FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2021/15154
Dokumentnr.: 198
Løpenr.: 240692/2026
Klassering: STJERNEHALLEN

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	101/26
Bystyret	22.10.2026	137/26

Forslag til detaljregulering for Stjernehallen

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplan-ID 1218, plankart datert 29.05.2024 sist revidert 08.09.2026 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.05.2024, sist revidert 08.09.2026.
2. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14 oppheves «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål», arealplan-ID 45, vedtatt 15.08.1969.

Planutvalgets vedtak 08.10.2026:

Planutvalgets innstilling:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplan-ID 1218, plankart datert 29.05.2024 sist revidert 08.09.2026 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.05.2024, sist revidert 08.09.2026.
2. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14 oppheves «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål», arealplan-ID 45, vedtatt 15.08.1969.
3. Kommunedirektøren skal sikre at eksisterende utfartsparkering forbeholdes brukere av marka.

Planutvalgets behandling:

Voica Imrik (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet.
Hun var i en kort periode mai - juni 2023 engasjert av Line Solgaard Arkitekter AS, firmaet som er fagkyndig i planarbeidet. I nevnte tidsrom var plansaken for Stjernehallen-tomta i en tidlig fase, og hennes bidrag bestod i veiledning i forståelsen av kommuneplanens bestemmelser om bygningshøyder. Etter juni 2023 har hun ikke hatt noen befatning med saken.
Et enstemmig planutvalg erklære Voica Imrik inhabil, jfr. forvaltningslovens § 6, annet ledd.
Vara: Arne Rekdal Olsen (Ap)

Jonas Qvale (Bym) fremmet på vegne av Bym og R følgende alternative vedtak:
Detaljreguleringen sendes tilbake med bestilling om å innarbeide følgende:
- Planlagt bebyggelse trekkes 18 meter tilbake og komprimeres for å skape en buffersone mot lysløypa
- Naturen under den midlertidige parkeringsplassen tilbakeføres og bevares.
- Planlagt nærmiljøpark/ turdrag på området fjernes.

Begrunnelse:
Rødt og Bymiljølista mener utviklingen av dette området først og fremst må skje på strøkets og tomtens premisser og med fellesskapets interesser i sentrum.
Vi vil verne om marka som Fredrikstads store grønne lunge og rekreasjonsområde.
Dette har våre partier stått for hele tiden.
Dagens planforslag er privatiserende og ekskluderende for felleskapet.
Vi legger til grunn innspillene fra Fredrikstad skiklubb, og vi peker på at:
- Det er unødvendig å lage to armer med turveier inne mellom boligbebyggelsen, dette vil uansett oppleves som et privat område.
- Det viktigste er å sikre en bred og tydelig buffersone mellom bebyggelse og marka som er attraktiv for byens befolkning.
- Planforslaget legger opp til mange og høye bygg tett på lysløypa/turveien med fasader opptil 11,5 meter. Samtidig fjernes dagens urørte naturområder med berg i dagen og sentvoksende kystfuru. Den intakte åsryggen som turveien går på i dag, skal sprenges bort. Dette mener vi uheldig.

Inger Christine Apenes (H) fremmet følgende tilleggsforslag:
3. Kommunedirektøren skal sikre at eksisterende utfartsparkering forbeholdes brukere av marka.

Jaran Berg (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:
3. Bystyret ber kommunedirektøren gjøre nødvendige tiltak for å ivareta parkeringsplassene til marka. Tiltakene skal holdes innenfor arealet som allerede er avsatt til parkering i kommuneplanens arealdel.
4. Bystyret ber kommunedirektøren legge fram en sak med oversikt over antall parkeringsplasser ved innfallsportene rundt hele Fredrikstadmarka, behovet framover og forslag til økt tilgjengelighet, også med kollektivtransport, gange og sykkel.

Votering:
Forslaget fremmet av Jonas Qvale fikk to stemmer (1 Bym, 1 R) mot ni stemmer (3 FrP, 2 H, 1 INP, 1 Krf, 2 Ap) og ble ikke vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med ni stemmer (3 FrP, 2 H, 1 INP, 1 Krf, 2 Ap) mot to stemmer (1 R, 1 Bym).
Forslaget fremmet av Inger Christine Apenes ble vedtatt med syv stemmer (2 H, 3 FrP, 1 INP, 1 Krf) mot fire stemmer (2 Ap, 1 Bym, 1 R) som ble avgitt for pkt 3. i forslag fremmet av Jaran Berg.
Forslag fremmet av Jaran Berg pkt. 4 fikk tre stemmer (2 Ap, 1 INP) mot åtte stemmer (3 FrP, 2 H, 1 Krf, 1 Bym, 1 R) og ble ikke vedtatt.

Bystyrets vedtak 22.10.2026:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplan-ID 1218, plankart datert 29.05.2024 sist revidert 08.09.2026 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.05.2024, sist revidert 08.09.2026.
2. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14 oppheves «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål», arealplan-ID 45, vedtatt 15.08.1969.
3. Kommunedirektøren skal sikre at eksisterende utfartsparkering forbeholdes brukere av marka.
4. Bystyret ber kommunedirektøren gjøre nødvendige tiltak for å ivareta parkeringsplassene til marka. Tiltakene skal holdes innenfor arealet som allerede er avsatt til parkering i kommuneplanens arealdel.
5. Bystyret ber kommunedirektøren legge fram en sak med oversikt over antall parkeringsplasser ved innfallsportene rundt hele Fredrikstadmarka, behovet framover og

forslag til økt tilgjengelighet, også med kollektivtransport, gange og sykkel.

Bystyrets behandling:
Nytt vedlegg i saken sendt bystyrets medlemmer 20.10.2026.

Voica Imrik (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet.
Hun var i en kort periode mai - juni 2023 engasjert av Line Solgaard Arkitekter AS, firmaet som er fagkyndig i planarbeidet. I nevnte tidsrom var plansaken for Stjernehallen-tomta i en tidlig fase, og hennes bidrag bestod i veiledning i forståelsen av kommuneplanens bestemmelser om bygningshøyder. Etter juni 2023 har hun ikke hatt noen befatning med saken.
Et enstemmig planutvalg erklære Voica Imrik inhabil, jfr. forvaltningslovens § 6, annet ledd.
Vara: Anne Marit Godal (Ap).

På vegne av MDG, SV, R, Bym fremmet Gunhild Vigdisdatter (MDG) utsettelsesforslag med en bestilling:
Saken utsettes. Bystyret orienteres på egnet måte hvordan eksisterende behov for offentlige parkeringsplasser kan ivaretas og det fremlegges dokumentasjon på det politiske vedtaket i bystyret 14. juni 2007 om flytting av markagrensa.

Utsettelsesdebatt

Votering til utsettelsen:
Utsettelsesforslaget fremmet av Gunhild Vigdisdatter fikk 11 stemmer (Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2) og ble ikke vedtatt.

Bystyrets vedtak:
Saken utsettes ikke.

På vegne av Ap tok Victor Kristiansen opp forslag fremmet i planutvalget:
4. Bystyret ber kommunedirektøren gjøre nødvendige tiltak for å ivareta parkeringsplassene til marka. Tiltakene skal holdes innenfor arealet som allerede er avsatt til parkering i kommuneplanens arealdel.
5. Bystyret ber kommunedirektøren legge fram en sak med oversikt over antall parkeringsplasser ved innfallsportene rundt hele Fredrikstadmarka, behovet framover og forslag til økt tilgjengelighet, også med kollektivtransport, gange og sykkel.

På vegne av MDG, SV, Pp, R, Bym fremmet Gunhild Vigdisdatter (MDG) følgende forslag:
1. Detaljregulering for Stjernehallen, arealplan-ID 1218, sendes tilbake for utarbeidelse av et nytt alternativ til detaljregulering.

2. Nytt alternativ skal utvikles utenfor markagrensene slik grensene for marka var før politisk vedtak i bystyret 14. juni 2007 som førte til flytting av markagrensene. Nytt alternativ skal ivareta eksiterende natur og grøntkorridorer og adgangskorridorer til marka.

3. Nærmiljøparker skal utgå og i stedet skal uteoppholdsarealer utvikles som et naturrestaureringsprosjekt med revegetering lik den omkringliggende stedegne markanaturen.

4. Dagens antall p-plasser skal opprettholdes.

5. Kommunedirektøren kommer tilbake til bystyret med dokumentasjon på at markagrensen ble flyttet gjennom et gyldig politisk vedtak i bystyret 14. juni 2007 og en orientering om

hvordan bystyret kan fastsette en juridisk holdbar endring av markagrensene i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Forslag fremmet av Gunhild Vigdisdatter (MDG) fikk 14 stemmer (Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2, Uavh. 1) og ble ikke vedtatt.
Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 39 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 9 (8+1), INP 2, KrF 2, Sp 1) mot 14 stemmer (Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2, Uavh. 1).
Forslag fremmet av Victor Kristiansen (Ap) (nytt punkt 4) ble enstemmig vedtatt.
Forslag fremmet av Victor Kristiansen (Ap) (nytt punkt 5) ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 26.10.2026
Rett utskrift.

Yvonne Meidell
møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler Øivind Juel Kristiansen, Samfunn og byutvikling
Kopi til:| direktør Per Erik Torp, Samfunn og byutvikling

Sammendrag
Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging med konsentrert småhus-bebyggelse og lavblokker, totalt inntil 135 boenheter. Helhetlig utvikling av området i samsvar med planforslaget forutsetter at både Stjernehallen og det tidligere anlegget for Sivilforsvaret rives.

Planområdet ligger på Trara. Mot nord og vest grenser området mot Fredrikstadmarka, i sør og øst mot eksisterende frittliggende boligbebyggelse. Stjernehallen, med tilhørende store parkeringsarealer og adkomst, ligger sentralt i planområdet. Vest for Stjernehallen er det en viktig turveiforbindelse som strekker seg fra Brattliparken til marka. I søndre del av området ligger en bygning som tidligere ble benyttet av Sivilforsvaret, og i nordre del er det en svært viktig utfartsparkering for brukerne av Fredrikstadmarka. Det er lite eksisterende vegetasjon i planområdet bortsett fra en vegetasjonsbrem mot bebyggelsen i øst, noen enkelttrær, og noe spredt vegetasjon mot boligene i sør.

Den nye bebyggelsen foreslås oppført med varierende høyder innenfor de rammer som følger av kommuneplanens bestemmelser med bygningshøyde inntil 11,5 m over gjennomsnittlig terreng, og med nedtrapping mot tilgrensende boligområder. Bebyggelsen struktureres i tre bilfrie tun. Parkeringen skal hovedsakelig løses i anlegg under bakkenivå. Turveien fra Brattliparken til marka i vestre del av planområdet, og adkomsten til utfartsparkeringen nord for planområdet, er sikret. Det forutsettes også allment tilgjengelige turveier/passasjer sentralt gjennom planområdet for å sikre gode forbindelser til marka. Nærmiljøpark er løst og forutsatt opparbeidet på arealer innenfor planområdet.

Planforslaget ble fremmet for 1. gangs behandling i planutvalget 20.11.2025 – PU sak 106/25, og lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 04.12.2025 til 29.01.2026. Det kom inn 43 uttalelser til planforslaget. Det er ikke fremmet formelle innsigelser til planforslaget.

Det har ikke kommet motforestillinger mot å oppheve den gamle reguleringsplanen som gjelder for deler av området. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. På denne bakgrunn er kommunedirektørens innstilling at «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål» med arealplan-ID 45 oppheves.

Etter høring og offentlig ettersyn er det gjort noen justeringer i plandokumentene for å følge opp innspill og faglige råd. Disse justeringene framgår av saksframstillingen og har ikke medført behov for ny høring av planforslaget.

Planforslaget er utarbeidet av Studio Sted AS i samarbeid med Line Solgaard Arkitekter AS, og fremmes på vegne av forslagsstiller Stjernehallen Eiendom AS (del av Isegran Eiendom AS).

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes og at gjeldende reguleringsplan for området oppheves.

Vedlegg

1 Oversiktskart
2 Planbeskrivelse datert 30.05.2024, sist revidert 08.09.2026
3 Plankart datert 29.05.2024, sist revidert 08.09.2026
4 Reguleringsbestemmelser datert 30.05.2024, sist revidert 08.09.2026
5 Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.2024, sist revidert 19.06.2026
6 Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 12.10.2022, sist revidert 20.08.2024
7 Landskapsplan datert 26.08.2024, sist revidert 22.05.2026
8 Trafikkanalyse datert 14.09.2022, sist revidert 30.04.2026
9 Mobilitetsplan datert 13.01.2023, sist revidert 30.04.2026
10 Uttalelser etter høring og offentlig ettersyn- samlet
11 Sammendrag av høringsuttalelser med forslagsstillers kommentar datert 08.09.2026
12 Notat om medvirkningsprosesser datert 22.05.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2021/15154.

Saksopplysninger

Bakgrunnen for planarbeidet

Planområdet er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller foreslår å bygge ut området med småhusbebyggelse og lavblokker, totalt inntil 135 boenheter. Det er så langt et begrenset tilbud av slike boligtyper i området, og prosjektet forventes å imøtekomme et lokalt behov for denne type boliger.

Det er nå vedtatt bygging av Arena Fredrikstad, og Stjernehallen er tenkt revet. Sivilforsvaret, som tidligere har hatt tilhold i en bygning innenfor planområdet, har flyttet sin virksomhet. Denne bygningen forutsettes også revet.

Forslagsstiller: Stjernehallen Eiendom AS.
Plankonsulent: Studio Sted AS i samarbeid med Line Solgaard Arkitekter AS.

Overordnet planstatus

De mest relevante overordnede planene for dette planforslaget er fylkesplanen «Østfold mot 2050», kommuneplanens samfunnsdel, og kommuneplanens arealdel for perioden 2023 – 2035.

Fylkesplan for Østfold - «Østfold mot 2050»

Planområdet ligger innenfor områder avsatt til tettbebyggelse i fylkesplanen.

Fylkesplanen er en grovmasket plan og først og fremst et strategidokument for samfunnsutviklingen i Østfold. Både tidligere og gjeldende kommuneplan er basert på fylkesplanen. Av aktuelle føringer fra fylkesplanen kan nevnes:

«Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendige hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra.»

Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030
Kommuneplanens samfunnsdel er det overordnede strategiske dokumentet for hele Fredrikstadsamfunnet, og fastsetter langsiktige mål og strategier. Alt annet planarbeid i kommunen må ta utgangspunkt i samfunnsdelens mål og strategier. For å konkretisere hva kommuneplanens samfunnsdel betyr for arealbruken og planleggingen i kommunen, inneholder samfunnsdelen en arealstrategi. Hovedgrepet i arealstrategien er å arbeide videre med fortetting og transformasjon i sentrum.

Viktige punkter fra kommuneplanens samfunnsdel som påvirker planområdet:

- Alle skal ha et trygt sted å bo, i egnet bolig. Det skal skapes og opprettholdes trygge og gode lokalsamfunn, med en variert sammensetning av boliger.
- Oppnå mål om nullvekst i personbiltrafikken, og legge til rette for at veksten i personbiltrafikken tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger.
- Utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.
- Sikre viktige naturverdier der det legges spesielt vekt på å opprettholde og tydeliggjøre markagrensen, ivareta naturmangfoldet og opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka.

Kommuneplanens arealdel - 2023-2035
Planområdet er avsatt til framtidig boligområde med feltbenevnelse B40 i kommuneplanens arealdel (heretter KPA).

Reguleringsplanen skal vise ny boligbebyggelse, grønnstruktur, parkering og tursti/lysløype. Boligbebyggelsen skal ha karakter av tett-lavbebyggelse med maksimal byggehøyde 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. KPA har videre bestemmelser for universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, parkering, miljøkvalitet, estetikk, natur, og landskap og grønnstruktur som skal legges til grunn ved reguleringen.

I KPA er planområdet belagt med en hensynssone (H810) som setter krav om felles planlegging for boligområdet og utfartsparkeringen. Et mindre areal i vestre del av planområdet er belagt med hensynssone friluftsliv – andre verdifulle friluftsområder (H530) der hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.

Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner:
Planområdet overlapper i stor grad reguleringsplanen med betegnelsen *«Et område nord for Moreneveien til idrettsformål»* med arealplan-ID 45. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 foreslås denne planen opphevet.

Planområdet grenser ikke mot andre reguleringsplaner.

<u>Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold</u>
Planområdet ligger på Trara rett nord for Fredrikstad sentrum. Det grenser mot Fredrikstadmarka med Bjørndalsdammene i nord, og mot eksisterende eneboligbebyggelse i

sør og øst. I vest grenser området mot lysløypa, markaområder og en markert skrent ned mot boligbebyggelsen i Bjørndalen.

Sentralt plassert innenfor planområdet ligger Stjernehallen med tilhørende parkeringsarealer. Adkomsten er fra Ishallveien/Utfarten. Sør i planområdet ligger en bygning som tidligere ble benyttet av Sivilforsvaret. Umiddelbart nord for planområdet ligger det en viktig utfartsparkering for Fredrikstadmarka. Foruten den eksisterende bygningsmassen består store deler av området i dag av parkeringsarealer med grusdekke. Det er noe vegetasjon mot eneboligbebyggelsen i øst, og i randsonene mot sør. Planområdet omfatter også en eksisterende gang-/ sykkelveiforbindelse fra utfartsparkeringen i nord til Moreneveien øst for planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedgrepet i planforslaget bygger ifølge forslagsstiller på følgende ideer og konsepter i forhold til stedstilpasning:

- Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur, og tilføre stedet vegetasjon og biologisk mangfold.
- Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.
- Å etablere tre tun med variert bebyggelse i størrelser, typologier og høyder.
- Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse.
- Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i ute-oppholdsarealer.

Planområdet har en størrelse på ca. 24 daa. Det foreslås tilrettelagt for etablering av et boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Det legges til rette for inntil 135 boenheter.

Bebyggelsen skal utformes med saltak. Bygningshøydene varierer innenfor de rammene som følger av bestemmelsene i KPA; inntil 11,5 m over gjennomsnittlig terreng, og med nedtrapping mot tilgrensende boligområder. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad er 40% BYA. Figuren nedenfor viser hvordan området er planlagt utviklet.



Figur 1: Illustrasjon som viser hvordan området planlegges utviklet (illustrasjon, Line Solgaard Arkitekter AS).

Planforslaget tilrettelegger for felles parkeringsanlegg under bakken. Stjernehallen forutsettes revet, og nivået med dagens isflate vil bli gulvet i det nye parkeringsanlegget som får innkjøring der hovedinngangen til Stjernehallen er i dag. Det legges også opp til parkering på bakkenivå i tilknytning til rekkehusbebyggelsen. Renovasjon er tenkt løst i et felles anlegg med beliggenhet sentralt i området ved innkjøringen til parkeringsanlegget.

Det reguleres en ny kjøreadkomst i østkanten av planområdet til den eksisterende utfartsparkeringen nord for planområdet. Utfartsparkeringen skal være tilgjengelig i hele anleggsperioden, eventuelt med midlertidige adkomstløsninger i perioder. Eksisterende gang-/sykkelforbindelse fra utfartsparkeringen til Moreneveien skal opprettholdes som i dag.

Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde i form av turdrag og nærmiljøpark sentralt i planområdet mellom de tre tunene, og det skal legges til rette for nye turveger. Den viktige turveiforbindelsen/lysløypa helt vest i planområdet, som forbinder Brattliparken med marka, er sikret opparbeidet tidlig i utbyggingen av området, og forutsettes å være tilgjengelig også i anleggsfasen.

Sivilforsvaret har flyttet fra området, og deres tidligere anlegg i sørøstre del av planområdet forutsettes revet. Etter innspill fra Sivilforsvaret skal det imidlertid fortsatt være et varslingsanlegg i området (tyfon) som da forutsettes plassert i tilknytning til en av lavblokkene etter nærmere anvisning fra Sivilforsvaret.

For ytterligere detaljer vises det til planbeskrivelsen som følger saksframstillingen.

<u>Konsekvenser av planforslaget</u>
Planforslaget innebærer at aktiviteten i Stjernehallen flyttes, at Stjernehallen og Sivilforsvarets tidligere anlegg rives, og at området bygges ut med inntil 135 nye boligenheter organisert i tre tun. De eksisterende store grusbelagte parkeringsarealene på begge sider av

Stjernehallen bortfaller. Turveien/lysløypa vest i området mellom Brattliparken og marka sikres, det samme gjelder adkomsten til utfartsparkeringen nord for planområdet. Det opparbeides et grøntdrag sentralt i boligområdet som vil romme gangadkomst til marka, lekeplasser, offentlig tilgjengelig nærmiljøpark og anlegg for overvannshåndtering.

All trafikk tilknyttet Stjernehallen forsvinner i framtiden, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka forblir. Boligene beregnes å generere 540 kjøretøy/døgn, i tillegg til de under 100 kjøretøy/døgn fra eksisterende situasjon. Dette er den gjennomsnittlige turproduksjonen per døgn. Makstimen forventes i fremtidig situasjon å utgjøre en mindre andel av døgntrafikken. Den vil også gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med makstimen for det øvrige veinettet. Antallet kjøretøy i makstimen for det øvrige veinettet forventes å øke fra å være ubetydelig til å være opptil 81 kjøretøy/time. Det er forutsatt opparbeidelse av fortau langs Ishallveien fra planområdet ned til Åsebråtveien.

Når det gjelder opplevelsen av landskapsbildet vurderes det nye boligområdet å få liten virkning. Det vil i noe grad være synlig fra høyereliggende områder andre steder i byen slik Stjernehallen er det i dag. Det er skjermende vegetasjon mot marka og turområdene i nord. I nærmiljøet vil den nye bebyggelsen være et nytt innslag som vil endre opplevelsen av dette området, med en annen type bebyggelse enn den som finnes i området i dag.

Planområdet er preget av store grusbelagte parkeringsarealer og eksisterende bebyggelse med svært begrensede naturverdier. Mindre arealer med eksisterende vegetasjon vil gå tapt. Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten.

Risiko og sårbarhetsanalyse
Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planforslaget. Denne følger vedlagt saken.

ROS-analysen konkluderer med at de identifiserte risiko- og sårbarhetsforholdene er tilstrekkelig behandlet i planforslaget.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de identifiserte mulige uønskete hendelsene.

Samråd og medvirkningsprosess
Oppstart av planarbeidet ble varslet 05.04.2022, med frist for innspill 10.05.2022. Det kom inn 13 innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet. Plankonsulent har utarbeidet et eget notat med sammendrag av innspillene og kommentarer til disse som fulgte saken ved 1. gangs behandling i planutvalget.

I tillegg til ordinær varsling av planarbeidet har forslagsstiller gjennomført en «kafèdialog» der naboer og andre berørte parter fikk informasjon om prosjektet og ble gitt anledning til å gi innspill på ulike temaer.

Forslagsstiller opplyser at det også er gjennomført egne møter/dialog med naboer som grenser inn mot planområdet, med skolene, kommunens virksomhet Aktive Liv, og kommunens parkavdeling.

Planinitiativet og planforslaget har blitt forelagt kommunens fagavdelinger gjennom intern høringsgruppe ved to anledninger, henholdsvis 23.11.2021 og 18.06.2024. Prosjektet har også vært drøftet i kommunens arkitektgruppe.

Planinitiativet ble behandlet i planutvalget 20.01.2022 – PU sak 6/22. Planforslaget ble behandlet 20.11.2025 – PU sak 106/25, og det lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 04.12.2025 til 29.01.2026. I høringsfasen ble det arrangert et åpent informasjonsmøte om planforslaget i lokaliteter i Stjernehallen.

Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn
Ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget kom det inn 43 uttalelser. Disse følger vedlagt saken. Det er ikke fremmet formelle innsigelser til planforslaget.

Det er ingen innvendinger mot at den gjeldende reguleringsplanen for området, «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål» oppheves.

Mange av uttalelsene fra privatpersoner og lag og foreninger har lik eller tilnærmet lik ordlyd. Det er særlig 5 hovedtemaer som er fokusert i disse uttalelsene:

- Turveien, og forholdet til naturområdene og markagrensen vest for Stjernehallen.
- Omfanget av utbyggingen
- Bygningshøyder
- Trafikale forhold
- Støy i anleggsperioden

I tillegg er temaene friluftsliv, barn og unge, skolekapasitet, hensynet til felles planlegging, vegetasjon og fjernvirkning, sikkerhet og beredskap, og universell utforming omtalt.

Under følger et sammendrag av temaene i uttalelsene med kommunedirektørens vurdering. Når det gjelder forslagstillers kommentarer vises det til vedlegg 11.

<u>Turveien, og forholdet til naturområdet og markagrensen vest for Stjernehallen</u>
I mange høringsuttalelser påpekes viktigheten av turveien/lysløypa vest i planområdet og den grønne korridoren som strekker seg fra Brattliparken nordover mot Bjørndalsdammene og marka. Turveien og naturområdet er viktig både for allmennhetens tilgjengelighet til marka, biologisk mangfold, og uteundervisningen ved Trara skole. Det hevdes at utbyggingen vil forringe og dominere turveien og dette naturområdet, og at allmennhetens framkommelighet på turveien både i anleggsfasen og i permanent fase blir forringet. Det er bemerket at utbyggingen legger til rette for en tung urban bygatefasade mot turveien og naturområdet i vest. Videre at den nye bebyggelsen vil komme 20 m nærmere turveien enn boligene sørover langs vestsiden av Utfarten. Det er bekymring for lysforurensning og eksponering av bebyggelsen mot omgivelsene generelt, og mot Bjørndalsdammene spesielt. Det påpekes at utbyggingsområdet ligger tett på meget viktige friluftsområder.

Mange mener at den planlagte utbyggingen går inn i områder som ligger innenfor markagrensen. Argumentene som framføres i denne sammenheng tar utgangspunkt i at markagrensen her egentlig går i vestveggen på Stjernehallen; For rundt 40 år siden ble den gruslagte parkeringsplassen vest for Stjernehallen anlagt som en midlertidig løsning for å øke parkeringskapasiteten i området. Meningen var at denne skulle tilbakeføres til grøntområde, men dette har aldri skjedd. Derimot har markagrensen blitt flyttet vestover slik den framgår av dagens KPA, noe som muliggjør den foreslåtte utbyggingen. Flyttingen av markagrensen skjedde ved en kommuneplanrullering for snart 20 år siden, og da kun som en kartteknisk justering i henhold til de faktiske forhold, ikke ved en politisk behandling. Det hevdes således at prosjektet egentlig legger beslag på, og forutsetter anleggsarbeid som utsprenging for parkeringskjeller, innenfor markagrensen. Det forslås på denne bakgrunn at bygningene må trekkes betydelig lenger østover bak en linje som defineres av det som i dag er vestveggen på Stjernehallen.

Kommunedirektørens vurdering:
Kommunedirektøren er enig i at turveien vest i planområdet har en meget viktig funksjon, og at naturområdet som strekker seg langs åsryggen fra området ved Bjørndalsdammene til Brattliparken er viktig både som landskapselement, som biotop for vilt, og for friluftslivet. Kommunedirektøren mener imidlertid at planforslaget ivaretar turveien gjennom eget formål i plankartet (TV), og gjennom bestemmelser som slår fast hvordan den skal opparbeides, og at den skal være opparbeidet og tilgjengelig gjennom hele anleggsfasen.

Utbyggingen vil endre preget på dette området. Kommunedirektøren deler likevel ikke oppfatningen av at det vil bygges en bygatefasade mot turveien og naturområdet i vest som forringer landskap, grønnstruktur, tilgjengelighet til marka, muligheten for å utøve friluftsliv, eller mulighetene for uteundervisning for skolen. Bygningsvolumene innenfor KBA1 og 3 er delt opp i flere enheter, og det er gitt bestemmelser til bruk av fasadematerialer og farger for å sikre god estetikk. Det er også gitt en bestemmelse om at fasadeliv på bebyggelse som vender mot turveien TV skal trekkes inn med minimum 1,5 m. Maksimal bygningshøyde er etter høringen redusert til 11,5 m eller lavere i tråd med bestemmelsene i KPA. Det er regulert inn arealer avsatt til offentlig nærmiljøpark/turdrag KG2 mellom turveien TV og utbyggingsområdene KBA 1 og 3. Lenger sør langs turveien mot Brattliparken er det for øvrig eksisterende boligbebyggelse som ligger nærmere enn 10 m fra denne turveien uten at en har erfart at dette hindrer ferdselen på turveien, oppleves som privatiserende, eller ekskluderer bruk av det til tilliggende natur-/friluftsområdet på åsryggen i vest.

Når det gjelder markagrensen har den hatt samme plassering i dette området gjennom flere kommuneplanperioder. Kommunedirektøren legger til grunn at gjeldende plassering av markagrensen er vedtatt av bystyret, både den gang den ble gitt denne plasseringen i KPA første gang, og gjennom flere påfølgende rulleringer av KPA der plasseringen av denne grensen har vært uendret. Denne bør dermed legges til grunn for utbygging av området, noe planforslaget også gjør.

<u>Omfanget av utbyggingen</u>
Det er fra flere hold påpekt at omfanget av utbyggingen er for stort. Det legges til rette for inntil 135 boenheter i en bebyggelse som ikke er tilpasset strøkskarakteren i området. Det er en massiv sammenhengende bygningskjede mot sør som virker som en barriere. Generelt virker bebyggelsen for påtrengende i forhold til omgivelsene. Det påpekes at det store omfanget av utbyggingen vil føre til uakseptabel økning av trafikken i nærområdet og tilstøtende områder, og gå ut over trafikksikkerheten.

Kommunedirektørens vurdering
I KPA er det vedtatt at dette området skal bygges ut med tett – lav bebyggelse med maksimalt 11,5 m bygningshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Kommunedirektøren mener dette nå er fulgt opp i planforslaget.

Når planinitiativet for dette planarbeidet ble fremmet for politisk behandling var det foreslått mellom 120 og 150 boenheter. Kommunedirektøren uttrykte den gang skepsis til et utbyggingsvolum opp mot 150 enheter. Planforslaget legger nå til rette for inntil 135 boenheter. Dette vurderes som akseptabelt, og som et kompromiss mellom sentrale og lokale føringer om høy arealutnyttelse i nye boligprosjekter og hensynet til lokale stedlige forhold. Etter høringen er nå den tidligere sammenhengende rekkehusbebyggelsen mot sør delt opp i flere volumer, slik at inntrykket mot Ishallveien/Utfarten med tilhørende bebyggelse blir mindre massivt.

Når det gjelder trafikale forhold er dette omhandlet i et avsnitt lenger nede i saksframstillingen.

Bygningshøyder

Bygningshøyder er et gjennomgående tema i mange høringsuttalelser. Foreslått bygningshøyde er for høy, gir for ruvende bebyggelse og for dårlig tilpassing til omgivelsene. En ser ikke argumenter for at kommuneplanens begrensninger når det gjelder bygningshøyder i dette området skal fravikes, og forutsetter at KPA følges også når det gjelder nedtrapping av høyde mot eksisterende bebyggelse. Det er også foreslått at ny bebyggelse ikke bør være høyere enn Stjernehallen er i dag. Østfold fylkeskommune (ØFK) mener at det, som et kompenserende tiltak for avviket fra KPA når det gjelder bygningshøyde, bør sikres mer jordoverdekning på «lokket» over parkeringskjelleren slik at man her kan plante større trær som demper inntrykket av høyere bebyggelse. Dessuten at det også bør fastsettes kotehøyder for bebyggelsen for å sikre bygningshøydene.

Kommunedirektørens vurdering:

Som en følge av uttalelsen knyttet til dette temaet er nå bygningshøyden i planområdet redusert. Maksimalt tillatt bygningshøyde innenfor planområdet følger nå KPA med 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, og med nedtrapping til 10 m for enkelte volumer blant annet mot bebyggelsen i øst. Det er i tillegg lagt til rette for at det stedvis også kan beplantes med trær over parkeringskjelleren slik ØFK foreslår, med stedvis økt jorddybde 1,5 m. Det er gitt bestemmelser i planforslaget om terrengtilpassing og terrengbearbeiding. Planområdet er relativt flatt. Sammen med reglene for maksimalt tillatt bygningshøyde vurderes dette derfor å sikre tilstrekkelig kontroll på bygningshøydene.

Trafikale forhold

Østfold fylkeskommune bemerker at mange barn og unge krysser gjennom planområdet, blant annet på veg til Kvernhuset ungdomsskole. Det er derfor viktig å sikre trygge sammenhenger for myke trafikanter. De mener at adkomsten til rekkehusene langs KV 1 og 2 kan gi trafikkfarlige situasjoner, blant annet på grunn av at biler her krysser fortauet FO langs KV1 når de skal kjøre inn til bolig.

Statens vegvesen ber om at begrepsbruken «HC-parkering» endres til «forflytnings-hemmede» og viser til kravene i TEK17 når det gjelder utformingen av slike p-plasser. Videre at KPA forutsetter 0,1 p-plass per boenhet for forflytningshemmede, ikke 5% slik det er lagt opp til i planforslaget. De påpeker også at frisiktsonene i krysset Ishallveien/adkomsten til området (KV1-2) må utformes i henhold til veinormen N100 og at adkomsten til naboeiendommen Ishallveien 22A bør markeres i planen.

Trara lokalsamfunnsutvalg, FAU-Trara og flere privatpersoner påpeker at området ikke tåler mer trafikk og at utbyggingen med trafikkøkningen gjør skolevei utrygg og fører til økt ulykkesrisiko. Fartsgrensen i Traraveien, og gjerne i et større område, bør reduseres fra 40 til 30 km/h, og det må settes krav om at det etableres fortau fra det nye prosjektet ned til Åsebråtveien. Det oppfordres også til rekkefølgekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak i Åsebråtveien/Ishallveien/Traraveien for å bedre trafikksikkerheten. Det fokuseres også på trafikksikkerhetsmessige tiltak i området rundt Glemmen videregående skole.

Kommunedirektørens vurdering

I prosjektet er det lagt stor vekt på hvordan barn og unge kan bevege seg på turstier fra nærliggende nabolag gjennom planområdet, og internt i planområdet uten at trafikkfarlige situasjoner kan oppstå. Det er redegjort for dette i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren er av den oppfatning at trafikksikkerheten for myke trafikanter er tilstrekkelig ivaretatt i planarbeidet. Begrepsbruken knyttet til p-plasser for forflytningshemmede er endret, men kravene til utforming av slike p-plasser følger av TEK 17 og er derfor ikke tatt inn i bestemmelsene. Krav til frisiktlinjer er drøftet med kommunens veiavdeling. Begge de aktuelle veiene er kommunale. Det påhviler hjemmelshavere et selvstendig ansvar for å sørge for at vegetasjon eller konstruksjoner på egen grunn ikke hindrer fri sikt i kryss, og det følger byggegrenser mot veg av kommunal veinorm. I samråd med kommunens veiavdeling

er derfor frisiktsoner/linjer ikke endret etter høringen. Adkomsten til Ishallveien 22A ligger utenfor planområdet og markeres derfor ikke i planen.

Flere av synspunktene som fremmes når det gjelder trafikk og trafikksikkerhet gjelder forhold som ligger til dels langt utenfor planområdet og omfanget av dette planarbeidet. Disse temaene, for eksempel trafikale tiltak i Traraveien og trafikkomlegging i området rundt Glemmen VGS, er forhold som eventuelt må vurderes av kommunens veimyndighet i andre sammenhenger. Planen sikrer gjennom rekkefølgebestemmelser at det bygges fortau langs Ishallveien fra den nye adkomsten ned til Åsebråtveien.

Trafikknotatet som følger planforslaget er revidert etter høring slik at eksisterende og framtidig situasjon tydeliggjøres. Rapporten konkluderer med at eksisterende veinett tåler økt belastning, og at endringen i området fra ett stort bygg til flere små, samt etableringen av grøntdrag gjennom planområdet vil ha positiv innvirkning på de myke trafikantene som ferdes her. Trafikkbelastningen vil totalt øke noe i forhold til dagens situasjon, men også fordeles mer jevnt over døgnet og i perioder også reduseres. 81 kjøretøy per time er ikke et gjennomsnitt for timer gjennom hele døgnet, men et makstall i rushtiden. Dette er beskrevet i trafikknotatet: «*Gjennomsnittlig døgntrafikk vil øke, men trafikken tilknyttet boliger fordeles ofte jevnere over døgnet og uken enn et idrettsanlegg. Toppene vil gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med det øvrige veinettet. I makstimen for det øvrige veinettet forventes antall kjøretøy å øke fra å være ubetydelig til opptil 81 kjøretøy/time. Utenom de typiske rushtidspunktene vil trafikkveksten være lavere enn dette, og på typiske tidspunkt for trening og kamp vil trafikken reduseres i området*».

Kommunedirektøren mener trafikale forhold er tilstrekkelig belyst i planforslaget, at den trafikkøkningen som følger av utbyggingen må anses som akseptabel og påregnelig i bebygde områder der det også er vedtatt mer boligutbygging, og at hensynet til myke trafikanter er ivaretatt på en tilstrekkelig måte.

<u>Støy i anleggsperioden</u>
Støy i anleggsperioden er omtalt i flere høringsuttalelser. Planområdet ligger inntil et etablert boligområde og viktige friluftsområder, og det er bekymring for støyplager i anleggsfasen. Det foreslås at bestemmelsene som regulerer dette i planforslaget strammes inn slik at støyende virksomhet ikke tillates utover kl. 07:00-17:00 på hverdager, og ikke på kveldstid, på netter og på helligdager.

Kommunedirektørens vurdering:
Som en følge av høringsuttalelsen er bestemmelsene som regulerer dette innskjerpet. Det henvises nå eksplisitt til at grenseverdiene for bygg- og anleggsstøy skal legges til grunn, og det er gitt regler om at støyende arbeid ikke tillates mellom kl. 21:00 og kl. 07:00, og ikke på søndager og andre helligdager.

<u>Friluftsliv</u>
Østfold fylkeskommune påpeker viktigheten av at de foreslåtte grøntstrukturene i planforslaget opprettholdes, og at adkomster gjennom planområdet ikke privatiseres men vil være tilgjengelige for allmennheten. De påpeker også viktigheten av at adkomsten til utfartsparkeringen er sikret både i anleggsperioden og permanent. Eldrerådet forutsetter at friluftsområdet knyttet til reguleringsplanen ivaretas.

Kommunedirektørens vurdering:
Det forutsettes at de planlagte grønne strukturene opparbeides som foreslått i planforslaget når man kommer til gjennomføringen av prosjektet. Disse arealene er regulert som offentlige, og det er forutsatt at kommunen skal eie og drifte arealer som avsettes til nærmiljøpark.

Tilgjengeligheten til utfartsparkeringen, både i anleggsfasen og i permanent fase, er sikret i plankart og bestemmelser.

Barn og unge, skolekapasitet
Østfold fylkeskommune mener lekeplasser bør sikres i plankartet ved at de legges inn som egne formål. De mener paragrafen som sier at 200 m² felles lek i KBA 1 kan ligge i KBA 3 bør tas ut og at det heller da legges til rette for noen færre boenheter innenfor KBA1. Videre bemerker ØFK at det er dårlig skolekapasitet i området (Trara skole og Kvernhuset ungdomsskole). Dette er også påpekt av FAU på Trara skole som mener at det ikke er skolekapasitet til denne utbyggingen.

Kommunedirektørens vurdering:
Kommunedirektøren mener kravet til lekeplasser er sikret i tilstrekkelig grad i reguleringsbestemmelsene, og at man kan opprettholde noe fleksibilitet når det gjelder endelig plassering av disse arealene. Bestemmelsen vedrørende sambruk av uteopphold/lekearealer innenfor KBA 1 og 3 er tatt ut, området vil uansett framstå som et bilfritt boligområde der barna kan bevege seg trygt mellom lekeplasser i de ulike tunene. Kommunedirektøren deler bemerkningen vedrørende skolekapasitet og det er innarbeidet en rekkefølgebestemmelse som fastsetter at tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

Hensynet til felles planlegging
Østfold fylkeskommune bemerker at utfartsparkeringen er tatt ut av planforslaget, noe som er i strid med kommuneplanens forutsetning om felles planlegging i området. Når utfartsparkeringen ikke lenger reguleres er ikke denne sikret i tilstrekkelig grad. Fylkeskommunen mener også at det kan ha blitt noen uheldige følger av dette, og stiller spørsmål ved om regulert adkomst til utfartsparkeringen nå lar seg opparbeide på en god måte. De mener videre at unntakene fra byggegrensen for mindre konstruksjoner bør bli mer tydelig slik at dette ikke tillates mot marka i nord. Statsforvalteren bemerker at det i større grad bør framgå av planbeskrivelsen hvorfor utfartsparkeringen ble tatt ut, da denne er viktig å ivareta.

Kommunedirektørens vurdering:
Utfartsparkeringen ble tatt ut av planforslaget i forbindelse med 1. gangs behandling. Kommunedirektøren forholder seg til dette vedtaket. Begrunnelsen for dette er omtalt i planbeskrivelsen.

Når det gjelder opparbeidelsen av adkomsten til parkeringsarealet er regulert løsning kvalitetssikret av plankonsulent. Bestemmelsene som omhandler unntak for byggegrensene er presisert slik at det nå framgår tydeligere hvor slike unntak ikke aksepteres.

Vegetasjon og fjernvirkning
Innenfor planområdet er det et asketre som er regulert til bevaring. Østfold fylkeskommune stiller spørsmål ved om planen ivaretar dette treet i tilstrekkelig grad. De påpeker også at det bør være 1,5 m overdekning med jord over parkeringskjelleren slik at man kan plante trær der. De mener også at illustrasjonene av fjernvirkningen av bebyggelsen er noe utydelige i planbeskrivelsen. Flere privatpersoner påpeker at det er verneverdig natur i det sørvestre hjørne av planområdet og at dette arealet bør skjermes for utbygging.

Kommunedirektørens vurdering:
Reguleringsbestemmelsen som er knyttet til det bevaringsverdige treet er justert slik at treet nå gis mer detaljerte regler for bevaring. Det er stedvis satt krav om 1,5 m jordoverdekning på parkeringslokket slik at det kan plantes trær der. Viktigst i denne sammenheng er imidlertid at bygningshøyden i hele planområdet nå er redusert til maksimalt 11,5 m eller

lavere. Illustrasjonene i planbeskrivelsen som viser fjernvirkning av prosjektet er justert for å gi et tydeligere inntrykk av hvordan prosjektet vil framstå.

Det er foretatt en kartlegging av naturmangfoldet i planområdet. Naturverdiene er oppsummert slik i rapporten: *«Med unntak av de store asketrærne, anser vi at tomten totalt sett har liten økologisk verdi. Ingen viktige naturtyper ble påvist, og ingen rødlistede arter utover ask (EN) ble påvist. Det må likevel påpekes at det finnes mindre naturverdier i form av resthabitater på tomten, blant annet det skogspregede området i sør, og opprinnelige bergflater. Dersom det store asketreet (nr. 148 i figur 5) ikke skades av utbyggingen, og at anleggsarbeidet utføres med varsomhet, vil planen slik den er forelagt oss (figur 2) ikke medføre alvorlig skade på viktig naturmangfold i form av naturtyper, arter eller økologiske funksjonsområder. Deler av et skogspreget område i sør (bilde 1) vil bli nedbygd, men dette dreier seg om sterkt menneskepåvirket natur, uten større verdier enn som en mindre flekk restnatur».* Kommunedirektøren forholder seg til denne konklusjonen.

Sikkerhet og beredskap

Østfold fylkeskommune ber kommunen vurdere behovet for å erstatte Sivilforsvarets funksjoner i området. Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB) påpeker at Sivilforsvaret har behov for å beholde varslingsanlegget (tyfon) i området i tilknytning til den nye blokkbebyggelsen, og at dette må sikres i planen.

Kommunedirektørens vurdering:

Sivilforsvaret har nå flyttet til nye lokaliteter et annet sted i kommunen. Det gamle lageret innenfor planområdet er forutsatt revet. Som en oppfølging av DSBs uttalelse er det tatt inn en ny bestemmelse i planen som sikrer at det fortsatt vil være varslingsanlegg i området. Dette forutsettes lokalisert og utført i samråd med Sivilforsvaret.

Universell utforming

Råd for personer med funksjonsnedsettelse og Eldrerådet forutsetter at universell utforming ivaretas.

Kommunedirektørens vurdering:

Planen gir noen føringer som bidrar til å ivareta universell utforming som for eksempel krav til p-plasser for forflytningshemmede, og krav til universell utforming av stier. Sammen med reglene i TEK17 anses universell utforming som ivaretatt.

Andre merknader

Østfold fylkeskommune ber kommunen vurdere rekkefølgebestemmelser som sier at Stjernehallen ikke kan rives før ny ishall er bygget. Henvisninger i plandokumentene til utfartsparkeringen bør tas ut når denne ikke lenger er med i planen. Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren bemerker at det i noen tilfeller er vist til retningslinjer med mer som er erstattet av nyere utgaver, og at disse henvisningene bør rettes opp. Kommunens renovasjonsavdeling har gitt innspill om begrepsbruk i plandokumentene, og vann- og avløpsavdelingen har gitt innspill som omhandler formålsflatene KG1-2. Det er behov for å justere bestemmelsene knyttet til dette formålet slik at det tydeligere framgår hva som skal være offentlig eiet, og hva som skal være felles.

Kommunedirektørens vurdering

Det er gitt en rekkefølgebestemmelse som fastsetter at det ikke kan gis rammetillatelse for boligbygging før aktivitetene i Stjernehallen er flyttet. Arbeidet med å bygge Arena Fredrikstad har startet opp. Kommunedirektøren mener dette ivaretar forhold Østfold fylkeskommune påpeker. Når det gjelder henvisninger og begrepsbruk er plandokumentene gjennomgått og rettet opp, og det er presisert i bestemmelsene at arealer som opparbeides som nærmiljøpark skal være offentlig eiet. Dette er også beskrevet i planbeskrivelsen.

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

Konsekvenser for sosial bærekraft
Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Oppfyllingsgraden for Trara barneskole er nå ca. 88%, og for Kvernhuset ungdomsskole ca. 97%. Skolekapasiteten på disse skolene er dermed noe forbedret siden planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn. Det er dessuten innarbeidet en rekkefølgebestemmelse i planforslaget som sikrer at tilstrekkelig skolekapasitet må dokumenteres før det kan gis rammetillatelse for nye boenheter.

Barnehagekapasiteten i nærområdet er begrenset, men hele kommunen er opptaksområde ved søknad om barnehageplass.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Planforslaget legger til rette for boligtyper som i stor grad mangler i dette området i dag. Et større tilbud med mindre boenheter vil trolig dekke en etterspørsel i dette området.

Både den viktige turveiforbindelsen mellom Brattliparken og marka, og adkomsten til den viktige utfartsparkeringen for marka nord for planområdet er sikret i planforslaget. Det er også sikret opparbeidet turveier sentralt gjennom planområdet som ivaretar allmennhetens ferdselsmuligheter fram til marka. At god tilgjengelighet til marka opprettholdes i området selv om det bygges ut, vurderes som positivt i et folkehelseperspektiv.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Planforslaget tilrettelegger for boligutbygging med tilhørende teknisk infrastruktur og nærmiljøpark. Deler av denne infrastrukturen må forventes overtatt av kommunen, og kan på sikt medføre økte kostnader til drift og vedlikehold. Planforslaget medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Det tilrettelegges for nye beboere i skolekretsen til Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Dette og andre utbyggingsprosjekter kan utløse behov for utvidelse av skolekapasiteten. Det som taler mot dette er utviklingen i aldersfordelingen i befolkningen som generelt har ført til en nedgang i antall elever ved kommunens skoler i de senere år.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Tiltaket vil kunne være et positivt bidrag til den generelle utviklingen i Fredrikstad kommune. I etableringsfasen vil utbyggingen medføre oppdrag og dermed sysselsetning for bygg- og anleggsbransjen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planforslaget medfører ikke nedbygging av arealer med særskilte naturverdier. Det er registrert en ask innenfor planområdet, som foreslås regulert til bevaring.

Planområdet har beliggenhet på Trara, sentrumsnært og i gang- og sykkelavstand til barnehager, skoler, butikker og servicefunksjoner. Det er gangavstand til kollektivholdeplasser. Den sentrale beliggenheten muliggjør at den økte trafikken kan skje med bærekraftige transportmidler.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant i saken.

Vurdert for uttalelser i rådene
Det er mottatt uttalelser fra eldrerådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Vurdering
Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale interesser, og gi et helhetlig grunnlag for bruk og vern av areal- og naturressurser. Planleggingen skal samtidig legge til rette for en bærekraftig samfunnsutvikling, og sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte aktører. Kommunedirektøren mener dette planarbeidet er gjennomført i samsvar med disse prinsippene og føringene.

På grunn av et stort antall uttalelser ved høring og offentlig ettersyn er temaene fra uttalelsene samlet og oppsummert i avsnittene ovenfor. Der framgår også kommunedirektørens vurderinger. Disse vurderingene gjentas derfor ikke her under dette avsnittet av saksframstillingen.

Det har ikke kommet motforestillinger til forslaget om å oppheve reguleringsplanen som gjelder for deler av området. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er heller ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. På denne bakgrunn er kommunedirektørens innstilling at «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål» med arealplan-ID 45 oppheves.

<u>Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12</u>
Forholdet til naturmangfoldlovens § 8-12 er vurdert i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren stiller seg bak disse vurderingene.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:
Kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold for planarbeidet er Miljødirektoratets miljøbase, artsdatabanken, økologisk grunnkart samt en rapport laget av økolog etter befaring og registreringer i planområdet. Planforslaget sikrer at anbefalinger knyttet til biologisk mangfold følges ved utarbeiding av landskapsplan for planområdet, at det skal plantes stedegne arter, og at man hensyntar tilliggende skogsområder i anleggsfasen. Det er gitt bestemmelser som skal hindre spredning av uønskede arter.

§ 9 Føre var prinsippet:
Det er registrert en middels stor ask på tomten. For å hindre at treet felles i forbindelse med utbyggingen er den regulert til hensynssone naturmiljø i plankartet med tilhørende bestemmelse om blant annet bevaring av rotsonen.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning:
Den aktuelle tomten er, slik den fremstår i dag, preget av svært lite natur. Mindre arealer med restnatur kan gå tapt, men dette dreier seg i all hovedsak om vanlige arter og gjenveksts- suksesjon heller enn intakte naturtyper. Planforslaget vil derfor ikke i sum føre til stor belastning på økosystemet. Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:
I forbindelse med planarbeidet har forslagsstiller fått utarbeidet et notat av en økolog som har kartlagt naturmangfold i planområdet. Notatet skal legges til grunn for videre prosjektering av utomhusarealer i planområdet 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.

Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn
Plankartet:

- Avgrensningen av gang-/sykkelvei o_GS mot arealformålet annen veggrunn o_AVG er justert.
- Tillatt bygningshøyde er redusert slik at alle bygningsvolumer nå er innenfor rammene i kommuneplanens arealdel (11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng).
- Bygningsrekken mot Ishallveien/Utfarten i sør er delt opp slik at bebyggelsen her framstår mer porøs med noen mellomrom mellom bygningsvolumene.

Planbestemmelsene:

- §3.1: Datoer på illustrasjonsprosjekt og landskapsplan er oppdatert med siste revisjonsdato.
- §4.5: Referanse til grenseverdiene for bygg- og anleggsstøy i veileder T-1442/2021 er tatt inn, tidsrom for når støyende arbeid er tillatt er redusert.
- §5.2: Det er presisert at renovasjonsløsningen skal utarbeides i henhold til kommunal norm.
- § 5.3.2: Det er presisert at mindre konstruksjoner utenfor byggegrensen ikke er tillatt på arealer som vender inn mot marka.
- § 5.3.4: Det er presisert at fasadeliv som vender mot turveien TV på bebyggelse innenfor KBA1 og KBA3, skal trekkes inn med minimum 1,5 m.
- § 5.3.5: Det er presisert at private hager ikke tillates i o_KG1-2, det er satt krav om 150 cm jorddybde der det skal plantes trær på areal over p-kjeller, det er presisert at lekeplasser skal plasseres innenfor KBA1-3.
- §5.3.7: Antall parkeringsplasser per boenhet er redusert fra 1,2 til 1, det er satt krav om minimum 0,1 p-plass per boenhet for forflytningshemmede.
- §5.3.8: Ny paragraf med følgende ordlyd: «Det må etableres anlegg for varsling av sivilbefolkningen i en av lavblokkene innenfor KBA 1-3 iht. DSB/Sivilforsvarets krav.»
- §5.5 og 5.6: Det er presisert at mindre konstruksjoner utenfor byggegrensen ikke er tillatt på arealer som vender mot o_KV1-2, f_GT eller marka.
- §7.2: Det er presisert at nærmiljøparken tillates opparbeidet på to adskilte områder innenfor o_ KG1-2, og at arealer som opparbeides som nærmiljøpark skal være offentlig eiet.
- §8.2: Bestemmelsen er gitt følgende tillegg: «Det skal ikke foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone. Rotsonen skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås.»
- §10: Bestemmelsens 2. ledd er endret fordi Sivilforsvaret nå har flyttet fra området. I 3. og 4. ledd er innslagspunktet for krav til ferdig opparbeidet vei KV1 og 2 endret fra igangsettingstillatelse til brukstillatelse. Bestemmelsen har fått et nytt ledd med denne ordlyden: «Før det kan gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal det dokumenteres at det finnes tilstrekkelig skolekapasitet.»

Planbeskrivelsen:

- Planbeskrivelsen er justert tilsvarende og tilpasset endringene i plankart og bestemmelser.

Alternative løsninger
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen godkjennes ikke.

Konklusjon
Planforslaget har vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn. De justeringene som er foretatt i plandokumentene anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes og at gjeldende reguleringsplan for området oppheves.