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen muliggjør en utvidelse av Viunos virksomhet knyttet til sysselsetting av arbeidstakere med behov for tilrettelegging. En andel av boligene er tiltenkt Viunos ansatte, som vil få kort vei mellom hjem og arbeid. Det er vektlagt lav bilparkeringsdekning for å bidra til økt grønn mobilitet og redusert personbiltrafikk, som kan bidra til bedre framkommelighet for næringstrafikk. Hverken planlagt næringsbygg eller virksomheter i nærområdet har støyende eller forurensende produksjon, og vil fungere fint i kombinasjon med flere boliger. Boligfortetting gir økt kundegrunnlag og positive ringvirkninger for næringsdrivende i nærområdet.

7.18 Interessesetninger

Vi er ikke kjent med at det er interessetninger knyttet til planforslaget.

7.19 Avveining av virkninger

På bakgrunn av ovennevnte vurderes planforslaget å medføre positive virkninger for både natur, miljø og samfunn.

8 INNKOMNE INNSPILL

8.1 Innspill til varsel om oppstart

Innspill mottatt til oppstart av planarbeidet i perioden 08.11.-08.12.2022 følger som vedlegg til planforslaget. Innspillene er oppsummert og kommentert nedenfor.

8.1.1 Fredrikstad Fjernvarme AS, 08.11.2022

Planområdet ligger i konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS med tilknytningsplikt til fjernvarme. Fjernvarmenettet ligger relativt nær tomten.

Forslagsstillerens kommentar:

Bestemmelse om tilknytningsplikt og unntaksbestemmelser er tatt inn. Forslagsstiller /tiltakshaver er i dialog med fjernvarmeselskapet om tilknytning.

8.1.2 Martin Lersch, nabo, 09.11.2022

Dette ser fint ut! Setter pris på at høyden er tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Forslagsstillerens kommentar: Byggehøyder vist i varsel om oppstart er videreført i planforslaget.

8.1.3 Feldtcon AS v/Frank Feldt, nabo, 10.11.2022

Planen for Viuno gjelder bygging av boliger og næring som skal bygges for en bedrift i sterk vekst som eies av kommunen. Boliger er planlagt selvstendige og blir markedsført og tilrettelagt for

funksjonshemmede, eldre og barnefamilier og noen for utleie. Det ser ut til at vei til boligdel blir parallell med Nedre Tomtevei nord som grenser mot prosjektet. Det er tidligere varslet om at veien er en smal, privat vei som blir brukt av boliger i området. Planen vil gi stor belastning på omgivelsene for å dekke deres parkeringsbehov, og gi problemer for brukerne av den private veien. Selv om Fredrikstad kommune eier Viuno må lover og regler følges, og omkringliggende område kan ikke belastes med deres planer. Planen godtas ikke slik den framstår. Det må lages et fysisk skille der det blir vanskelig å bruke Nedre Tomtegate nord til adkomst/parkering.

Forslagsstillers kommentar: Det er fastsatt i planen at kjøreatkomst til bebyggelsen og parkeringsplasser skal være fra Nedre Tomtegate sør for planområdet. Ut over gangveiforbindelser er det ingen henvendelse mot nord.

8.1.4 Statens vegvesen (SVV), 23.11.2022

Trafikkanalyse:

Enkel trafikkanalyse som viser dagens situasjon og endring i trafikk tall som følge av tiltaket bør utarbeides.

Forslagsstillers kommentar: Det er gjort en enkel beregning av trafikkmengder i planarbeidet, jf. planbeskrivelsen.

Trafikksikkerhet:

Trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikanter må ivaretas samtidig som det utvikles gode interne trafikksystemer for å hindre farlige situasjoner. Offentlige trafikkarealer anbefales dimensjonert etter SVVs håndbøker, spesielt friskt og avkjørsler. Rygging av store kjøretøy bør unngås. Lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsareal for renovasjon eller parkeringsareal med ryggende kjøretøy.

Se Barnas transportplan i Nasjonal transportplan 2022-2033, med ambisjon om at barn skal gis gode muligheter til å være selvstendige trafikanter, sikres trygg ferdsel på skolevei og i nærmiljø og at barn hensyntas i areal- og transportplanleggingen da de er framtidens trafikanter som skal kunne leve aktive liv i by og bygd. Se også Fredrikstad kommunes trafikksikkerhetsplan 2018-2021.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt, jf. plandokumentene.

Avkjørsler:

Håndbok N100 bør legges til grunn for avkjørsel og friskt, som tegnes inn og målsettes i plankartet, med tilhørende frisktbestemmelse.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt, jf. plankartet. Avkjørsel er utformet med friskt 6x45 m og radius 9 m. Løsning er synliggjort i planbeskrivelsen.

Arealutnyttelse:

Statlig planretningslinje fastsetter at det i by- og tettstedsområder og ved kollektivknutepunkt skal legges til rette for høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon, samtidig som hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet vektlegges. Planområdets beliggenhet nær sentrum og infrastruktur gjør at SVV oppfordrer til høy utnyttelse av arealene.

Forslagsstillers kommentar: Det legges opp til en relativt høy arealutnyttelse, samtidig som bokvalitet og tilpasning til omgivelsene ivaretas. Jf. plandokumentene.

Syklende og gående:

Gode løsninger for syklende og gående bør vektlegges, iht. nasjonale, regionale og kommunale ambisjoner om økt grønn mobilitet. Det bør vektlegges sammenhengende sykkel- og gangveinett, sikker sykkelparkering, minstekrav til sykkelparkering nær inngangsparti med låsemulighet, elsykkellading, snarveier og universell utforming. Det vises til kommuneplanens krav om mobilitetsplan og sykkelparkering.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt, jf. plandokumentene.

Universell utforming:

Prinsippene om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til de enkelte tiltak. Planen må redegjøre for hvordan universell utforming ivaretas, inkl. transportsystemet. Transportsystemet skal planlegges slik at flest mulig skal kunne gå og sykle til skolen.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt, jf. plandokumentene.

Luft og støy:

Arealplanlegging har betydning for luftkvalitet. Det vises til kommuneplanbestemmelse om støy og støy. Trafikkstøy må utredes tidlig og nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser. Støysonekart finnes på nett. Som minimum bør det tas inn bestemmelse om at grenseverdier i tabell 2 i T-1442 gjøres gjeldende, evt. kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn.

Forslagsstillers kommentar: Luftkvalitet er vurdert tilfredsstillende. Støy er utredet og hensynssone og bestemmelser er tatt inn. Jf. plandokumentene.

Parkering:

P-avgift og tilgang til p-plasser påvirker bilbruk. P-begrensning bør benyttes som trafikkregulerende virkemiddel. Parkering under bakken gir bedre arealutnyttelse. Det bør settes makskrav for parkering, jf. kommuneplanens parkeringsbestemmelser.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt. Parkeringsareal for bil er begrenset. Makskrav i kommuneplan er opprettholdt, og minstekrav er satt noe lavere. En hovedmålsetning for prosjektet er å tilby rimelige boliger for å sikre at flere kan få tilgang til egen bolig. Dette, og et begrenset antall boliger gjør at kostnader til underjordisk parkering ikke kan forsvares i dette prosjektet. Parkeringsbehovet er vurdert å være lite og det er god kollektivdekning.

Kollektivtrafikk:

Det må utredes hvordan området kan betjenes av kollektivtrafikk, inkl. gangforbindelse og avstand til relevante stoppesteder. Økt kollektivbruk gir bedre bymiljø, klima og framkommelighet som er viktig for nærings- og persontransport, og gir bedre folkehelse.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt, jf. kapittel om kollektivtrafikk i planbeskrivelsen.

8.1.5 Elevrådet Sagabakken skole, 28.11.2022

Barn i området benytter stier og gang-/sykkelveier i området. Det oppleves trygt og trafiksikkert til man kommer til bilvei; der mangler det skilting og gangfelt. For at området skal oppleves trygt og trafiksikkert mangler gangfelt og skilt som viser «kjør forsiktig, barn leker». Busker langs vei trengs også å klippes. Sagabakken skoles elever mener også at alle biler bør kjøre forsiktig, at man bør bygge mindre og de trenger flere aktivitetstilbud. De håper svarene blir tatt med når prosjektet skal vurderes.

Forslagsstillers kommentar: Barnas innspill er ivaretatt så langt vi har hatt mulighet til det. Det skal bygges en ny gang- og sykkelvei gjennom et nytt, bilfritt grøntområde. Dette gir en trafiksikker forbindelse gjennom området. Langs grøntområdet skal det etableres bolighus med uteoppholdsareal og lekeplass. I enden av gang- og sykkelveien, over fylkesveien, skal det bygges et tilrettelagt kryssingspunkt for gående. Vi har undersøkt om det kan lages et gangfelt, men fylkeskommunen (veimyndighet) må først se an hvor mange som bruker dette kryssingspunktet før de kan vurdere om det skal lages gangfelt. Ved veikryss er det ikke tillatt med busker og lignende, slik at bilister, syklende og gående får god oversikt.

Elevrådets ønske om å bygge mindre har det ikke vært mulig å oppfylle, men vi har planlagt hus i to etasjer med skråtak for at det skal passe inn i nabolaget. Husene er plassert slik at både leiligheter, hager og lekeplasser får så mye sol som mulig, og slik at de ikke kaster skygge mot naboenes uteplass.

8.1.6 Mattilsynet, 08.12.2022

Mattilsynet minner om kommunens ansvar i planarbeidet vedr. drikkevannshensyn og helhetlig forvaltning av vannets kretsløp med nødvendig infrastruktur samt at vannforsyningssystemet er utstyrt, dimensjonert og har drifts- og beredskapsplaner for å kunne levere tilstrekkelig drikkevann til enhver tid. Kommunen og utbygger må samarbeide godt og avklare drikkevannskapitet før utbyggingen starter og fremover i tid. VA-plan må utarbeides og behov for utbyggingsavtale må avklares. Drikkevannssikkerhet må ivaretas ved gravearbeider og arbeid på ledningsnett. Risiko for spredning av planteskadegjørere og floghavre må vurderes og unngås i planarbeid og anleggsarbeid.

Forslagsstillers kommentar: Drikkevannshensyn ivaretas gjennom avklaring med Fredrikstad kommune, VA-planlegging og prosjektering. Fremmede arter er vurdert og det er ikke registrert floghavre eller planteskadegjørere i planområdet.

8.1.7 Viken fylkeskommune, 08.12.2022

FNs bærekraftsmål skal være del av grunnlaget for arealplanleggingen.

Planen utløser ikke krav om KU, og det forutsettes en grundig planbeskrivelse som belyser virkninger av planforslaget og evt. avbøtende tiltak.

Det bør tilrettelegges for medvirkning tidlig i planprosessen

Positivt å blande boliger med personale, omsorgsboliger og ordinære boliger mht. sosial bærekraft.

Næringsbygg på eiendommen bør ikke forringe bokvaliteten med støy, trafikk mm.

Positivt med grønne korridorer tvers gjennom planområdet og gangforbindelser som tilknyttes eksisterende grøntdrag. Rekkefølgebestemmelser som sikrer kvalitet og gjennomføring av disse bør tas inn.

Utomhusplan bør vedlegges planforslaget, og vise terreng, beplantning, lek, fellesareal, parkering, internveier og avkjørsler til offentlig vei.

Barn og unges interesser skal ivaretas i arealplanlegging. Medvirkning fra barn og unge skal dokumenteres i planen. Rekkefølgebestemmelser som sikrer ferdigstillelse av lekearealer bør tas inn.

Ny bebyggelse som grenser til hensynssone kulturmiljø må tilpasses fremfor alt i skala, fargevalg og fasadeuttrykk.

Trafikale konsekvenser må utredes i planarbeidet, inkl. trafiksikkerhet for alle trafikanter. For tiltak som berører fylkesvei skal det tas inn rekkefølgebestemmelse om at Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan før gjennomføring. Teknisk plan for tiltakene skal vedlegges ved høring av planen.

Kryss og friskt utformes og framstilles i plan og bestemmelser iht. vegvesenets håndbok N100. Planområdet tilrettelegges for gående og syklende slik at det oppleves logisk å bruke tilrettelagte tilbud.

Byggegrense må fastsettes langs fylkesveien, i utgangspunktet 15 m fra vegmidte etter vegloven.

Støy og luftkvalitet må vurderes etter T-1442/2021 og T1520.

Flom- og skredfare må vurderes og risiko forebygges i planarbeidet og ROS-analysen, jf. TEK17 og NVEs retningslinjer.

Prinsipper for universell utforming må legges til grunn. Boliger med UU- og livsløpstandard vil sikre variasjon i beboergruppen mht. funksjonsnedsettelse og livsfase samt unngå hyppig utskifting av beboere.

Det oppfordres til å vektlegge klimavennlige løsninger i materialer og arealeffektivitet, og gjerne tiltak ut over dette.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillene fra Viken fylkeskommune er ivarettatt, jf. planbeskrivelsens kapitler om de ulike tema som tas opp. Teknisk plan er ikke vedlagt planforslaget da det har vært flere underveispresentasjoner og -møter om veiløsninger og byggegrense med fylkeskommunens samferdselsavdeling gjennom planprosessen. Avklaringer derfra er fulgt opp i planen, og løsningene knyttet til utforming av veganlegg er beskrevet og illustrert i kap. 6.7 - 6.8 i planbeskrivelsen. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at byggeplan skal være godkjent av fylkeskommunen før igangsetting av tiltak som berører fylkesvei.

8.1.8 Norteam AS / AS OMBE Plast v/adv. Ytterbøl & Co, 08.12.2022

Norteam fester Galtungveien 65 av Fredrikstad kommune, med kontrakt for formål industri 90 år fremover. OMBE har langsiktige utviklingsplaner og planlegger utvidelse av eksisterende bygg mot nord for å øke lagerkapasitet. Arbeidet er i startfasen og søknad er sendt kommunen. OMBE er positive til varslet planarbeid for Viuno. Det er ønske om å se de to prosessene i sammenheng og videre dialog om planene.

Forslagsstillers kommentar: Partene er i dialog og har kommet frem til at det ikke er aktuelt å slå sammen planleggingsarbeidene, men det er avtalt videre utveksling av informasjon for best mulig koordinering og avklaring av berøringsflater, interesser og behov i de to prosjektene.

8.1.9 Statsforvalteren i Oslo og Viken (SOV), 07.12.2022

SOV er opptatt av at boligsosiale hensyn ivaretas i samfunns- og arealplanlegging, og det er derfor positivt at det legges opp til kombinasjon av omsorgsboliger og boliger som skal selges på det åpne markedet. Det vises til nasjonal strategi og ressursnettsteder vedr. dette tema, og forutsettes videre planlegging iht. Husbankens boligsosiale føringer. Tjenesteytingsformålet må begrenses til relevant virksomhet i bestemmelsene.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: Det bør planlegges for at en større del av transportbehovet kan løses med gange, sykkel og kollektivtransport. For å sikre økning i kollektivreiser forventes en restriktiv parkeringspolitikk med maksbestemmelser for bilparkering. Plasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne må sikres. Ladestasjoner for el-kjøretøy bør legges til rette for. Det bør tilrettelegges for sykkelparkering av god kvalitet, under tak og med låsemulighet.

Naturmangfold: Slåttemagle er kartlagt i planområdet. SOV ser det som positivt at hensyn til artens levekår er løftet frem i oppstartvarselet og viser til informasjon om nasjonal dugnad for å gi pollinerende insekter gode leveområder.

Barn og unge, medvirkning og levekår: Det er snarvei over planområdet i dag, og det er positivt at grøntdraget mellom bebyggelsen planlegges opprettholdt slik at snarveiforbindelsen sikres videreført. Ny bebyggelse kan huse barnefamilier og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen må legges til grunn, inkl. at arealer og anlegg som skal brukes av barn/unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det vises til rundskriv T-2/08 om barn og unge i plan og byggesak.

Overvannshåndtering: Årlig skadekostnad pga. overvann (OV) er beregnet til 1,6-3-6 milliarder kroner og med økt urbanisering og klimaendringer øker skadeomfanget. Naturbaserte løsninger for OV-håndtering bør benyttes. Det anbefales min. 40 % klimapåslag på regnskyll kortere enn 3 timer. Permeable flater vil reduseres ved utbyggingen og god håndtering av OV må sikres for å unngå oversvømmelse av ledningsnett og OV-utfordringer. Det bør planlegges for løsninger som bidrar til naturmangfold og kvalitet i uteområder, f.eks. regnbed, permanent vannspeil og vegetasjon på tak som demper avrenningen. Konkrete tiltak for OV-håndtering må innarbeides i reguleringsplanen.

Støy: Planområdet er omkranset av veisystem og berøres av gul sone lang Galtungveien. Støyforhold og luftforurensning må avklares så tidlig som mulig i planprosessen og være premissgivende for den nye bebyggelsens utforming, planløsning og uteareal, jf. nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 og T-1442/2021. I den grad det aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapport må utarbeides og vise hvilke avbøtende tiltak det planlegges for og hvilken effekt de har, og det må stilles konkrete krav til bebyggelse, uteområder og avbøtende tiltak og valgene må begrunnes slik at kommunen og andre kan vurdere bokvaliteten. Dette krever plangrep som sikrer beboerne tilfredsstillende støyforhold utenfor leilighetene og på utearealer.

Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområde o.a. som fremmer trivsel og helse. Virkninger av anleggsfasen og nødvendige tiltak for å hensynta omgivelsene og trafikksikkerhet må beskrives.

Universell utforming forutsettes vektlagt i planleggingen og at det sikres gode leke- og utearealer som kan benyttes av alle uansett funksjonsevne.

Forslagsstillers kommentar: SOVs innspill er fulgt opp i planarbeidet og det henvises til planbeskrivelsen som omhandler de nevnte tema, samt til planens juridisk bindende bestemmelser og plankart hvor nevnte hensyn er fastsatt fulgt opp ved utbygging og videre bruk av planområdet.

8.2 Innspill ved høring og offentlig ettersyn

Innspill mottatt ved høring og offentlig ettersyn i perioden 05.06.-15.08.2024 følger som vedlegg til planforslaget. Innspillene er oppsummert og kommentert nedenfor.

8.2.1 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 06.06.2024

DSB sender automatisk tilbakemelding og minner om sitt og Statsforvalterens interesseområder, innsigelsesmyndighet og samordningsansvar for å påse at samfunnssikkerhet er ivarettatt 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.

8.2.2 Fiskeridirektoratet, 18.06.2024

Fiskeridirektoratet har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

8.2.3 Feldtcon AS v/Frank Feldt, 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.

8.2.4 Lisbeth Adelsten-Johansen, Per Adelsten-Johansen, Rita Møller, Roar Steen, 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.

8.2.5 Mattilsynet, 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 privat eller kommunal må den totale sikkerheten mht. drikkevann ivaretas ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykløse 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.

8.2.6 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 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.

8.2.7 Statens vegvesen (SVV), 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 min. én slik plass, uavhengig av

boenheter/næringsareal som etableres. TEK-krav 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 iht. innspillet.

8.2.8 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 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 iht. 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 vedr. 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.

8.2.9 Østfold fylkeskommune, 13.08.2024

ØFKs innspill omfatter mange tema, og for enklere gjennomgang er forslagsstillers kommentar satt inn under hvert punkt:

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

Forslagsstillers kommentar: Mht. 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.

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

Forslagsstillers kommentar: 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; Bl.a. løsninger for overvannshåndtering, biologisk mangfold, styrket gang-/sykkeltilrettelegging og restriktiv parkeringsdekning. Det er uklart hva ØFK 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: 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.

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

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. ØFK savner barnas stemme i planen.

Forslagsstillers kommentar: 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: 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. ØFK savner medvirkning fra de ansatte i Viuno.

Forslagsstillers kommentar: 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: Planen vurderes å gi positive konsekvenser for universell utforming og tilgjengelighet, men ØFK 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?

Forslagsstillers kommentar: 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: ØFK 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). ØFK har ikke mottatt eller blitt forelagt teknisk plan for krysset og har derfor ikke tatt stilling til gjennomførbarhet iht Statens vegvesens normaler eller om det er avsatt tilstrekkelig areal.

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

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

Forslagsstillers kommentar: Frisikt mot sør i Galtungveien er endret iht. 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: 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. ØFK 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 iht. kommuneplan, at det forventes at etterspørsel etter næringsparkering reduseres på sikt, og at det er tilgjengelig areal på nabotomt ved evt. behov.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet tas til orientering.

Nyere tids kulturminner: ØFK 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. ØFK har ingen ytterligere innspill til saken.

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

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

Forslagsstillers kommentar: Fellesbestemmelse er tatt inn i henhold til innspillet.

Konklusjon: ØFK 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. ØFK ber om at deres merknader innarbeides i siste fase av planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar: Vi viser til kommentarer over og tar ØFKs konklusjon til orientering.

9 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planen legger opp til bebyggelse og anlegg i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer. Innspill fra myndigheter, naboer og lokalsamfunn er vurdert og søkt imøtekommet ved utarbeiding av planforslaget. Planen vurderes å gi positive virkninger for både miljø og samfunn ved at den tilrettelegger for ettertraktede boliger, bebyggelse som harmonerer med sine omgivelser, forbedret overvannshåndtering, styrking av biologisk mangfold, sammenhengende grønnstruktur, forbedrede gang-/sykkelforbindelser samt at Viuno kan utvide sin virksomhet for arbeidstakere med behov for tilrettelegging.

10 VEDLEGG

- 1) Innspill mottatt ved varsel om oppstart i perioden 08.11.2022 – 08.12.2022
- 2) Geoteknisk datarapport, Multiconsult Norge AS, datert 08.12.2022
- 3) Geoteknisk notat, Multiconsult Norge AS, datert 09.01.2023
- 4) Støyfaglig utredning, Brekke & Strand Akustikk AS, datert 21.12.2022
- 5) Redegjørelse for overvann, Svendsen & co, rev. A datert 16.04.2024 6) Illustrasjonsplan, Griff Arkitektur AS, datert 05.12.2023