

Forslag til forenklet endring av detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet, Fredrikstad kommune (PLAN ID 3107 1190)

I henhold til plan- og bygningsloven §12-14 foreslås en forenklet endring av detaljregulering for Cewex-kvartalet. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Fredrikstad kommune 15.09.2022.

Bakgrunn

Egengodkjent detaljregulering for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplan-ID 3107 1190, ble vedtatt i bystyremøtet den 15. september 2022. KC Brattås AS er hjemmelshaver av Nygaardsgata 40 (300/898), som inngår i reguleringsplanen (felt SF4). Advokat Skaaraas fremmet klage på reguleringsvedtaket på vegne av KC Brattås AS.

Klagen gjelder regulert tomteutnyttelse og adkomstforhold. På bakgrunn av klagen foreslås det å gjennomføre en forenklet endring av reguleringsplanen for å gi samme mulighet for utnyttelse innenfor hver eiendom. Det foreslås en justering av gjeldende plan, derav i plankart og bestemmelser for felt SF4. Dette for å fastsette arealbruken og legge til rette for klagers anførsler. Reguleringsendringen er utarbeidet av Fredrikstad kommune.

Det vurderes at foreslåtte endringer ikke går på bekostning av gjennomføring av planen for øvrig, og anses heller ikke å være av regional interesse. Deler av endringene er av arkitektonisk karakter som medfører høyere tomteutnyttelse og høyere byggehøyde.

Forhold som ikke er berørt av endringen er ikke omtalt i dette dokumentet.



Figur 1: Planområdet for Cewex-kvartalet med gul, stiplet linje. Foreslått endring innenfor blå, stiplet linje.

Planområdet og eksisterende forhold

Planområdet er en av portalene til gågata og ligger sentralt midt i Fredrikstad sentrum.

Planområdet grenser til Arne Stangebyes gate i nord, Gunnar Nilsens gate i øst, Asylgata i sør og Nygaardsgata i vest. Bygningene benyttes i dag hovedsakelig som butikk-/forretningsbygg, kontorer, parkering og boliger. Kvartalet er omkranset av Fredrikstad mest aktive gågate i vest og en av hovedveiårene inn til sentrum. Det er umiddelbar nærhet fra kvartalet til service og handel i Fredrikstad sentrum.

Beskrivelse av endringen

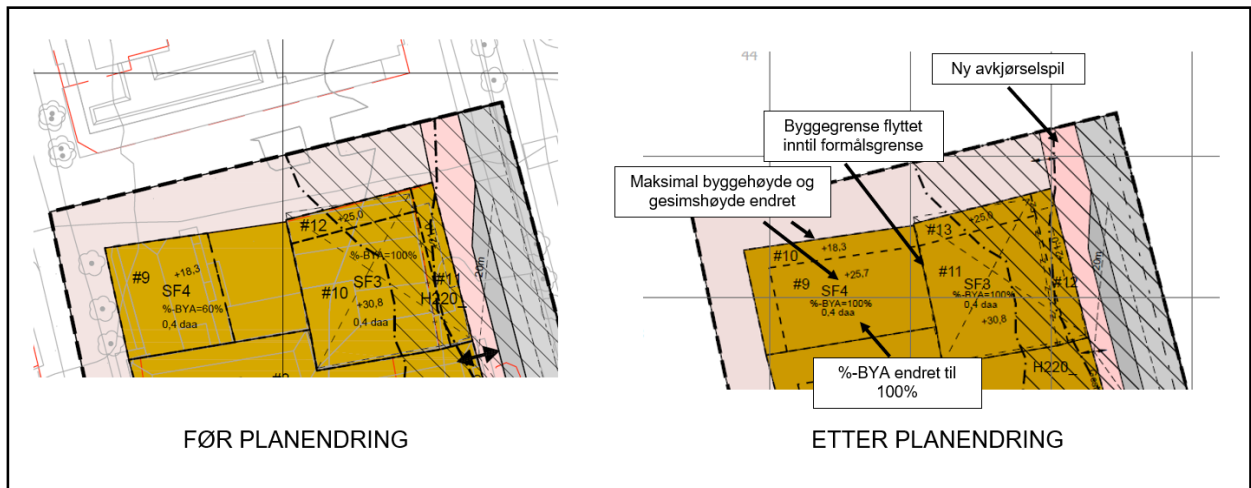
Plankart

Det foreslås endring av plankartets regulerte felt SF4 i gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til 60% BYA innenfor felt SF4, dette foreslås endret til 100% BYA, som vil være i tråd med tillatt %-BYA for øvrige felt innenfor planområdet. På bakgrunn av dette flyttes også byggegrensen for SF4 til å ligge i formålsgrensen mellom SF4 og SF3.

I gjeldende reguleringsplan tillates det en maksimal byggehøyde på kote +18,3 meter innenfor felt SF4. Endringsforslaget legger opp til en maksimal byggehøyde på kote +25,7 meter og en gesimshøyde på kote +18,3 meter, lik bestemmelsesområde #2.

Gjeldene reguleringsplan tydeliggjør ikke adkomst fra Gunnar Nilsens Gate til Nygaardsgata 40 (felt SF4). Endringsforslaget opprettholder og tydeliggjør adkomsten via Arne Stangebyes gate. Bestemmelser sikrer imidlertid at dette ikke medfører større trafikkmengde og parkeringsmuligheter enn dagens situasjon.



Figur 2: Skisse som viser planendringen i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Reguleringsbestemmelser

§ 5.2 g) *Byggegrenser er angitt på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er angitt er byggegrensen tilsvarende formålsgrensen. Innenfor felt SF4 tillates ikke oppført bebyggelse øst for angitt byggegrense.*

Endres til:

§ 5.2 g) *Byggegrenser er angitt på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er angitt er byggegrensen tilsvarende formålsgrensen.*

Det legges inn følgende bestemmelser:

§ 5.4.2. f) *Det tillates kun parkering for tre kjøretøy på felt SF4.*

§ 6.5 *Eksisterende avkjørsel via Arne Stangebyes gate (o_ Gatetun) skal opprettholdes for å sikre adkomst til felt SF4. Det tillates kun trafikk til tre parkeringsplasser på felt SF4.*

Virkning av endringene

Ved foreslått endring vil bygningsvolum innenfor felt SF4 endres gjennom justeringer av utnyttelsesgrad og byggehøyder slik at det kan legge opp til et bedre uttrykk og balanse i planområdet, samt rammer inn kvartalet for å sikre en større sammenheng enn det gjeldende reguleringsplan legger opp til. Endringsforslaget ivaretar interessene til alle hjemmelshavere innenfor planområdet bedre enn det gjeldende plan gjør.

Ved endringen av felt SF4 vil gjennomsnittlig gesimshøyde og byggehøyde gå utover det som er satt i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Økning av byggehøyden vil gi en noe større fjernvirkning, og medføre noe mer skygge på Arne Stangebyes gate. Økningen vil også gi negative konsekvenser for utsikt nordover fra felt SF2, noe redusert utsikt fra felt SF3, samt innsnevret siktlinje fra østre del av Arne Stangebyes gate. Konsekvensene av planendringen vil imidlertid bli relativt små da gjeldende plan legger opp til høyere bebyggelse på majoriteten av kvartalet for øvrig. Dette er en direkte konsekvens av nasjonale og kommunale mål om høyere arealutnyttelse i sentrumsområder.

Det foreslås å endre BYA til 100% innenfor SF4, samt at byggegrensen blir flyttet til å ligge i formåls grensen mellom SF3 og SF4. Endringsforslaget vil medføre konsekvenser for parkering, da det legges opp til større utbyggingsvolum uten tilhørende utvidelse av parkeringsmuligheter.

Endringsforslaget tillater videreføring av internparkering (3 parkeringsplasser) på felt SF4. Det tillates ikke ytterligere parkering enn hva som finnes i dagens situasjon. Dette bidrar til å holde trafikkmengden på et tilsvarende nivå, slik som dagens situasjon.

Det vurderes at endringsforslaget ikke vil ha negative konsekvenser for kulturminner eller naturmangfold.

På bakgrunn av det overnevnte vil foreslått endring ikke gå på bekostning av gjennomføring av plangrepet for øvrig, og kun medføre mindre konsekvenser for sikt og solforhold. De foreslåtte endringene vurderes til å ikke endre hoveddrammene i planen, og det vurderes som positivt at sentrumsarealer utnyttes effektivt. Endringen omfatter kun justeringer av eksisterende elementer i planen, og vil legge til rette for å oppfylle kommuneplanens intensjon om høy arealutnyttelse i sentrumsområder med form og volum som innordner seg i eksisterende bygningsmiljø. Endringsforslaget omfatter ikke utvidelse av planområdet, endring av arealformål eller hensynssoner innenfor gjeldende plan. På bakgrunn av dette vurderes det til at endringsforslaget kan behandles som en forenklet endring.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger § 6. Planen vurderes å ikke gå utover tiltak i vedlegg II, og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften § 8 første ledd bokstav a. Ettersom planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter § 8 første ledd bokstav a, er den ikke vurdert i henhold til § 10 i forskrift om konsekvensutredninger.