

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet



Datert: 31.08.2020

Revidert: 03.01.2022

Innholdsfortegnelse

SIDE

Innholdsfortegnelse

1	<i>Sammendrag</i>	2
2	<i>Bakgrunn for reguleringsaken</i>	3
3	<i>Planprosessen</i>	4
4	<i>Planstatus og rammebetingelser</i>	4
5	<i>Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold</i>	10
6	<i>Beskrivelse av planforslaget</i>	21
7	<i>Konsekvensutredning</i>	36
8	<i>Virkninger av planforslaget</i>	38
9	<i>Innkommne merknader ved varsel av oppstart</i>	48
10	<i>Vedlegg</i>	55

1 Sammen drag

Cityplan AS er forslagsstiller til detaljreguleringen for Cewex-kvartalet. Formålet med planen er å foreta en byreparasjon av Cewex-kvartalet og gjenskape kvartalet til en verdig portal til byens gågate.

Planene for Cewex-kvartalet er også siste ledd i et langsiktig arbeid med en byreparasjon av «Nygaardskvartalene». Hvor tidligere tomme lokaler og torg nå er fylt med nye konsepter, ny og vennlig arkitektur og yrende byliv.

Varsling av oppstart av planarbeid ble gjennomført ved kunngjøring i Fredrikstad Blad, brev til berørte naboer, gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner, samt på Fredrikstad kommune sin nettside 10.10.2019.

Det ble mottatt seks innspill ved varsel av planoppstart. Planområdet ligger innenfor sentrumsformål avsatt i kommuneplanens arealdel. Planområdet er ikke tidligere regulert.

Ved offentlig ettersyn ble det mottatt 10 høringsuttalelser. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget grunnet mangelfull støyskjerming av leiligheter. Reguleringsplanbestemmelsene ble revidert på grunnlag av dette, og innsigelsen ble trukket.

I forbindelse med prosjektering av ønsket hotell i Cewex-kvartalet ble det høsten 2021 avdekket at regulerte byggehøyder ikke sikret tilstrekkelige etasjehøyder for et

2.4 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere reguleringsplaner eller andre vedtak for de aktuelle eiendommene.

2.5 Utbyggingsavtaler

Det ble gjennom oppstartsmøte med Fredrikstad kommune ikke stilt krav om utbyggingsavtale. I løpet av planprosessen ble det avdekket behov for utbyggingsavtale, blant annet i forbindelse med mulig bruk av grønn utbyggingsavtale, og endring/utbedring av teknisk infrastruktur. Arbeid med utbyggingsavtalen ble varslet samtidig med at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn.

2.6 Krav om konsekvensutredning?

I samråd med planmyndigheten vurderer vi det slik at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Mer om dette under kapittel 7 – konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 12.10.2019 i Fredrikstad blad og på Fredrikstad kommunes nettside. Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

I forbindelse med oppstartsvarselet ble det mottatt 6 høringsuttalelser. Disse er summert og kommentert i kapittel 9.

3.2 Medvirkningsprosess

Planarbeidet er lagt opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Alle berørte offentlige organer og naboer har blitt varslet om planoppstart og har fått planutkastet i sin helhet ved offentlig ettersyn.

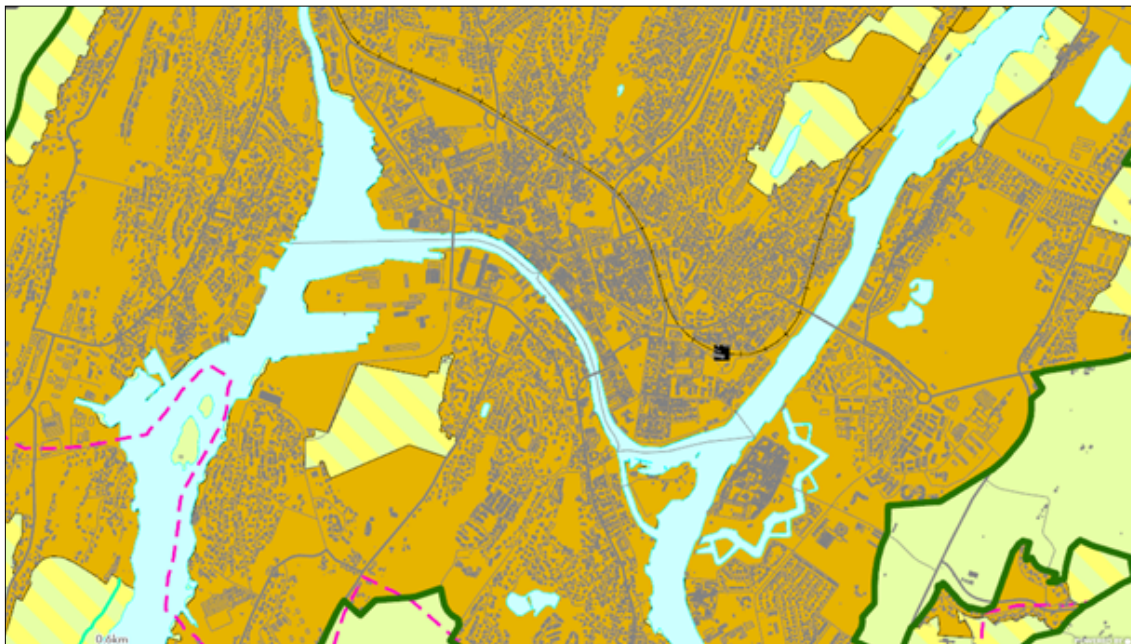
Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 13.11.2020 – 04.01.2021. Ved offentlig ettersyn ble det mottatt 10 høringsuttalelser. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget grunnet mangelfull støyskjerming av leiligheter. Reguleringsplanbestemmelsene ble revidert på grunnlag av dette, og innsigelsen ble trukket. Alle høringsuttalelsene, samt ett sammendrag av disse er vedlagt plandokumentene.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplanen for Østfold – Østfold mot 2050

Planområdet er i fylkesplanen for Østfold mot 2050 vedtatt 22. august 2018 avsatt til nåværende tettbebyggelse. Fylkesplanen gir bestemmelser og retningslinjer blant annet knyttet til senterstruktur, bebyggelse og transport.



Figur 1: Utsnitt fra fylkesplanen

Fylkesplanens arealstrategi skal sikre at vi forvalter arealene i fylket i tråd med målene i samfunnsdelen. Et hovedgrep er å fastsette de langsiktige fysiske grensene mellom by- og tettstedsområdene og omlandet. Arealstrategien har et perspektiv fram mot år 2050. Det skal sørge for langsiktig, forutsigbar og god arealforvaltning i fylket. I arealstrategien ser vi Østfolds arealer i sammenheng. Fylkestinget har vedtatt at Østfold skal ses på som ett planområde. Det er viktig at kommunene samordner seg og ser ut over egne kommunegrenser når det planlegges. Samordnet planlegging skal gi oss:

- Bedre klima- og miljøforvaltning
- God forvaltning av naturressurser, kulturminner og kulturlandskap
- Hensiktsmessig infrastruktur
- Styrking av fylkets konkurransevne

Regionale strategier for Nedre Glomma:

- Vi utvikler bærekraftige og kompakte byer.
- Vi skaper levende bysentre/områdesentre med gode bo- og arbeidsmiljøer.
- Vi sikrer god og enkel tilgang til natur- og rekreasjonsområder.
- Vi begrenser nedbygging av dyrket mark
- Vi legger til rette for et effektivt og miljøvennlig transportsystem.
- Vi videreutvikler samarbeidet om areal og transport.
- Vi lokaliserer nye virksomheter etter areal- og transportprinsippet

- Vi jobber sammen for flere arbeidsplasser.
- Vi legger til rette for samlokalisering, klynger og ekspansjon av eksisterende næring.
- Vi utnytter regionens ressurser for å skape arbeidsplasser.
- Vi søker lokalisering-løsninger for virksomheter som styrker regionen
- Vi legger til rette med arealer som imøtekommer næringslivets behov
- Vi utvikler og tar i bruk innovative løsninger

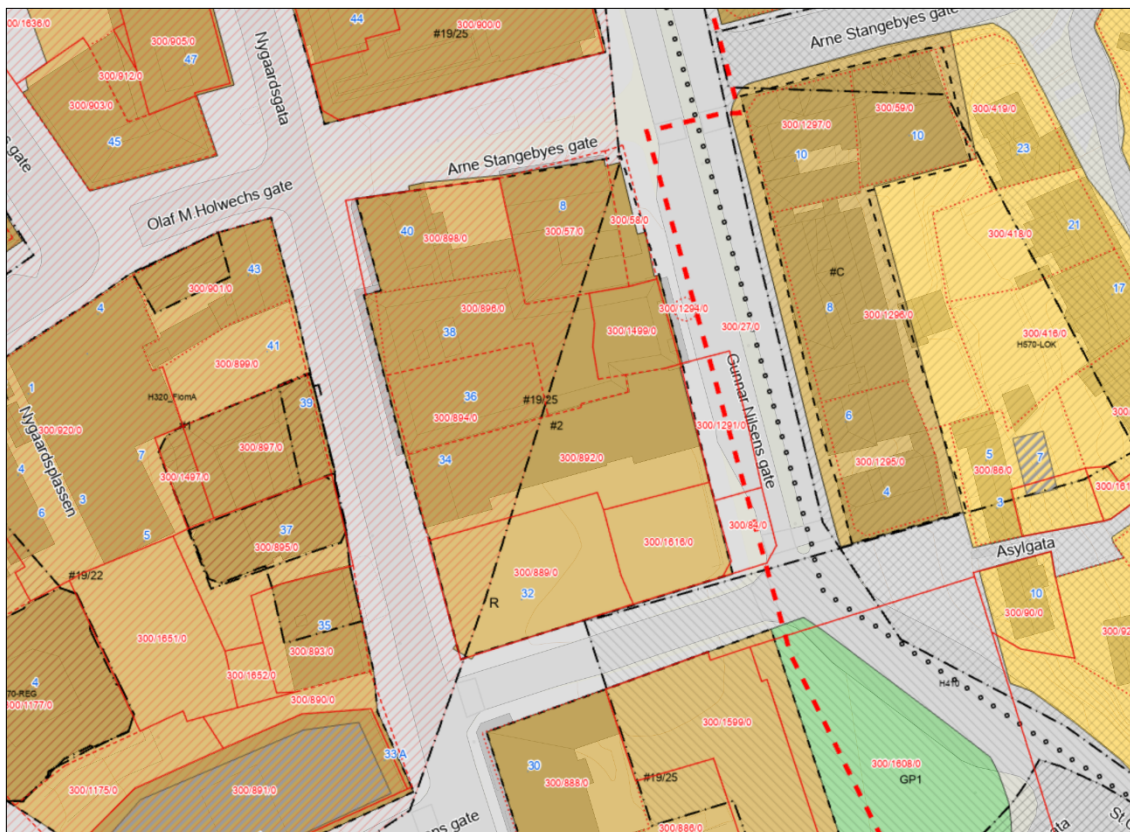
Planene for Cewex-kvartalet er i tråd med Fylkesplanen for Østfold og strategiene for Nedre Glomma.

4.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens Arealdel 2020-2032 ble vedtatt av Fredrikstad bystyre 18.06.2020. Planområdet er i ny kommuneplan avsatt til sentrumsformål. Byggehøyder er angitt med #19/25. Dette vil si at det tillates en gjennomsnittlig gesimshøyde på 19 meter, og en maksimal byggehøyde på 25 meter over gatenivå. I planbeskrivelsen står det at planen «legger til rette for økte byggehøyder på deler av FMV-vest, i Gunnar Nilsens gate og derfra videre mot kollektivknutepunktet på Grønli.»

Kommuneplanen stiller krav om utadrettet virksomhet i 1. etg innenfor områder avsatt til sentrumsformål.

For leiligheter innenfor sentrumsformål skal det avsettes 10 kvm offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal, samt 5 kvm felles uteoppholdsareal per boenhet.



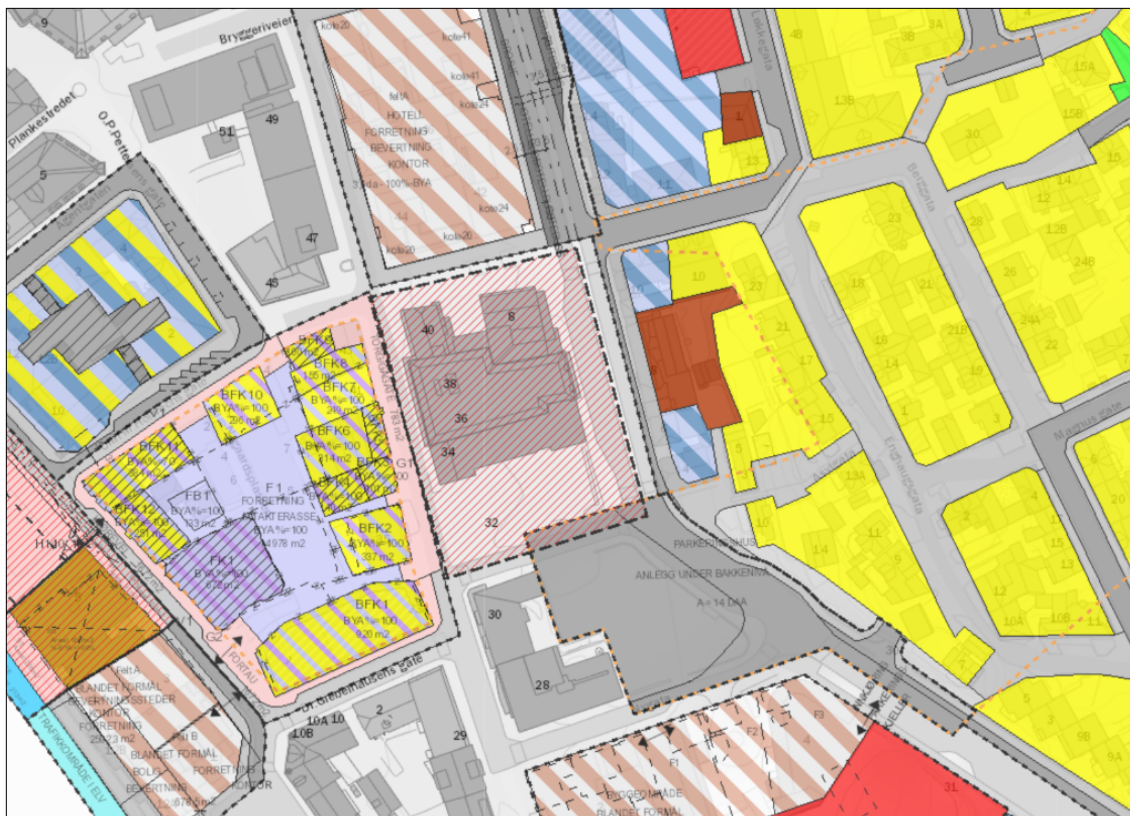
Figur 3: Utsnitt fra utkast til arealplan 2020-2032

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

4.4 Tilgrensende planer

Retten nord for planområdet ligger reguleringsplanen for Kulturbyen, vedtatt desember 2004. Planen regulerer det nærmeste kvartalet til hotell, bevertning, forretning og kontor. Denne reguleringsplanen åpner opp for at det kan bygges inntil kote 41 i deler av kvartalet. Øst for planområdet ligger reguleringsplan for Apenesfjellet. Denne ble vedtatt i august 1981. De tiliggende områdene er regulert til allmenntilgjort formål, forretning/kontor og boligbebyggelse. Kvartalet syd for planområdet er delvis regulert til parkeringsanlegg under bakken gjennom reguleringsplan for P-hus i Apenesfjellet, vedtatt i mars 2007. Vest for planområdet ligger reguleringsplan for Nygaardsplassen, vedtatt i september 2011. Kvartalet er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor.



Figur 4: Tilgrensende planer

4.5 Kommunale temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

4.5.1 Trafikksikkerhetsplan

Trafikksikkerhetsplan 2018-2021 ble vedtatt av bystyret i september 2019. Hovedhensikten med en kommunal trafikksikkerhetsplan er å øke og samordne kommunens innsats i trafikksikkerhetsarbeidet, for således å redusere antall ulykker og utrygghetsfølelsen, spesielt hos myke trafikanter. Planen viser til registreringer fra 2006 og frem til i dag, og viser en positiv nedgang i antall ulykker innenfor alle veikategorier. Planen ramser opp 26 ulykkespunkt i Fredrikstad kommune (steder med 4 eller flere registrerte ulykker innenfor 100 meter i en 5-års periode). To av ulykkespunktene er i Gunnar Nilsens gate (kryssene med Bryggeriveien og Brochs gate), og er ikke i umiddelbar nærhet til planområdet.

4.5.2 Kommunal veinorm

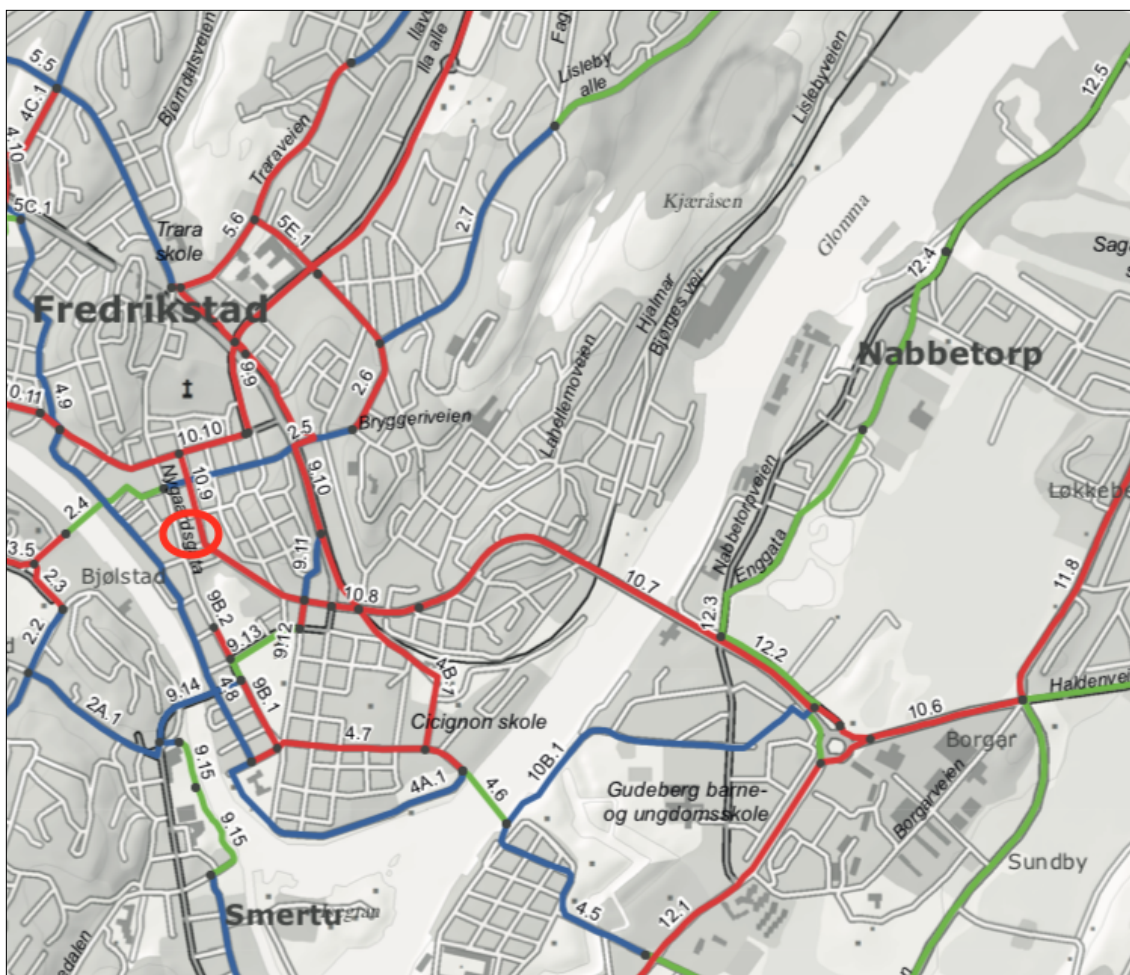
Veinorm for Fredrikstad kommune ble vedtatt i 2016. Veinormen gir generelle rammer for utforming og standard på det kommunale veinettet og gir utfyllende bestemmelser for planlegging og prosjektering av veier og gater. De angitte minimumskrav skal hvor ikke annet er akseptert av kommunal vegmyndighet tilfredsstilles. Fredrikstad kommunes veinorm gjelder alle kommunale veier og "plasser". I tillegg gjelder den alle avkjørsler fra kommunal vei samt alle private veier som hvor det skal utføres snøbrøyting eller henting av renovasjon i kommunal regi.

4.5.3 Kommunedelplan for klima 2019-2030

Planen, som ble vedtatt av bystyret i 2019 har som mål å redusere klimagassutslippet med minimum 60 prosent innen 2030 (sammenlignet med utslippstall fra 2016). Planen angir mål innenfor temaene mobilitet, bygg og anlegg og ressursbruk.

4.5.4 Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad

Rapporten "Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad" datert 10.08.2016 er utarbeidet gjennom et samarbeid mellom de Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune og de to kommunene. Planen består av en strategidel og en handlingsdel. Strategidelen viser ambisjonene for sykkelsatsingen og prinsipper for hovedsykkelveinettet, mens handlingsdelen konkretiserer tiltaksbehovet og prioriteringen mellom rutene. Planen er en overordnet temaplan, som vil si at den viser ambisjonen og prinsippene for hovedsykkelveinettet, men uten å være juridisk bindende. Hovedsykkelrute 10 går rett forbi planområdet med eget sykkelanlegg i Gunnar Nilsens gate.



Figur 5: Tilgrensende planer

4.6 Statlige planretningslinjer

4.6.1 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

«Kommunen skal vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Kommunen skal organisere

planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.»

4.6.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

«I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.»

Med planområdets sentrale beliggenhet ligger forutsetningene godt til rette for å utvikle et prosjekt i tråd med målsettingene i de statlige planretningslinjene.

4.6.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)

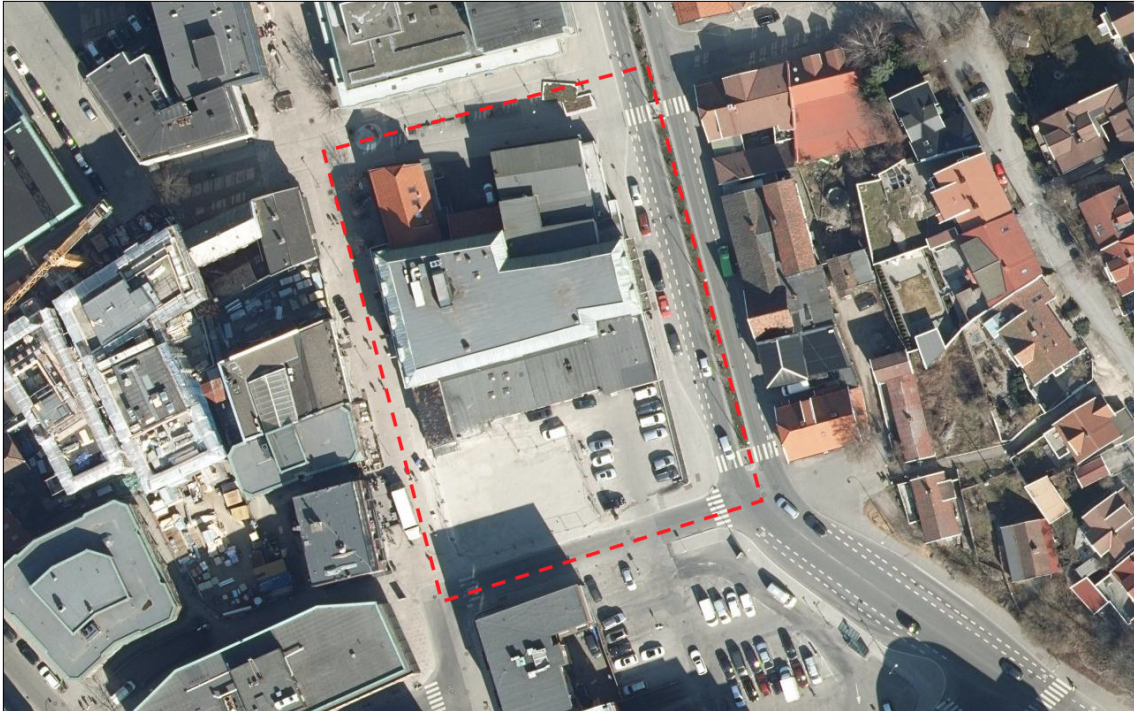
«Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.»

Retningslinjene har til hensikt å redusere utslippet av klimagasser gjennom tiltak som blant annet fremmer energieffektivisering i bygg, klimavennlige transportformer, og reduserer andelen fossile energibærere.

5 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Planområdets avgrensning

Planområdet er en av portalene til gågata og ligger sentralt plassert midt i Fredrikstad sentrum. Vestre del av kvartalet ligger mot byens gågate, og det er umiddelbar nærhet til Fredrikstad bussterminal. Planområdet grenser til Arne Stangebys gate i nord, Gunnar Nilsens gate i øst, Asylgata i sør og Nygaardsgata i vest. Planavgrensningen er lagt i midten av de tilliggende gatene/veiene.



Figur 2: Bilde som viser planområdets avgrensning

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Bygningene i kvartalet benyttes i dag hovedsakelig som butikk-/forretningsbygg, kontorer, parkering og boliger. Kvartalet har gjennomgått flere endringer de siste 60 årene og den største endringen i nyere tid er rivningen av Nygaardsgata 32 grunnet brann. Branntomta er i dag ubebygd.

Innhold i de ulike byggene:

- Arne Stangebyes gate 8 er i dag kun brukt til næring.
- Nygaardsgata 34 brukes i dag kun til næring.
- Nygaardsgata 32 brukes delvis til parkering resten er gruslagt branntomt.
- Nygaardsgata 36 – 38 næring og parkering, huser ca. 66 p-plasser.
- Nygaardsgata 40: Næring i første etasje, samt to boenheter i andre.

Kvartalet er omkranset av Fredrikstads mest aktive gågate i vest og en av hovedveiårene inn til sentrum, Gunnar Nilssens gate, i øst. Det er umiddelbar nærhet fra kvartalet til service og handel i Fredrikstad i sentrum, og gode solforhold i de offentlige rommene.

Byggehøyder langs Gunnar Nilssens gate

Gunnar Nilssens gate er i dag et bredt gaterom i sentrum. Den gangen husrekken på vestre side av gaten ble revet for å gi plass til en hovedgate gjennom byen, ble ikke endringen fulgt opp av ny bebyggelse. Dermed framstår gaterommet i dag, et halvt århundre senere, som uferdig.

5.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr. 01.09.2021. Uavklarte eiendomsgrenser vil bli fastsatt i forbindelse med planprosessen.

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
300/889	Nygaardsgata 32 - Gårdsinvest AS – eier seksjon 1-10, Håkon Tegneby og andelen til Tobias Martin Karem eier seksjon nr. 11. Cityplan overtar ved reguleringsvedtak.
300/1616	Nygaardsgata 32 - Gårdsinvest AS – eier seksjon 1-10, Håkon Tegneby og andelen til Tobias Martin Karem eier seksjon nr. 11. Cityplan overtar ved reguleringsvedtak.
300/892	Nygaardsgata 34 - Eid 100% av Nye Nygaardsgata 34 AS. Dette selskapet har igjen Cityplan AS har kjøpt alle aksjene i og overtar ved reguleringsvedtak.
300/57	Arne Stangebys gate 8 - Eid 100% av Centrum AS (Arild Åserud). Dette selskapet har igjen Cityplan AS har kjøpt alle aksjene i og overtar ved reguleringsvedtak.
300/58	Arne Stangebys gate 8 - Eid 100% av Centrum AS (Arild Åserud). Dette selskapet har igjen Cityplan AS har kjøpt alle aksjene i og overtar ved reguleringsvedtak.
300/896	Nygaardsgata 38 - Eid 100% av Nygårdsgaten 36/38 AS (Truls Petter Ambjørnsen) Cityplan har inngått avtale om kjøp.
300/898	Nygaardsgata 40 - Eid 100% av KC Brattås AS (Ketil Brattås)
300/1499	Nygaardsgata 38 - Eid 100% av Nygårdsgaten 36/38 AS (Truls Petter Ambjørnsen) Cityplan har inngått avtale om kjøp.
300/894	Nygaardsgata 36 - Eid 100% av Nygårdsgaten 36/38 AS (Truls Petter Ambjørnsen) Cityplan har inngått avtale om kjøp.
300/84	Fredrikstad kommune
300/1291	Fredrikstad kommune
300/1294	Fredrikstad kommune
300/27	Fredrikstad kommune

regionale og lokale bussruter. Det ligger også tosidig busslomme i Gunnar Nilsens gate ca. 50 meter sørøst for planområdet.

Sentrum fergeleie ligger ca. 250 meter fra planområdet. Herfra kan man ta gratis ferge til blant annet Gressvik, Kråkerøy og Gamlebyen. Fergetilbudet er stadig under utvikling, og passasjerveksten har vært enorm de siste årene.

Gangavstanden til Fredrikstad stasjon er på ca 700 meter. Herfra går det timesavganger mot Oslo og Halden/Gøteborg. I rush er det halvtimesavganger i begge retninger. I forbindelse med utbyggingen av nytt dobbeltspor for jernbane planlegges en ny stasjon i Fredrikstad sentrum. Denne planlegges plassert på Grønli, noe som vil gi en større nærhet til planområdet enn dagens situasjon.



Figur 5: Kart som viser ca. avstander til ulike kollektivtilbud

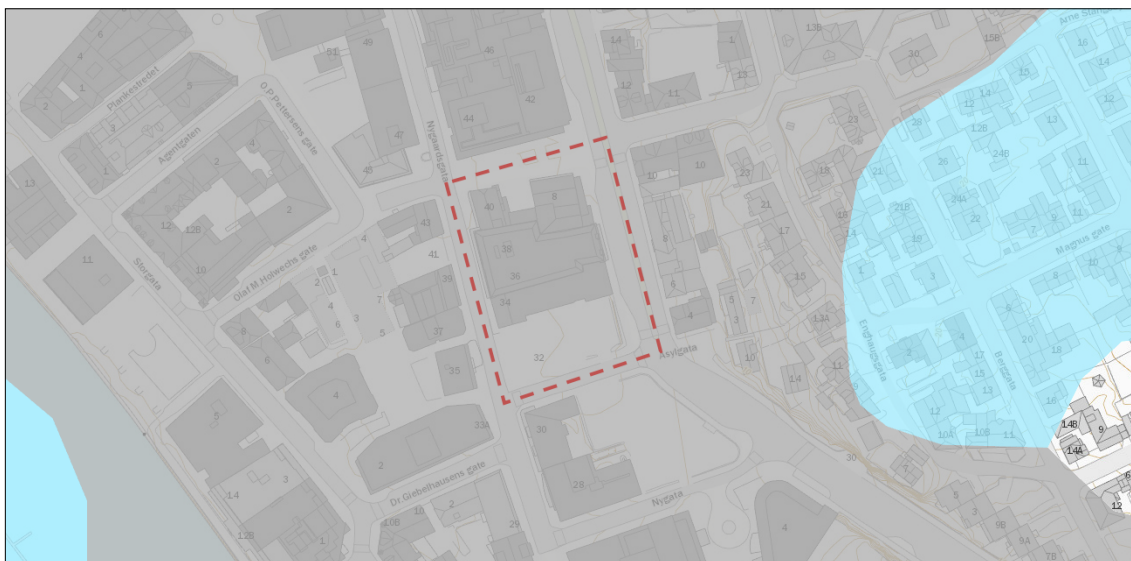
5.8 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt, med et slakt fall fra øst mot vest. Det ligger godt til rette for å kunne utforme området med løsninger tilpasset alle.

5.9 Grunnforhold

Ifølge NGUs kartlegging består planområdet av fyllmasser. Massene er definert som løsmasser som er tilført, eller sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. De blå partiene er området med tynn hav-/fjordavsetning, og det hvite partiet er bart fjell. Under

løsmassene består berggrunnen av Iddefjordsgranitt. Planområdet er tilnærmet plant og områdestabiliteten vurderes som god. Radonnivået karakteriseres som usikkert



Figur 6: NGU's løsmassekart

5.10 Grunnforurensing

Planområdet er ikke registrert med forurenset grunn i kommunens kartverktøy. Planområdets beliggenhet i et urbant sentrumsområde gjør det allikevel sannsynlig at massene kan ha blitt forurenset gjennom årenes løp. Det vil bli gjennomført prøvetakninger for å sikre at massene holder tilstrekkelig kvalitet.

5.11 Stedets karakter, landskap og vegetasjon

Planområdet består av et typisk sentrumskvartal der bebyggelsen i hovedsak er plassert i eiendomsgrensen mot fortauet. Søndre del av kvartalet er uten bebyggelse etter at Nygaardsgata 32 ble revet som følge av brann. Planområdet er tilnærmet flatt og uten grønne eller blågrønne elementer.



Figur 7: Deler av planområdet sett fra Gunnar Nilsens gate



Figur 8: Planområdet sett fra krysset Gunnar Nilsens gate/Arne Stangebys gate



Figur 9: planområdet sett fra krysset Nygaardsgata/Arne Stangebys gate



Figur 10: Tidligere bebyggelse på Nygaardsgata 32 før bygningen ble totalskadet i en brann

5.12 Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Arealene som ikke er bebygget er enten asfaltert eller gruslagt. Med unntak av tre lindetrær mot gågata finnes det ikke vegetasjon innenfor planområdet i dag.

5.13 Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ingen hensynssone for kulturminner og kulturmiljøer innenfor planområdet.

Det nedbrente bygget i Nygaardsgata 32 hadde status som bevaringsverdig før det brant ned i 2018. Gjeldene byområdeplan sier at vernehensyn i kvartalet kan vike ved helhetlig utvikling av kvartalet. I utkast til ny arealplan foreslås det ikke vern av eldre bygg i kvartalet. Dette begrunnes med at det er ønskelig å få reetablert bebyggelse som danner den vestre vegg mot gaterommet langs Gunnar Nilsens gate.

Det foreligger ingen konflikt med verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer i kvartalet.

5.14 Rekreasjonsverdi

Kvartalet er i dag fullt utbygd med unntak av parkeringsplassen i sydøst og branntomta etter Cewex-bygget. Det inneholder ingen grønne lommer eller hyggelige plasser med rekreasjonsverdi.

5.15 Næring

Som beskrevet i punkt 5.2 består store deler av planområdet av ulike næringsarealer.

5.16 Barns og unges interesser

Alle plasser i sentrum har i dag variert bruk, ikke tilpasset spesielle brukergrupper, men mennesker i alle aldre. En opprustning av kvartalet vil bidra til at sentrum framstår som mer innbydende også for barn og deres familier. Kvartalet innbyr i dag ikke til lek eller ytterligere bruk av barn og unge.

5.17 Sosial infrastruktur

5.17.1 Skole

Planområdet ligger innenfor Cicignon skolekrets. Cicignon skole har per desember 2019 en oppfyllingsgrad på 92%, og karakteriseres dermed som full. Planområdet ligger innenfor Fredrikstad sentrum, og det er dermed ikke aktuelt å stille rekkefølgekrav om skolekapasitet. Det er fra kommunens side et ønske om at hoveddelen av boligbyggingen i kommunen skal skje i de sentrumsnære områdene. Kommunen skal derfor sørge for at det til enhver tid er tilgjengelig skolekapasitet i disse områdene.

5.17.2 Barnehage

- Barnehage har ikke samme stedstilknytning som skoler, barnehageplass er fristilt barnets bostedsadresse. For planområdet er det fem nærliggende barnehager. Disse er Speiderfjellet barnehage, St.hansfjellet barnehage, Kråkeby barnehage, Kiæråsen barnehage og Smertulia barnehage.



Figur 11: Barnehagefakta.no

Ny arealplan legger også opp til nye barnehager på henholdsvis; FMV, Cicignon Park, Trosvikstranda og Glommen brygge – som alle vil ligge i nærheten.

5.18 Teknisk infrastruktur

5.18.1 Vann og avløp

Med unntak av private stikkledninger ligger det ikke ledninger for vann og avløp innenfor den delen av planområdet som er avsatt til bebyggelse. I Nygaardsgata ligger det en midtstilt vannledning med separat løsning for overvann og avløpsvann på begge sider. I Asylgata ligger det kommunale ledninger for vann, avløp og overvann, og det samme er tilfellet i Gunnar Nilsens gate.

5.18.2 Elektro

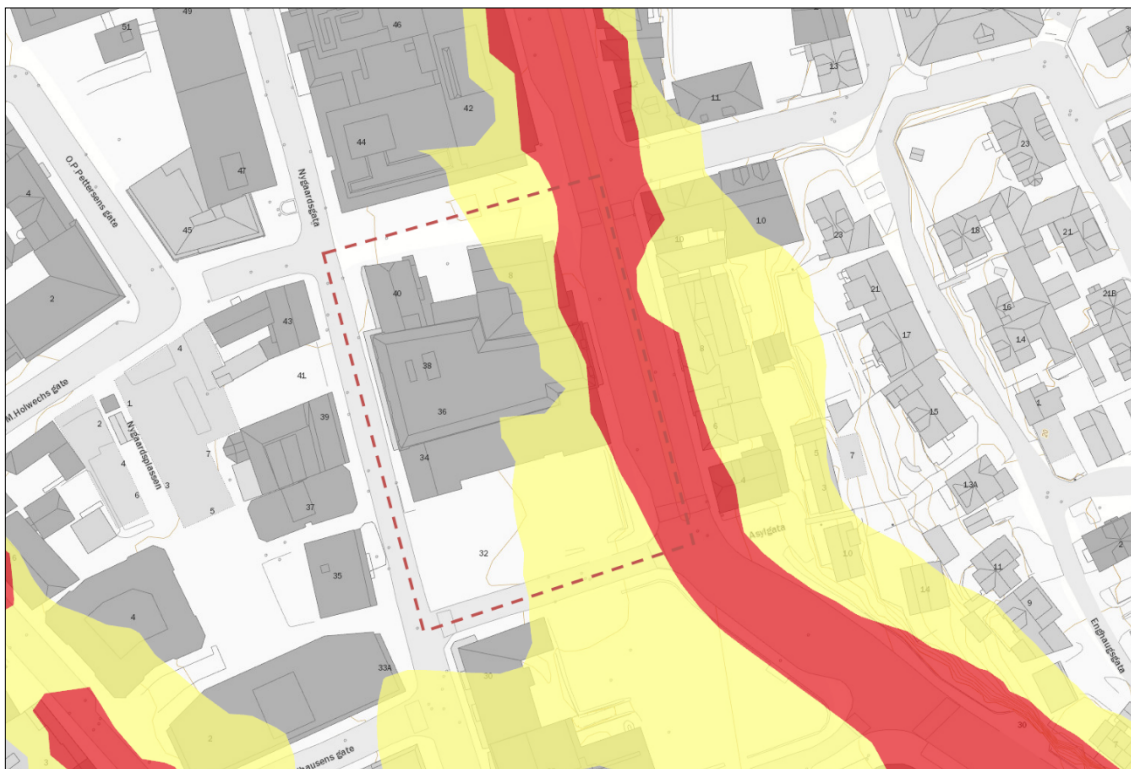
Status på forsyningsanlegget er ikke avklart på nåværende tidspunkt, og det ble ikke mottatt innspill fra netteier ved varsel om oppstart. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

5.19 Støyforhold

Planområdet påvirkes av veitrafikkstøy fra øst (Gunnar Nilsens gate). Rød støysone angir områder der støynivåene overskrider 65 dB. Slik det fremgår av støykartleggingen har rød støysone en utstrekning på 10-15 meter på begge sider av midtrabatten, og berører så vidt eksisterende fasader innenfor planområdet. Gul støysone legger seg over en større del av planområdet, spesielt de delene som ikke er bebygde. Støysonen angir områder der støyverdiene ligger mellom 55 – 64 dB.

Støysonekartet er hentet fra kommunens kartverktøy og er utarbeidet av Statens vegvesen i henhold til «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)».

Hvordan støybildet påvirker planforslaget fremgår av kapittel 8.5.



Figur 12: Kart som viser hvordan planområdet berøres av rød og gul støysone

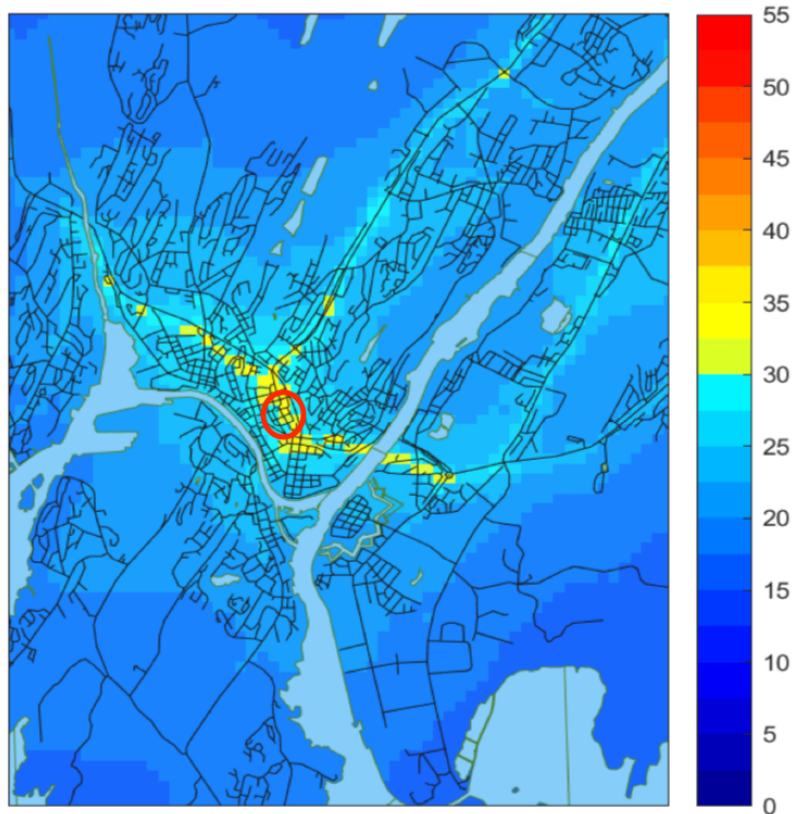
5.20 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av arealplanlegging, T-1520, er statlige anbefalinger for hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Hensikten er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

I 2018 utarbeider NILU og Urbanet analyse rapporten «Tiltaksutredning for lokal luftkvalitet i Sarpsborg og Fredrikstad» Rapportene ser på verdiene av svevestøv (PM10) og NO₂ i de to kommunene. Slik det fremgår av rapporten er ikke luftforurensning noe utpreget problem innenfor planområdet.

PM10

Siden 2014-2015 har det vært en markant nedgang i målte svevestøvnivåer (årsmiddel og døgnmiddel) i Fredrikstad og Sarpsborg. Beregninger og målinger for 2016 viser ingen overskridelser av juridisk grenseverdi for årsmiddel av PM10. Årsmiddelverdien ligger også under regjeringens nasjonale mål og helsemyndighetenes anbefaling. Beregningene viser heller ingen overskridelse av grenseverdien for døgnmiddel av PM10. Derimot er det områder hvor døgnmiddelverdiene er over anbefalingene gitt av helsemyndighetene. Områdene markert med gult i figuren angir steder hvor det er mer enn 31 dager pr. år med overskridelser av luftkvalitetskriteriet. Luftkvalitetskriteriene er utarbeidet av Folkehelseinstituttet (FHI) og Miljødirektoratet og angir hvilke nivåer av forurensning de aller fleste kan utsettes for uten at det oppstår skadevirkninger på helse.



Figur 13: Beregnet høyeste døgnmiddel for PM10 i år 2016.. Grenseverdien for døgnmiddel er maksimalt 30 dager pr. år med døgnmiddel- konsentrasjon PM10 over 50 µg/m³

NO₂

Det har ikke vært registrert overskridelser av de juridiske grenseverdiene for årsmiddel eller timemiddel av NO₂ ved målestasjoner i Fredrikstad/Sarpsborg siden målingene startet i 2011. Beregningene viser at årsmiddel- og timemiddelverdiene for NO₂ for 2016 ligger under grenseverdien i hele modellområdet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Plantype og detaljeringsnivå

Planforslaget er utformet som en privat detaljreguleringsplan. Planområdet ligger midt i Fredrikstad sentrum og det er underveis i planprosessen blitt brukt ressurser på å tilpasse relativt konkrete prosjekter til omgivelsene.

Som nevnt i kapittel 5.3 består planområdet av flere eiendommer med ulike eiere. Det er et krav fra planmyndighetene at man regulerer hele kvartaler i sentrum.

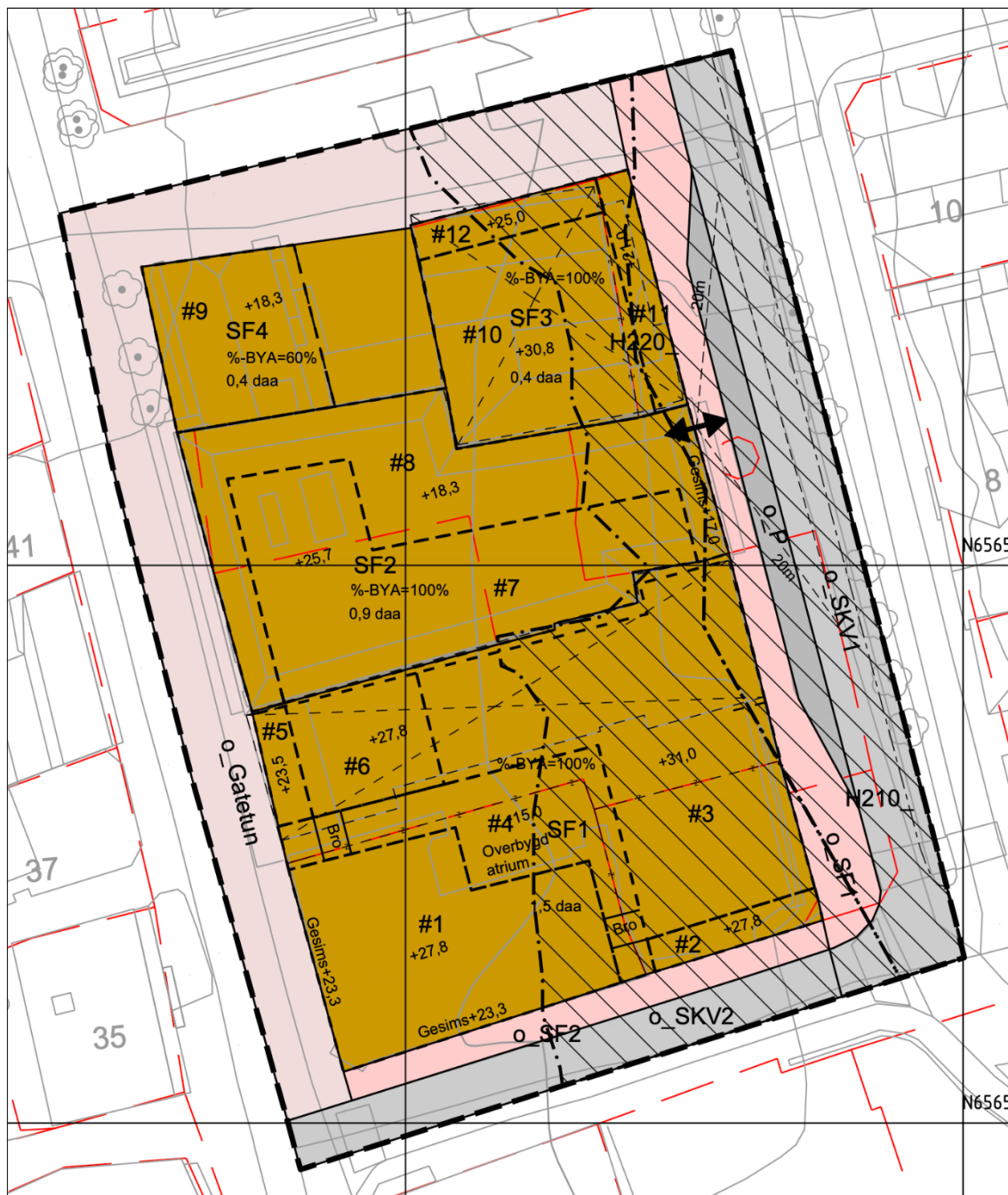
Grunneiere på øvrige eiendommer har vært involvert i den pågående planprosessen og det har i utgangspunktet vært et ønske fra forslagsstiller å utarbeide en samlet plan som viser en fremtidig utvikling for hele planområdet. Da de andre grunneierne ikke sitter med konkrete utbyggingsplaner har det imidlertid ikke latt seg gjøre å få til en slik løsning. Etter ønske fra planavdelingen har imidlertid forslagsstiller valgt å legge til rette for en fremtidig utvikling av feltene SF2 og SF4 utover det som ligger i eksisterende bygningsmasse. Det har ikke vært naturlig å jobbe med arkitektur og

utforming av denne bebyggelsen, og feltene SF2 og SF4 er dermed kun vist som enkle volumer. Etter offentlig ettersyn har Cityplan inngått avtale om kjøp av Ambjørnsengården (Nygaardsgata 36 og 38). Cityplan har imidlertid ingen konkrete planer for utvikling av eiendommene, og vurderer det dithen at planforslaget ivaretar deres ønsker på en god måte.

6.2 Planlagt arealbruk

Sosi-kode	Formål	Areal (daa)
1130	Sentrumsformål	3,20
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011	Kjørevei	0,76
2012	Fortau	0,44
2014	Gatetun/gågate	0,89
2082	Parkeringsplasser	0,13
Sum		5,41

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål



Figur 14: Utsnitt av reguleringsplanforslaget

Sentrumsformål (1130)

Sentrumsformål åpner i utgangspunktet for en varierende miks av forretninger, kontor, tjenesteyting og boliger. Formålet benyttes i områder hvor man ønsker å opprettholde en fleksibilitet mht bruk, da arealer i et bysentrum erfaringsmessig ofte skifter i bruk.

Innenfor areal avsatt til sentrumsformål tillates alle arealformål som inngår i sentrumsformål, dette omfatter blant annet forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning og utomhusarealer.

Kjørevei (2011)

Formålene er benyttet på eksisterende kjørevei i Gunnar Nilsens gate og Asylgata. Det er ikke funnet nødvendig å knytte spesielle reguleringsbestemmelser til vegformålet.

Fortau (2012)

Formålene er benyttet på eksisterende fortau i Gunnar Nilsens gate og Asylgata. Fortausformålet skal sikre adkomst for myke trafikanter til og langs planområdet. Det er ikke funnet nødvendig å knytte spesielle reguleringsbestemmelser til fortausformålet. Reguleringsbestemmelsen om universell utforming sikrer at en eventuell endring/reetablering av fortauet skal utføres etter gjeldende bestemmelser og retningslinjer for universell utforming.

Gatetun/gågate (2014)

Formålet er benyttet på eksisterende gågate i Nygaardsgata og Arne Stangebyes gate.

Parkeringsplasser (2082)

Formålet er benyttet på eksisterende parkeringslomme i Gunnar Nilsens gate. Arealet skal også benyttes til varelevering og innkjøring til parkeringshus.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming**6.4.1 Bebyggelsens høyde**

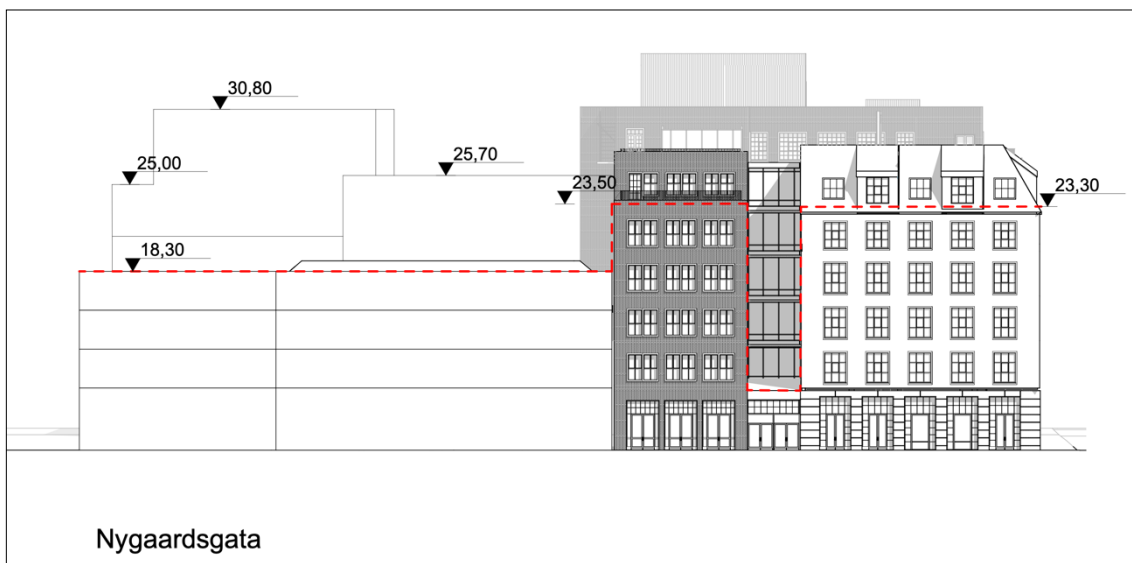
Bebyggelsens høyde er angitt med maksimal kotehøyde på plankartet. Det er i prosjektet jobbet med en varierende byggehøyde for å skape brudd og variasjon i fasadene og en mer spennende og vennlig arkitektur.

Ny bebyggelse i Cewexhjørnet (felt SF1) består av to bygningskropper som er koblet sammen via et overbygd atrium mellom byggene. Bygningskroppen som ligger ut mot hjørnet Nygaardsgata/Asylgata er utformet med referanser til det tidligere Cewex-bygget som ble rammet av brann. Bygget har en høy første etasje for utadrettet virksomhet, og ytterligere 4 etasjer i eiendomsgrensen mot fortauet/gågata. Den øverste etasjen er tilbaketrasket i en skråtaksløsning med takopplett. Denne takløsningen har tydelige fellestrekk med tidligere bebyggelse. Gesimshøyden ligger ca. på kote +23,3 og maksimal byggehøyde ca + 27,8m. Dette er henholdsvis 18,7 m og 23,2 meter over gatenivå (Nygaardsgata).

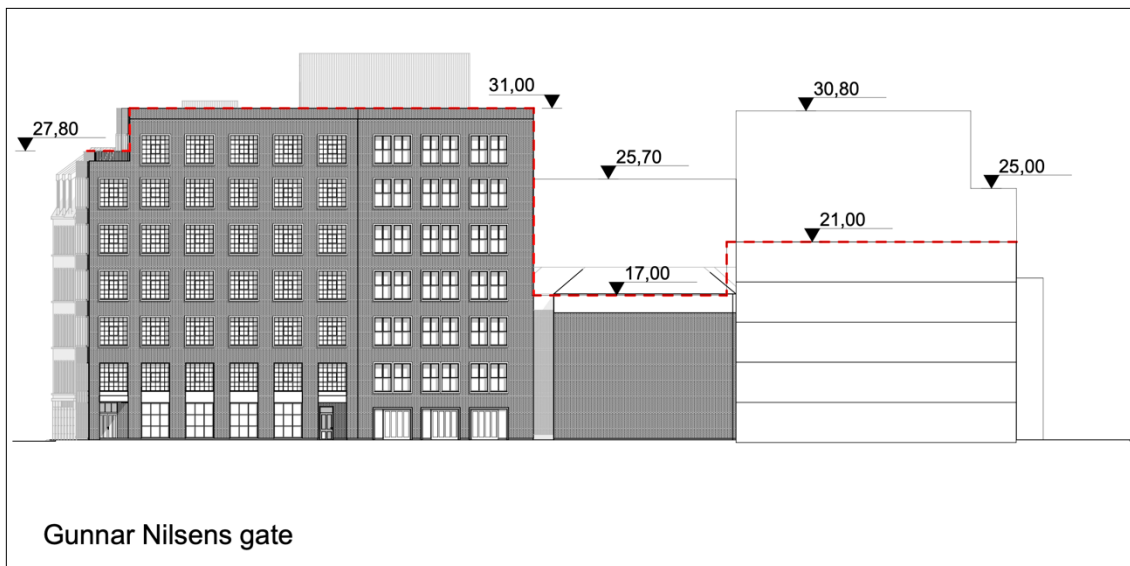


Figur 15: Kvartalet sett fra Asylgata

Den andre bygningskroppen innenfor felt SF1 er utformet som en L, og har tilnærmet samme byggehøyder mot Nygaardsgata, med 5 etasjer i eiendomsgrensen og 1 inntrukket etasje. Dette gir en gesimshøyde på ca. kote +23,5m og en maksimal byggehøyde på kote +27,8m. Mot Gunnar Nilsens gate er bebyggelsen høyere med 7 etasjer mot gata. Dette gir en gesimshøyde ca. på kote +27,8m og +31,0m. Maksimal byggehøyde er også på kote +31,0m.



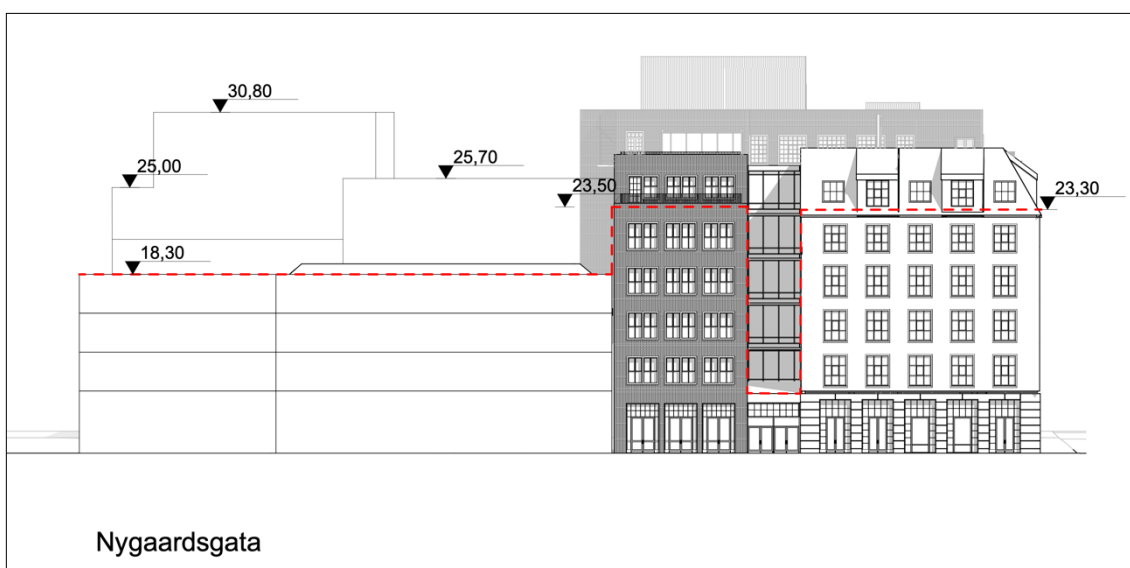
Figur 21: Kvartalet sett fra Nygaardsgata



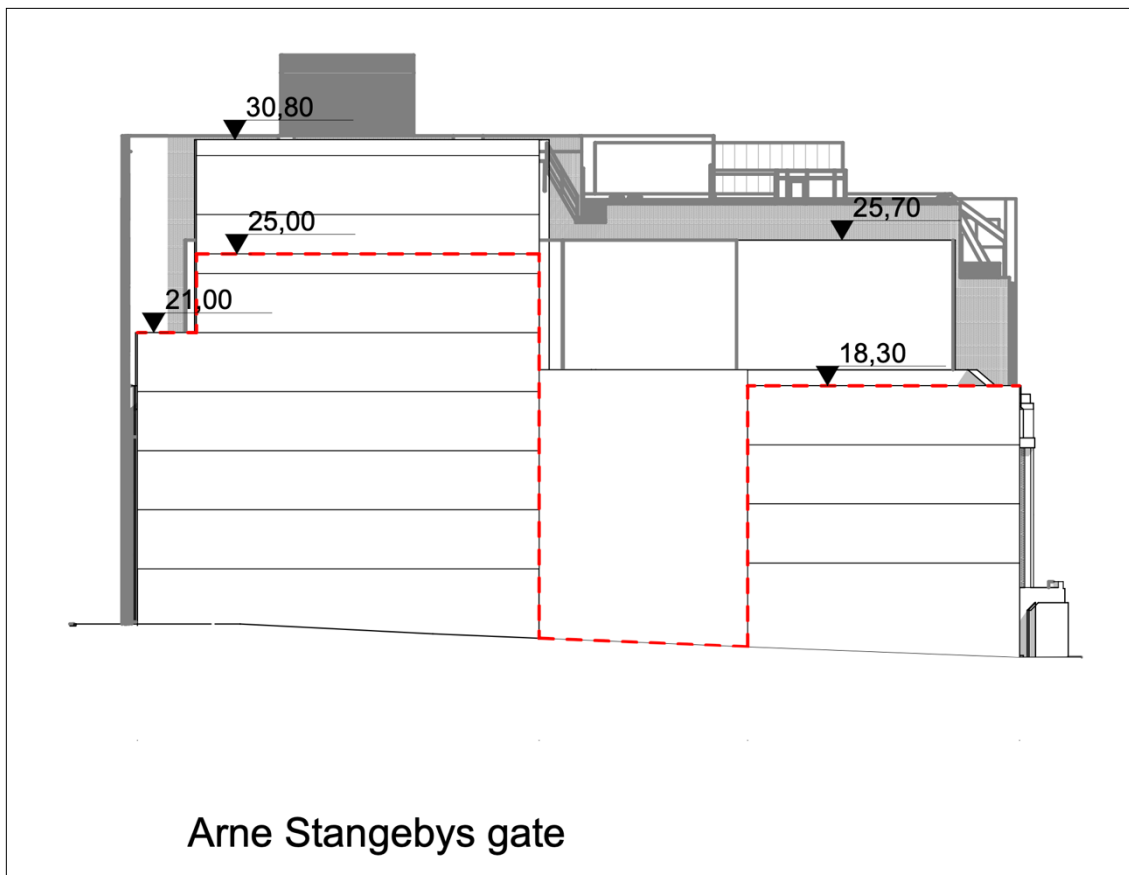
Figur 22: Kvartalet sett fra Gunnar Nilsens gate

Ny bebyggelse på Hagbarthjørnet (felt SF3) er planlagt med 6 etasjer mot Arne Stangebyes gate og 5 etasjer mot Gunnar Nilsens gate. Dette gir en gesims på ca. kote +25,0m og kote +21,0m, noe som er henholdsvis 19,2 m og 15,2 m over gatenivå. Resterende del av bygget er trukket inn fra gaten i begge retninger, og har en høyde på 8 etasjer. Dette gjør at byggehøyden ligger på ca. kote +30,8 noe som er 25,0m over gatenivå.

Eksisterende bebyggelse i Nygaardsgata 36/38 og Nygaardsgata 40 (felt SF2 og SF4) er gjennom reguleringsplanen gitt en økt utnyttelse. For felt SF4 tillates nytt bygg oppført med høy første etasje samt 3 vanlige etasjer. På felt SF4 tillates ny bebyggelse i 4-6 etasjer.



Figur 24: Kvartalet sett fra Nygaardsgata



Figur 27: Kvartalet sett fra Arne Stangebys gate med ny bebyggelse på feltene SF2 og SF4

6.4.2 Grad av utnyttning (veileder)Forskrift

Tillatt utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. For feltene SF1, SF2 og SF3 er utnyttelsesgraden satt til BYA=100%. For felt SF4 er utnyttelsesgraden satt til 60% BYA. For feltet SF1 planlegges et innglasset indre gårdsrom, ettersom dette er innlasset vil det måtte medregnes som bebygd areal.

Foreløpige skisseprosjekt/mulighetsstudie viser et potensial for ca 8 000 kvm BTA innenfor felt SF1, 3 100 kvm BTA på felt SF3, 4 900 kvm BTA på felt SF2 og ca 800 kvm BTA på felt SF4.

6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Solforhold

Ny bebyggelse vil kaste noe skygge på eksisterende næringsbebyggelse på andre siden av Gunnar Nilsens gate på ettermiddag/kveld. I forslag til ny kommuneplan er det en bestemmelse som sier at; «ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbygging ligge helt i skygge mellom kl. 12 og kl. 18 ved sommerv. Planforslaget er i tråd med denne bestemmelsen.



Vår/høstjevndøgn kl 12.00

Figur 28: Solforhold vår-/høstjevndøgn kl. 12.00



Vår/høstjevndøgn kl 15.00

Figur 29: Solforhold vår-/høstjevndøgn kl. 15.00



Vår/høstjevndøgn kl 18.00

Figur 30: Solforhold vår-/høstjevndøgn kl. 18.00



Sommersolhverv kl 12.00

Figur 31: Solforhold sommersolhverv kl. 12.00



Sommersolverv kl 15.00

Figur 32: Solforhold sommerv kl. 15.00

Sommersolverv kl 18.00

Figur 33: Solforhold sommerv kl. 18.00

6.6 Uteoppholdsareal

Kravene til uteoppholdsareal avhenger av om prosjektet planlegges for boenheter eller ikke. For nye boenheter innenfor området avsatt til sentrumsformål i ny kommuneplan er det krav om minimum 15 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Av disse skal minimum 10 kvm løses som offentlig tilgjengelig areal på terreng, mens resterende kan løses på takterrasser.

Reguleringsplanforslaget legger opp til sentrumsformål i hele kvartalet. Reguleringsplanbestemmelsene stiller areal- og funksjonskrav til uteoppholdsarealene dersom man ønsker å etablere leiligheter.

Felt SF3 (Hagbarthjørnet)

Ny bebyggelse innenfor felt SF3 vil trolig bli planlagt med leiligheter i plan 2-8. Felles og privat uteoppholdsareal vil bli løst på takterrasser. Foreløpig skisseprosjekt viser mulighet for i overkant av 300 kvm takterrasser. Det vil ikke være mulig å oppfylle kravet om offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal innenfor planområdet da det ikke er tilgjengelige arealer på bakkeplan. Dersom det blir etablert leiligheter i bygget vil det derfor trolig bli behov for å inngå en grønn utbyggingsavtale som omfatter ca 250-300 m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal. Eventuelle innbetalte midler skal benyttes i Domkirkeparken eller innenfor en radius på 400 meter fra planområdet.

Felt SF1 (Cewexhjørnet)

Planen er at dette skal utvikles som hotell. Dersom det imidlertid skulle bli aktuelt å etablere leiligheter innenfor felt SF1 så vil privat og felles uteoppholdsarealet bli etablert som en kombinasjon av felles takterrasser og private takterrasser/balkonger. Foreløpige planer viser et potensial for ca 390 kvm felles takterrasse. Dette kan økes med ytterligere 360 kvm dersom heis og trappesjakt føres gjennom øverste takflate. I tillegg kan det etableres private takterrasser mot øst, og private balkonger mot det indre gårdsrommet. Det indre gårdsrommet planlegges som et innglasset/overbygd uterom. Krav til offentlig tilgjengelig areal må eventuelt løses gjennom bruk av grønn utbyggingsavtale.

Felt SF2 og SF4

Ny bebyggelse innenfor feltene er ikke tegnet ut, og potensial for uteoppholdsareal er dermed ikke kartlagt. Ved rammesøknad vil feltene måtte forholde seg til samme uteoppholdsarealkrav som SF1 og SF3.

6.7 Parkering

Det er for felt SF1 og SF3 ikke planlagt etablering av nye parkeringsplasser utover kravene til HC-parkering. Det er problematisk å etablere parkeringskjeller da en nedkjøringsrampe vil beslaglegge svært mye areal. Det faktumet at terrenget faller fra øst mot vest forsterker denne problematikken ytterligere. Et større parkeringsanlegg i plan 1 er ikke vurdert som ønskelig da det vil føre til lukkede fasader som ikke gir noe tilbake til byen og omgivelsene.

Det er vurdert at kvartalets svært sentrale beliggenhet gjør det forsvarlig å etablere prosjektene uten parkeringsplasser. Det er kort avstand til Fredrikstads kollektivtilbud, og umiddelbar nærhet til et svært godt tilbud av varer og tjenester. Det er et nasjonalt og lokalt ønske om å stanse veksten i personbiltrafikken, og redusere biltrafikken i sentrumsområdene. Vi mener at denne typen prosjekter vil være en viktig bidragsyter for å nå denne typen mål. En begrensning i tilgangen på parkeringsplasser vil stimulere til å velge andre transportformer. Selv om prosjektet planlegges etablert uten parkeringsplasser, inneholder reguleringsbestemmelsene allikevel parkeringskrav i henhold til ny kommuneplan for Fredrikstad. Dette er for å sikre en fleksibel og robust

plan som er rigget for endringer i bruk og behov i fremtiden. Da forskjellig bruk utløser forskjellige krav til HC-parkering er det ikke på nåværende tidspunkt jobbet med plassering av HC-parkering. Plassering og antall HC-plasser skal avklares i forbindelse med rammesøknad.

Innenfor planområdet ligger det allerede ett eksisterende parkeringshus med 66 plasser. parkeringsplasser i SF2. Forslagsstiller har siden planen lå ute til offentlig ettersyn inngått avtale om kjøp av eiendommene (Nygaardsgaten 36/38), og har dermed kontroll over tilgjengelig parkering innenfor kvartalet. Det er også kort avstand til byens største p-hus Apenesfjellet. Med de tilbudene som er oppsummert ovenfor ansees behovet for ytterligere parkering som minimalt.

6.8 Vei- og trafikkløsning

6.8.1 Kjøreatkomst

Planforslaget medfører ingen endring av adkomstløsninger. Ettersom det ikke planlegges etablering av nye parkeringsplasser (unntatt HC-parkering) for ny bebyggelse vil eneste adkomstløsning for kjøretøy være til eksisterende parkeringshus i Ambjørnsengården. Denne adkomsten er via Gunnar Nilsens gate og er angitt med adkomstpil på plankartet. Adkomst til resterende bebyggelse vil derfor være for gående via fortau og gågate, gjennom innganger på gateplan.

6.8.2 Utforming av veier

Planforslaget medfører ingen endring av veier. Fredrikstad kommune har kommet med innspill om at det nå sees på bedre fremtidige løsninger for syklende i krysset Gunnar Nilsens gate x Asylgata. Forslagsstiller vurderer det som urimelig å skyve dette over på utviklingen av Cewex-kvartalet. Vei- og fortausarealer et offentlige arealer, og planforslaget er ikke på noen måte til hinder for en oppgradering av anlegget dersom det skulle være behov for dette fra kommunens side.

6.8.3 Varelevering

I likhet med dagens situasjon vil varelevering i hovedsak skje fra parkeringslommen i Gunnar Nilsens gate, direkte inn i bygningsmassen. Konkrete løsninger vil fremgå av utomhusplan når prosjektene kommer til byggesaksbehandling.

6.8.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten for gående og syklende er svært god, og det er ikke planlagt endring av gang-/sykkelveinettet som følge av planforslaget. Kvartalet er omgitt av gågate på to sider, og både Agentgata og Gunnar Nilsens gate har tosidig fortau med overgangsfelt i alle kryss.

6.8.5 Kollektivtransport

Kollektivtilbudet i Fredrikstad sentrum er godt utviklet og reguleringen medfører ingen behov for endringer, hverken mht holdeplasser eller rutenett. I kapittel 5.7 er det redegjort for eksisterende tilbud.

6.9 Teknisk infrastruktur

6.9.1 Vann og avløp

Ny bebyggelse planlegges tilknyttet eksisterende kommunalt nett for vann og avløp. Det er ikke eksisterende ledningsnett som må flyttes som følge av planforslaget. Detaljerte løsninger vil fremkomme ved søknad om rammetillatelse.

6.9.2 Elektro

Løsninger for elektro er ikke ferdig planlagt, men vil foreligge ved søknad om rammetillatelse. Ved behov for nye trafoer vil dette trolig bli løst i ny bygningsmasse.

6.10 Renovasjon

Foreløpige planer for planområdet er at det kun skal etableres boenheter innenfor felt SF3, da man blant annet vurderer etablering av hotell innenfor felt SF1. Det er etter offentlig ettersyn utarbeidet en renovasjonsplan med dette som utgangspunkt. Løsningen baserer seg på at det etableres ett avfallsrom i bebyggelsens første etasje og at henting av avfall skjer fra Gunnar Nilsens gate. Løsningen er gjennomgått av renovasjonsavdelingen, og ble godkjent 17.06.2021. Ved etablering av flere boliger innenfor planområdet skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan i forbindelse med det enkelte prosjekt.

6.11 Universell utforming

Bebyggelse og uteområder som skal etableres i planområdet omfattes av TEK17-krav om tilgjengelighet og universell utforming. Det er ikke foretatt plangrep som vil vanskeliggjøre universelt utformede løsninger. Det er tatt inn generell bestemmelse om at bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal utformes i henhold til gjeldende krav og retningslinjer for universell utforming og tilgjengelighet.

6.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utarbeidet en forenklet ROS-analyse for planområdet som omfatter naturbasert og menneskeskapt risiko og sårbarhet. Analysen følger som vedlegg til planforslaget. Det er vist til tiltak som bør integreres i planen for å unngå uønskede hendelser der det er identifisert behov innen de forskjellige risikokategoriene. Forhold som fremkommer av ROS-analysen er grunnforhold, skybrudd, radon, støy og trafikkulykker.

7 Konsekvensutredning

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan gjøres en vurdering av behovet for konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854), som trådte i kraft fra 01.07.2017. Hensikten med planarbeidet er en transformasjon av «Cewex-kvartal». Cewex-gården ble rammet av brann i 2018, og ble revet etter dette. Målet er å legge til rette for et sentrumsprosjekt som løfter Cewex-kvartalet til et aktivt og attraktivt kvartal i byen.

7.1 Vurdering

Krav om konsekvensutredning etter PBL § 4-2, andre ledd.

Plan- og bygningsloven kapittel 4, § 4-2, angir at;

"For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn."

Vurderinger av om reguleringsplanen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Vurdert etter KU-forskriftens §§ 6-8

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven §8-1, kommunedelplaner etter §11-1, og områdereguleringer etter §12-2 når planene fastsetter for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan-og bygningsloven

Vurdering av §6, bokstav a) til c): Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg I, og fanges dermed ikke opp av bokstavledd b). Bokstavledd a og c er ikke relevante for planarbeidet..

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:

- a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
- b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II som vedtas av et departement

Vurdering av §7, bokstav a) og b): Reguleringsplanen omfattes ikke av punkter i Vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i Vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

Vurdering av §8, bokstav a): Reguleringsplanen innebærer tiltak nevnt i vedlegg II. Under punkt 11 j) fremgår det at bygg for offentlig og privat tjenesteyting skal vurderes nærmere. På bakgrunn av dette er det gjort en vurdering av om tiltaket vil kunne få vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

Tiltaket er vurdert etter § 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I vurderingen skal det ses hen til egenskapene ved planen eller tiltaket, bokstavn punkt a-d.

a) størrelse, planområde og utforming

Planområdet har en begrenset størrelse og planlagt arealbruk stemmer overens med overordnede planer. Vi kan ikke se noen forhold ved planområdets utforming eller størrelse som skulle tilsi fare for vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser

Planområdet er i dag bebyggt, og består av bygningsmasse og asfalterte flater. En utvikling der deler av eksisterende bygningsmasse rives og erstattes, vil ikke ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, ei heller naturmiljø.

c) avfallsproduksjon og utslipp

Det er i innledende planfase og gjennom oppstartsmøte ikke avdekket spesielle konflikter. På bakgrunn av dette mener vi at alle forhold er godt ivaretatt i planprosessen.

d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Det planlegges ikke anlegg innenfor planområdet som kan eksplodere, eller slippe ut farlige gasser eller væsker. Planlagt tiltak vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene skal også vurderes. Det skal vurderes om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med bokstavn punkt a-h. Ingen av bokstavpunktene er vurdert å ha relevans for planarbeidet.

7.2 Oppsummering

Tiltaket er vurdert etter §8 i forskriften, og vi har videre ikke funnet forhold som skulle medføre vesentlig risiko for skade på miljø og samfunn.

Tiltaket bør derfor ikke utløse krav om KU. En grundig planbeskrivelse, der konsekvenser og virkninger av planforslaget vil bli beskrevet i detalj, - med tilhørende beskrivelse av evt. avbøtende tiltak, vil uansett følge det endelige planforslaget.

7.3 Konklusjon

Vi vurderer det slik at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

8 Virkninger av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med ny kommuneplan. Under er det gjort en kort redegjørelse av hvordan planforslaget forholder seg til bestemmelsene i kommuneplanen.

Høyder

Kommuneplanens bestemmelser

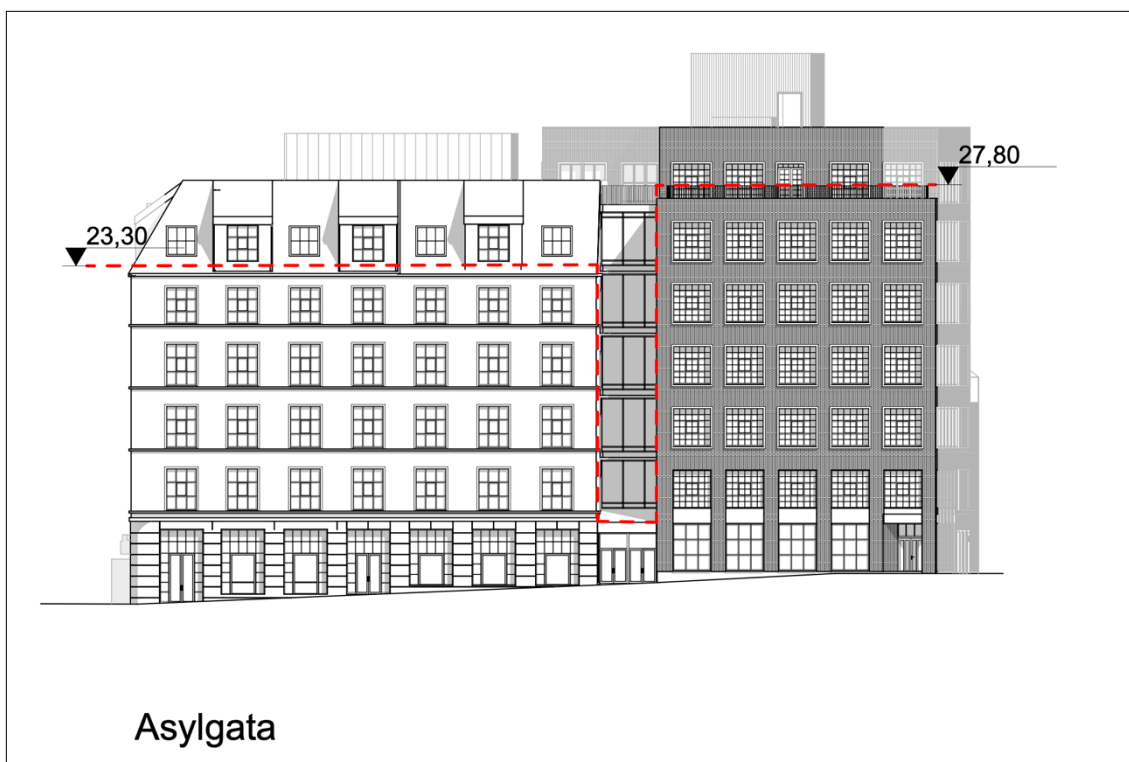
- Planområdet er i kommuneplanen avsatt i bestemmelsesområde #19/25. Dette betyr at det tillates en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 19 meter, og en maksimal byggehøyde på 25 meter.
- Gesimshøyden skal variere i antall etasjer mot gateløp.
- Bebyggelsens gesimshøyde tillates høyere enn 1,25 ganger gaterommets bredde i en lengde av maksimum 32 meter.
- Etasjer over tellende maksimal gesimshøyde skal være tilbaketrukket minimum 3 meter.
- Ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbyggingen ligge helt i skyggen mellom klokken 12.00-18.00 ved sommerv. sol.
- Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis tillates i tillegg til maks antall etasjer.

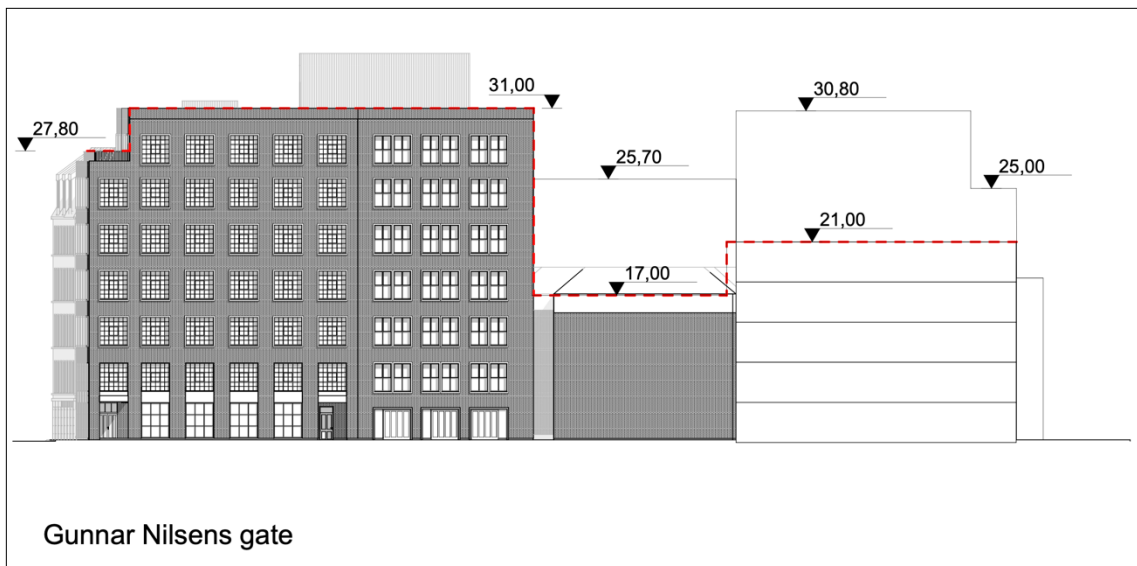
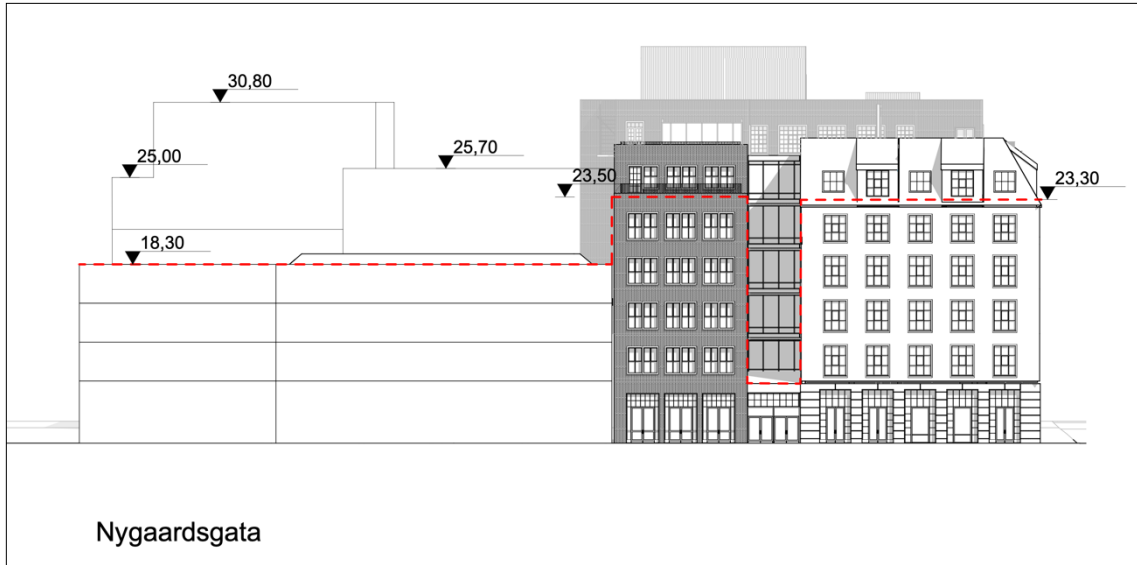
Planforslaget

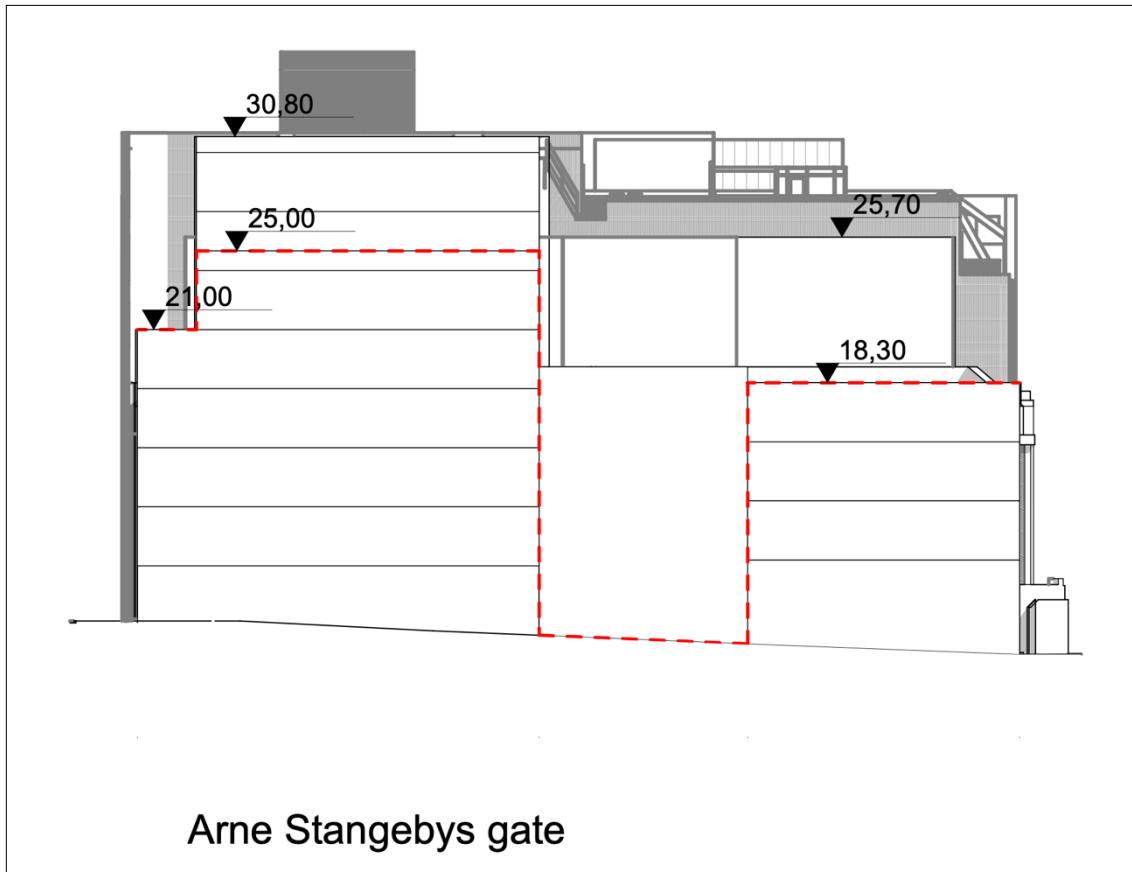
Kommuneplanen oppfordrer til varierte høyder og brudd i fasader, noe som følges opp i reguleringsplanforslaget. Under følger noen snitt som viser dette. Høydene som fremgår på snittene angir meter over gatenivå, hvorav snittene i kapittel 6.4.1 viser kotehøyder.

Gjennomsnittlig gesimshøyde er under 19 meter mot alle gateløp.

Maksimal byggehøyde er innenfor kommuneplanens bestemmelser. Det er et bevisst valgt at vi har valgt å trekke bebyggelsen noe ned mot Nygaardsgata og litt mer opp mot Gunnar Nilsens Gate. Gunnar Nilsens gate er et bredt gateløp som tåler høyde.







Byggegrenser

Kommuneplanens bestemmelser

- I områder med kvartalsbebyggelse skal byggelinje mot fortau og gate følges.

Planforslaget

Planforslaget er i henhold til kommuneplanen på dette punktet.

Aktive fasader

Kommuneplanens bestemmelser

- I første etasje, innenfor sentrumsformål, i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, skal det være forretninger, serveringssteder eller annen utadrettet virksomhet med aktiv fasade. Første etasje i disse områdene skal ha høyde på minimum 4,2 meter overkant – overkant gulv.

Planforslaget

Bestemmelsen er fulgt opp i planforslaget.

Uteoppholdsareal

Kommuneplanens bestemmelser

- For boliger innenfor sentrumsformål skal det avsettes minimum 15 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Av dette skal minimum 5 kvm være felles, på

terreng, dekke eller takterrasse. Minimum 10 kvm skal være offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal på terreng.

- Offentlig uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for offentligheten, og skal derfor plasseres på terreng. Arealet kan være privat, felles eller kommunalt eid.
- Arealer for felles og offentlig uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3, ikke avsatt til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Areal smalere enn 10 meter skal ikke regnes med. Arealene skal oppfylle norm for luftkvalitet og støy, og det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 ved sommersonnenshverv.
- Minst halvparten av det offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealet skal være sammenhengende i et større område og opparbeidet for opphold og aktivitet. I sentrumsformål skal offentlig uteoppholdsareal utformes for opphold og aktivitet for alle.
- Det er ikke krav til sandlekeplass, kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor sentrumsområdet.
- Kommunen kan samtykke i at offentlig uteoppholdsareal løses på offentlige parker, gatetun eller plasser (grønn utbyggingsavtale).

Planforslaget

Reguleringsplanforslaget oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal.

For nye boenheter stilles det krav om minimum 5 kvm felles uteoppholdsareal. Dette kravet vil ikke prosjektet ha noe problem med å løse på de mange takarealene.

I tillegg stilles det krav om minimum 10 kvm offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal på terreng per boenhet. Kommuneplanen definerer offentlig uteoppholdsareal som et areal som er; tilgjengelig for offentligheten, og skal derfor plasseres på terreng. Arealet kan være privat, felles eller kommunalt eid.

Det vil ikke være mulig å oppfylle kommuneplanens krav til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelsene åpner derfor for at man kan ta i bruk kommuneplanens mulighet for grønne utbyggingsavtaler.

Finansiering i forbindelse med avtalen skal være sikret før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor planområdet. Midlene skal benyttes til tiltak i Domkirkeparken eller innenfor en radius på 400 meter fra planområdet.

Universell utforming

Kommuneplanens bestemmelser

- Ved oppføring av nye publikumsbygg skal det, utover krav til universell utforming etter teknisk forskrift, tas hensyn til hvordan bygningen er knyttet til kollektivtrafikk og etablerte gangsoner i omgivelsene.
- Minst 50 prosent av alle nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

Planforslaget

Bestemmelsene er fulgt opp i planforslaget.

Transport

Kommuneplanens bestemmelser

- Korte og trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, skal ivaretas i all planlegging.
- Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1000 kvm BRA skal det utarbeides mobilitetsplan.

Planforslaget

Planområdet ligger midt i Fredrikstad sentrum, med gode forutsetninger for grønn mobilitet. Vi mener at planforslaget følger opp dette på en god måte. Det er planlagt for minimalt med parkering, noe som betyr at beboere, arbeidende og besøkende må benytte seg av kollektivtrafikk, gange og sykkel. Det er utarbeidet en mobilitetsplan som del av planarbeidet.

Parkering for bil

Kommuneplanens bestemmelser

- Det skal avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til følgende bestemmelser:
 - Leiligheter – maks 1,2 per boenhet (min 0,1 HC-plass per boenhet)
 - Hotell – maks 0,25 per rom (min 0,025 HC-plass per rom)
 - Forretning – maks 2 plasser per 100 kvm BRA (min 0,15 HC-plass 100 kvm BRA)
 - Kontor/administrasjon – maks 2 plasser per 100 kvm BRA (min 0,075 HC-plass 100 kvm BRA)
- Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller.

Planforslaget

Planforslaget følger opp kommuneplanens bestemmelser. Planområdet planlegges i utgangspunktet utbygd uten etablering av nye parkeringsplasser. Makskravet for leiligheter er satt til 1 plass per boenhet, fremfor 1,2 i kommuneplanen.

Parkering for sykkel

Kommuneplanens bestemmelser

- Det skal avsettes parkeringsplasser for sykkel i henhold til følgende bestemmelser:
 - Leiligheter < 50 kvm – min 1 per boenhet
 - Leiligheter > 50 kvm – min 2 per boenhet
 - Forretning – minimum 2 plasser per 100 kvm BRA
 - Kontor/administrasjon – minimum 3 plasser per 100 kvm BRA
 - Tjenesteyting – minimum 3 plasser per 100 kvm BRA

Planforslaget

Planforslaget følger opp kommuneplanens krav til sykkelparkering.

8.2 Landskap og fjernvirkning

Reguleringsplanforslaget vil medføre en høyere bebyggelse enn det som finnes innenfor området i dag, noe som igjen vil gi en større fjernvirkning. Dette er imidlertid en direkte konsekvens av de nasjonale og lokale målene og høyere arealutnyttelse i bebygde

sentrumsområder. Det har vært lagt fokus på en vennlig arkitektur som tilpasser seg bybildet, og bidrar med aktivitet og nye kvaliteter.

8.3 Grunnforhold

Multiconsult har utarbeidet en rapport for områdestabilitet datert 08.06.2020. Rapporten er vedlagt plandokumentene.

Norges Geotekniske Institutt (NGI) i sin rapport 20170514-01-TN [7], datert 14.06.2017, utført vurdering for områdestabilitet for utført utbygging like vest for Cewex-kvartalet (Nygaardsplassen). NGI har utført stabilitetsberegninger i mange profiler mot vestelva, og konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende iht dagens regelverk.

Multiconsult konkluderer basert på gjennomføring av terreng-analyse, befaring og grunnundersøkelser med at det planlagte utbyggingsområdet kan bebygges uten å stå i fare for å bli inkludert i eller utløse ett områdeskred.

8.4 Overvann

Ingeniørfirmaet Svendsen og CO AS har utarbeidet en overvannsvurdering datert 11.05.2020. Notatet er basert på bestemmelsene i utkast til ny kommuneplan.

Beregningene viser at det er behov for et fordrøyningsvolum på 23,4 m³ som følge av utbyggingen. Notater inneholder en anbefaling for hvordan overvannet bør håndteres med en kombinasjon av infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier.

8.5 Støy

Firmaet ApiAku Lars Oftedahl har utarbeidet en støyberegning datert, 30.04.2020.

Beregningene viser at de mest støyutsatte fasader ligger helt eller delvis i rød støysone. Utendørs lydnivå på takterrasser er tilfredsstillende og under anbefalt lydnivå på 55 dB Lden. I eventuelle leiligheter er det nødvendig å stille lydisolasjonskrav til yttervegger og vinduer for å oppnå innendørs lydnivå på maksimalt 30 dB LpAeq24h.

Ved offentlig ettersyn av plandokumentene ble det fremmet innsigelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Oslo og Viken (Statsforvalteren). Innsigelsen er begrunnet med at deler av planområdet er støyutsatt for veitrafikk, og at planforslaget ikke er tydelig på hvordan støyforholdene for nye leiligheter skal ivaretas.

Forslagsstiller har fått bistand av Brekke & Strand Akustikk AS for å se på konkrete forslag til løsninger (notat datert 01.06.2021). Ved planlegging av leiligheter i sentrumsområder vil man ofte av ulike årsaker ikke har mulighet for tilgang til stille side. Det kan da benyttes tiltak på en eller ved fasade for å skape en stille side. I forslaget til ny retningslinje T- 1442/2021 har denne type tiltak blitt definert med begrepet «Dempet side». Denne type tiltak skal skape en sone med redusert støy slik at det er mulig å lufte fra oppholdsrom til denne sonen. Dette vil i prinsippet gi samme kvalitet ved bruk som man har for «stille side».

Det er tilgangen til å åpne vinduet for lufting uten at støynivået blir for høyt som er kvaliteten man er ute etter ved stille side.

En måte å skape en stille side på er lufting mot balkong. Balkongen er skjermet med tett rekkverk som gir redusert støy lokalt på balkongen. Oppholdsrommet mot balkongen har et vindu i passe høyde som muliggjør lufting mot skjermet sone ute. Selv om fasaden er støyutsatt har sonen det luftes mot redusert støy, og dette gir kvalitet som kan tilsvare stille side eller så langt det er mulig å få til.

Det er også andre eksempler på hvordan man kan skape en stille sone utenfor et vindu til oppholdsrom. Det er benyttet fastmonterte transparente skjermer (vinduer) utenfor et åpningsbart vindu som gir samme effekten. Det finnes også vindustyper som kan benyttes på støyusatte fasader og som i luftposisjon gir lyddemping som tilsvarer situasjonen med lufting mot stille side.

Reguleringsplanbestemmelsene er endret etter offentlig ettersyn, og åpner nå for at inntil 30% av boenhetene innenfor felt BS3 kan planlegges med bruk av dempet fasade. Det vil si at disse leilighetene kan plasseres mot støyutsatt fasade, og tillates skjermet med tiltak utenfor åpningsbart vindu.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

8.6.1 Vurdering mht Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr 100)

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven (19.06.2009) §8 til § 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.

Vår vurdering:

Vår vurdering er at tilgjengelig kunnskapsgrunnlag gir et godt bilde av naturmangfoldet i området, og gir et tilstrekkelig grunnlag for å fatte planfaglige beslutninger.

§ 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.

Vår vurdering:

Etter vår vurdering er det ikke fare for at planlagt tiltak vil kunne påføre vesentlig skade på naturmangfoldet. Planlagt tiltak er i et område uten eksisterende vegetasjon, med unntak av et par lindetrær som vil bli bevart.

§ 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.

Vår vurdering:

Vi kan ikke se at tiltaket vil ha noen negativ innvirkning på økosystemet.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren 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.

Vår vurdering:

Dette vurderes ikke som relevant i den aktuelle planprosessen. Skulle det imidlertid vise seg at planforslaget resulterer i skade på naturmangfoldet så må tiltakshavers ansvar vurderes.

§ 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.

Vår vurdering:

Dette vil bli fulgt opp i anleggsperioden.

8.7 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det foreligger ingen hensynssone for kulturminner og kulturmiljøer innenfor planområdet.

Ny bebyggelse er tilpasset eksisterende bebyggelse innenfor planområdet og omkringliggende bebyggelse. Kombinasjonen av ny og eksisterende bebyggelse gir kvartalet et helhetlig og variert uttrykk av vennlig arkitektur.

Ny bebyggelse har også historiske referanser til Fredrikstads historie i materialvalg og utseende.

8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Sentrum blir i større og større grad benyttet som et rekreasjonsområde. Med bilfrie gater, vennlig arkitektur og spennende byrom. Med en opprustning av kvartalet vil dette bidra til å gjøre sentrum enda mer attraktivt for byens innbyggere.

8.9 Trafikkforhold

Svendsen og Co har utarbeidet en trafikkanalyse, datert 08.05.20. Rapporten viser at tiltakene vil generere en totaltrafikk på ca. 1048 kjt/d og ca. 126 kjt/t ved full utnyttelse. Planområdet genererer i dag en turproduksjon tilsvarende 704 kjt/d, noe som gir en økning på 344 kjt/d. Gunnar Nilsens gate har i dag ÅDT 7900, og vil få hovedandelen av økningen på 344 kjt/d. Dvs ca 5% økning.

Ved full utnyttelse innenfor planområdet vil totaltrafikken øke med 344 kjt/d hovedsakelig i Gunnar Nilsens gate, og i retning øst mot St.Croix, men det forventes ikke økte kapasitetsproblemer på strekningen eller i avkjørselen til eiendommen eller p-hus i Apenesfjellet basert på eksisterende trafikk tall og nye trafikk tall. P-hus Apenesfjellet har kanalisert utkjøring i øst for reisende som skal mot østsiden av Fredrikstad eller mot Kråkerøy.

Gjennomføringen av tiltakene forventes å kunne gi marginale negative endringer i nærområdet i form av flere kryssinger over Gunnar Nilsens gate.

I trafikkanalysen er dagens trafikk løsning i Gunnar Nilsens gate beskrevet som velfungerende. Mobilitetsgruppa i Fredrikstad kommune har sagt seg uenige i denne vurderingen, med følgende begrunnelse.

- a) Dersom du sykler St.Croix gate og skal ned Asylgata, så er det ikke tilrettelagt kryssing for syklister. Du må ut av sykkelfeltet, opp på fortauet, og deretter over gangfelt. Det er et godt eksempel på systemskifter som forskning unisont viser at er dårlig sykkeltilrettelegging.
- b) Dersom du sykler St.Croix gate og skal videre inn i Gunnar Nilsens gate, så er kryssutformingen slik at biltrafikk kutter hjørnet på sykkelfeltet. Det skaper stor grad av utrygghet, noe som igjen ikke inviterer befolkningen til å sykle.
- c) Dersom du skal ut av Asylgata og enten nordover eller østover, så har du ingen trygge måter å komme deg over i sykkelfeltene i Gunnar Nilsens gate og St.Croixgata på

Slik vi vurderer det så er ikke dette et problem som det er rimelig å skyve over på utbygger. Dette bør håndteres gjennom en egen prosess i regi av kommunen.

Planforslaget for Cewex-kvartalet legger ikke beslag på offentlige trafikkarealer, og vil dermed ikke være til hinder for en endring av trafikkmønster.

8.10 Barns interesser

Tiltaket vil ikke fortrenge noen eksisterende lekeområder for barn og unge. Konsekvensene for barn og unge vurderes som positiv.

8.11 Sosial infrastruktur

Det finnes ikke sosial infrastruktur innenfor planområdet. Nærmeste skole er Cicignon barne- og ungdomsskole. Det er fem nærliggende barnehager, henholdsvis Speiderfjellet barnehage, St.hansfjellet barnehage, Kråkeby barnehage, Kiæråsen barnehage og Smertulia barnehage.

8.12 Universell tilgjengelighet

Ny bebyggelse og uteområder vil bli planlagt etter prinsippene om universell utforming. Tiltaket vurderes å ha positive konsekvenser for universell tilgjengelighet.

8.13 Teknisk infrastruktur

Veg, vann og avløp

Bebyggelse og anlegg planlegges tilknyttet kommunal veg, vann og avløp. Det forutsettes ingen endringer av offentlig teknisk infrastruktur.

8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

8.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Fortetting av både boliger og handels- og næringsvirksomhet knyttet til eksisterende sentrum vurderes å gi positive virkninger for næringsinteresser.

9 Innkommene merknader ved varsel av oppstart

9.1 Bane Nor, datert 16.10.2019

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Forslagsstillers kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

9.2 Direktoratet for miljøforvaltning, datert 20.11.2019

DMF kan ikke se at planen kommer i konflikt med registrerte forekomster av mineralske ressurser. Ut ifra foreliggende informasjon kan vi heller ikke se at planen medfører uttak av masser som vil omfattes av mineralloven. DMF har på nåværende tidspunkt ingen merknader til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Cewex-kvartalet i Fredrikstad kommune.

Forslagsstillers kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

9.3 Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 21.11.2019

Planområdet ligger svært sentralt og vi har en forventning om at det sikres god arealutnyttelse og at antallet parkeringsplasser begrenses, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

En bærekraftig arealforvaltning krever høyere arealutnyttelse, og at flere bor i sentrum og ved kollektivknutepunkt. Det er viktig at denne utviklingen skjer med kvalitet, slik at befolkningens helse og trivsel ivaretas. Støy og dårlig luftkvalitet er kilder til uhelse.

Det skal tas utgangspunkt i naturbaserte løsninger for å forebygge overvannsproblemer. Håndtering av overvann og etablering av blågrønne elementer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø (ev. også på tak).

Det må være en bevissthet på reguleringsplanens rammer, også for den del som eventuelt ikke skal bygges ut umiddelbart. Virkningene for reguleringsplanens ytre rammer må belyses.

Følgende generelle temaer vurderes som viktige i det aktuelle planområdet:

- Barn og unge, medvirkning og levekår
- Estetisk utforming
- Universell utforming
- Blå-grønn struktur
- Samfunnssikkerhet og klimatilpasning
- Støy
- Luftkvalitet
- Grunnforurensing
- Klimagassutslipp og energi
- Vannforvaltning
- Kartfremstilling

Forslagsstillers kommentarer:

Planforslaget viser et urbant sentrumsprosjekt med høy arealutnyttelse i henhold til statlige planretningslinjer.

Antallet parkeringsplasser er satt til et absolutt minimum, og det planlegges kun etablering av ny HC-parkering.

Det er en klar målsetning at prosjektet skal utvikles med kvalitet i både bygg og utomhus arealer. Dette sammen med en variasjon i innhold og arealbruk vil bidra til attraktivt prosjekt som sikrer trivsel og byliv. Det er utarbeidet en støyutredning i forbindelse med planarbeidet, og dette temaet vil bli undersøkt videre ved detaljprosjektering.

Kvalitet i uteområder er viktig for sentrale utbyggingsprosjekter, og løsninger for overvannshåndtering, samt grøntstruktur, sol og lys vil være sentrale forhold i dette arbeidet.

Reguleringsplanen omfatter hele kvartalet, med de to eiendommene som forslagsstiller ikke selv har kontroll over er regulert i henhold til dagens situasjon. Dette er gjort etter dialog med de aktuelle eierne. Det er etter offentlig ettersyn inngått avtale om kjøp av Ambjørnsengården.

Når det gjelder de generelle temaene som Fylkesmannen nevner – er disse svart opp så langt det lar seg gjøre i planbeskrivelsen.

9.4 Østfold fylkeskommune, datert 05.11.2019

Området ligger i sentrumsplanens område 3, som har en tillatt maksimal byggehøyde på 19,5 meter (5 etasjer). I varselet kommer det fram et ønske om å utfordre høydebestemmelsene i gjeldende sentrumsplan. Dette vil imidlertid utløse krav om konsekvensutredning ettersom planen ikke vil være i tråd med overordnet plan. Etter Fylkesrådmannens oppfatning må kommunen legge gjeldende plan til grunn for sin behandling av planforslaget, inkludert høydebestemmelsene. Dersom utbygger har som målsetning å tilpasse planen etter forslag til kommuneplanens arealdel som er under arbeid, anbefaler vi at detaljreguleringen utsettes til den nye kommuneplanen er vedtatt med endelige bestemmelser.

Det er viktig at kvartalet legger til rette for aktivitet i sentrum og bidrar til å styrke byen som sosial arena. Planarbeidet må redegjøre for hvordan planen bidrar til å oppfylle målene i sentrumsplanen knyttet til byutvikling, byliv og mangfold. Kravet om aktive førsteetasjer må sikres i planens bestemmelser.

Det er positivt at forslagsstiller har ambisjoner om å skape et kvartal som bidrar til byliv. Ved kombinasjon av ulike bruksformål er det viktig å sikre at de ulike formålene ikke kommer i konflikt med hverandre. For eksempel kan støy fra serveringssteder påvirke bokvaliteten. Dette bør være et tema i utformingen av ny bebyggelse.

Siden noe av formålet med planarbeidet er å foreta en byreparasjon av Cewex-kvartalet og gjenskape kvartalet, er Fylkesrådmannen opptatt av at utformingen av nye bygg bygger videre på de bygningsmessige kvalitetene som finnes i området i dag. I planområdets umiddelbare nærhet finnes flere verneverdige bygninger og hensynssoner bevaring kulturmiljø (H570).

Vi er enig med kommunen (jf. referat fra oppstartsmøte) i at det må redegjøres for hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til omkringliggende gater og bygninger, inkludert bebyggelsen i Gunnar Nilsens gate og flere verneverdige bygninger og hensynssoner i umiddelbar nærhet til planområdet.

Fylkesrådmannen ber om at det i videre planarbeid redegjøres for følgende:

1. Bygningshistorisk kartlegging

Det gjøres en bygningshistorisk kartlegging for alle bygningene innenfor planområdet og kvartalets betydning i bymiljøet. Alle bygningene innenfor planområdet blir vist f.eks. med foto og plassering, byggeår, arkitektonisk stil opprinnelige og evt. endringer fram til i dag.

2. Bygningshistorisk beskrivelse

Det gjøres en bygningshistorisk beskrivelse av bygningen som har stått på branntomta, inkl. fotografier.

3. Bygningenes tilstand og potensiale for gjenbruk

For de bygningene som foreslås endret eller fjernet som følge av planarbeidet, ber vi om at bygningenes tilstand og potensiale for gjenbruk, helt eller delvis

vurderes. Gjenbruk har betydning både for evt. bevaring av kulturhistoriske verdier og for å redusere klimagassutslipp som oppstår som følge av rivning/nybygg.

4. Tilpasningsbeskrivelse

Endring av kvartalet vil få følger både for eksisterende bygninger innenfor planområdet og for bebyggelsen i influensområdet rundt. Vi ber derfor om at det utføres en tilpasningsbeskrivelse både innenfor planområdet og utbyggingens påvirkning av området rundt planområdet. Illustrasjoner må vedlegges. En tilpasningsbeskrivelse kan gjøres ved å utarbeide skisser av de nye bygningenes volum, høyder osv., og hvordan disse forholder seg til eksisterende bygninger. Videre bør beskrivelsen vise hvordan ny arkitektur og materialbruk forholder seg til omgivelsene, og hvordan det nye passer inn med det som allerede finnes av bygninger og gaterom i området.

Sentrumsplanen har som mål om å bedre forholdene for sykkel og gange, og å skape gode byrom som legger til rette for byen som sosial arena. Å redusere biltrafikk i sentrumsområdene er en viktig forutsetning for å nå disse målene, og planen bør derfor legge opp til et lavere antall parkeringsplasser enn det sentrumsplanen åpner for. Videre bør det legges til rette for lademuligheter for elbil og bildelingsløsninger. Planen må sikre gode løsninger for sykkelparkering. Planbestemmelsene må stille krav til kvaliteten på sykkelparkeringsplasser, som bør være under tak og med gode låsemuligheter. Det bør også legges til rette for lading av el-sykkel.

Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket. I bykjernen kan det være en utfordring å sikre nok arealer for lek og aktivitet. Høy grad av tilgjengelighet og god kvalitet på leke- og uteoppholdsarealer er avgjørende for å skape sunne og gode bomiljøer i bykjernen. Dette vil være et svært viktig tema i arbeidet med planforslaget.

Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være:

- Energi og klima
- Risiko- og sårbarhet
- Flomfare
- Grønnstruktur
- Støy og luftforurensing
- Universell utforming
- Levekår og folkehelse
- Trafikksikkerhet
- Medvirkning
- Planfremstilling

Forslagsstillers kommentarer:

Når det gjelder hvilken kommuneplan som vil gjelde på tidspunkt for reguleringsplanens vedtak, har forslagsstiller tro på at en tett og god prosess med planmyndigheten vil gjøre det mulig at reguleringsplanen vedtas kort tid etter at ny arealdel. Å skulle regulere sentrumskvartaler etter Byområdeplanen fra 2011 vil være utfordrende. Vi har derfor stor tiltro til at planmyndigheten opprettholder sin framdrift slik at reguleringsplanen vedtas med ny arealdel. Fredrikstad er i stor utvikling og det

er trist hvis initiativ til fortetting og fornying i sentrum også må stoppe opp i påvente av ny KPA. Dette tror vi er uheldig for alle parter og jobber derfor med tenkt framdrift.

Forslagsstiller deler ikke Fylkeskommunens syn på at en etasjehøyde som bryter med høydebestemmelsene i kommuneplanen automatisk vil utløse krav om konsekvensutredning. Etter vår mening skal det vesentlig større avvik til for at dette skal skje. Vi finner det litt rart at Fylkeskommunen mener dette, samtidig som at de i den samme høringsuttalelsen oppfordrer til å bryte parkeringsbestemmelsene i den samme kommuneplanen. Slik vi vurderer det er hensikten med en detaljreguleringsplan å kunne gå dypere inn i materien for hvert enkelt område, og gjøre faglige vurderinger basert på de stedlige forhold. Plan- og bygningsloven sikrer en åpen prosess med medvirkning, og planen skal gjennom en administrativ og politisk behandling.

Arealplanlegging handler i stor grad om å finne gode kompromisser mellom en rekke til dels motstridende hensyn. For å kunne utvikle Fredrikstad sentrum videre er det viktig å se fremover, samtidig som man skjeler til fortiden. Arkitektur- og kulturhistorie alene kan ikke sette premissene for utviklingen av nye kvartaler. Etter forslagstillers vurdering er viktig å ivareta bygningselementer som innehar spesielle kvaliteter, og sikre disse for fremtiden. Samtidig må ikke Fredrikstad sentrum håndteres som et bevaringsområde, da vil kommunen få store problemer med å nå målet om at 60% av boligbyggingen skal skje i byområdet.

Fylkeskommunens krav til utredninger fremstår som svært omfattende. Forslagsstiller mener at kommunene eksisterende vurderinger (blant annet i byområdeplanen) bør kunne legges til grunn for planarbeidet. For ordens skyld ligger det ikke bebyggelse med verneverdi eller andre kulturminneinteresser innenfor planområdet. Det har i løpet av planprosessen bli utarbeidet illustrasjonsmaterieell (perspektiver og snitt) som viser hvordan ny bebyggelse vil forholde seg til omgivelsene.

Parkeringsdekningen er satt så lavt som overhode mulig, noe som vil være et viktig grep for å redusere veksten i personbiltrafikken. Gode løsninger for gående og syklende vil også ha høy prioritet i det videre planarbeidet.

De generelle temaene vil bli hensyntatt gjennom den videre planprosessen

9.5 Statens vegvesen, datert 22.11.2019

Kryss og avkjørsler bør utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100 Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten. Disse tegnes inn og målsettes i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor regulert vegareal, reguleres som hensynssone. Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikttrekanten. Disse kravene tas inn i en reguleringsbestemmelse. Svingradius i kryss kan med fordel tegnes inn i plankartet.

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Dette gjelder også for anleggsperioden. På bakgrunn av

at planområdet er i Fredrikstad sentrum med mange myke trafikanter, er det viktig at det tilrettelegges for en trafiksikker anleggsperiode. Vi anbefaler at det lages en planbestemmelse som inkluderer trafiksikkerhetstiltak i perioder med anleggsarbeid. God kommunikasjon mellom anleggssjåfører og gående/syklende er viktig for å unngå ulykker.

Det bør legges stor vekt på tilrettelegging for fotgjengere og syklister. Dette gjøres blant annet i form av gode adkomstløsninger, sikker innendørs parkering for sykler, ladepunkt for elsykler og tilrettelagte lokaler for de som går og sykler til jobb, for eksempel dusj og garderobe. Det bør legges inn en bestemmelse som setter krav om minimums-antall parkeringsplasser for sykkel i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen bør også inneholde krav til utforming av parkeringen, slik som tak og gode låsemuligheter.

Det må utredes hvordan planområdet betjenes av kollektivtrafikk. Planbeskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.

Vi ber om at det i planbeskrivelsen begrunnes hvordan fastsettelsen av antall parkeringsplasser kan bidra til å nå de nasjonale målene om økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. Vi oppfordrer også til at det settes av parkeringsplasser for lading av elbil. Av hensyn til trafiksikkerhet anbefaler vi at parkering samles til ett område i planen. På den måten unngår man mye intern trafikk. Parkeringskjeller/hus er en god løsning for å få en effektiv bruk av arealene over bakken, men det bør vurderes en alternativ parkeringsløsning dersom bygging av parkeringskjeller ikke kan realiseres.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser. Vi mener også at type arealformål på bakkenivå må tilpasses boligformål i øvrige etasjer. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentarer:

Merknadene om utforming av kryss og avkjørsler, samt trafiksikkerhet i anleggsperioden vil bli ivaretatt i planprosessen.

Med tanke på planrådets sentrale beliggenhet, og nærhet til bussterminal og jernbanestasjon vil gode løsninger for gående og syklende bli prioritert i prosjektet. Dette betyr blant annet at det vil bli stilt kvalitetskrav gjennom reguleringsbestemmelsene.

Trafikkstøy er et sentralt utredningstema i planprosessen, og grenseverdiene i T-1442 vil bli lagt til grunn. Det vil også bli jobbet med innvendig arealbruk og utforming for å hindre sjenerende støy fra næring til bolig.

Luftforurensing er omtalt i planbeskrivelse og ROS-analyse.

9.6 NVE, datert 23.11.2019

Planområdet ligger innenfor faresone for kvikkleireskred (kvikkleire sone 2286 sentrum). Faregraden er vurdert som middels. Det er viktig at planarbeidet undersøker og sikrer at tiltaket ikke fører til at områdestabiliteten blir redusert. Det må dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot skred kan oppnås i tråd med TEK17 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Økt grad av utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og krappere flomtopper nedstrøms. Dersom vassdraget ikke har kapasitet til å ta imot denne økte avrenningen, må det planlegges med tilstrekkelige fordrøynings tiltak i nedbørfeltet som kompenserer økningen. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til tiltakene. Se ellers informasjon om overvann på www.miljokommune.no, www.klimatilpasning.no og www.norskvann.no.

Forslagsstillers kommentarer:

Geoteknikken er undersøkt, og resultatene fremkommer av planbeskrivelse og ROS-analyse.

Overvannshåndtering er utredet i planarbeidet. Lokale løsninger prioriteres så langt det lar seg gjøre.

10 Vedlegg

1. Plankart, datert 31.08.2020, revidert 03.01.2022
2. Reguleringsbestemmelser, datert 31.08.2020, revidert 03.01.2022
3. ROS-analyse, datert 24.05.2020
4. Trafikkanalyse, datert 08.05.2020
5. Støyutredning, datert 30.04.2020
6. Redegjørelse for overvann, datert 11.05.2020
7. Geoteknisk utredning, datert 08.06.2020
8. Mobilitetsplan
9. Innkomne merknader ved varsel av oppstart
10. Merknader ved offentlig ettersyn
11. Sammendrag av merknader ved offentlig ettersyn
12. Støynotat, datert 01.06.2021

13. Renovasjonsteknisk plan
14. Brev om trekking av innsigelse