

**Dokumenttype: Revideres av:**

Mal

Grønli Ivar Andreas

Versjon:

1.0

Dokumentansvarlig:

Auganes Anna

Godkjent dato:

Mal for planinitiativ

Kommunen ønsker at planinitiativet er kort og konsist, og at punkter angitt i bokstavene under svares ut. Det vises til forskrift, §1, som bokstavene bygger på:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Det er ønskelig at forslagsstiller søker dialog med kommunen tidlig i arbeidet med planinitiativet for å avklare forventninger og omfang på dokumentet før det sendes inn. Omfanget må tilpasses kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold. Punktene under angir som minimum hva kommunen anser er nødvendig å redegjøre. Det vises også til veileder om reguleringsplaner for forklaring på hva et planinitiativ skal inneholde (PDF versjon, side 40-56): <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/>

Planinitiativet skal inneholde tilstrekkelig informasjon til at partene vet hva de har å forholde seg til. Konklusjoner og påstander skal begrunnes.

Forslag til varslingsgrense skal oversendes sammen med planinitiativet (koordinatsystem Euref89/UTM32), i SOSI format.

Illustrasjoner skal være realistiske og enkle. Detaljering og effektbruk skal begrenses. Illustrasjonene skal vise hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til bygde og naturgitte omgivelser.

Prosess for behandling av planinitiativ i Fredrikstad kommune finnes som vedlegg nederst i dette dokumentet.

Detaljregulering for Rådalsveien 5	
Plantype:	
☐	Områdereguleringsplan
☒	Detaljreguleringsplan
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): 733/54, 734/3, 83 og 726/140, 160	
Plankonsulent og org.nr.: Stenseth Grimsrud arkitekter AS, org.nr. 834407922	
Adresse: Strandstredet 1	
E-post: jon.rongen@sgarkitekter.no	
Tlf: 91 31 12 75	
Forslagsstiller og org.nr.: Saxegård Eiendom AS, org.nr. 979 932 103	
Fakturaadresse: c/o Ketil Saxeård Vikersdal, 1684 Vesterøy	

a. formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av boligbebyggelsen i området gjennom å transformere Rådalsveien 5, et delvis nedlagt og forfallent næringsområde, til boligbebyggelse.



Figur 1. Foreløpig avgrensning av planområdet vist med svart stiplet linje. Arealet er her 41,8 daa, men vil kunne justeres gjennom det videre planarbeidet.

Rådalsveien 5 er i dag delvis bebygd med eldre næringsbygg knyttet til sag, bearbeiding og salg av trelast. Virksomheten startet i det små for om lag 100 år siden og skjøt fart etter krigen. Den eksisterende bebyggelsen er oppført over tid, og har i dag varierende bruksverdi. Det meste av den tidligere aktiviteten i området har opphørt som følge av endrede behov innenfor bransjen. I dag ligger det meste av området brakk, med unntak av den største og nyeste bygningsmassen som ble oppført i 1982, og som i dag rommer byggevareforhandleren «Byggmakker». Deler av bygningsmassen er også utleid som lager.

Parallelt med utviklingen innenfor eiendommen, har de omkringliggende områdene blitt bebygd med boligbebyggelse som nå omgir planområdet. Denne nærheten til boligmiljøet legger begrensninger på hvilken aktivitet som vil kunne tillates inne på området, både av hensyn til estetikk og til ulemper i form av f.eks. støy, støv og trafikk. For å videreføre eiendommen som et næringsområde vil det være nødvendig å erstatte den bestående bebyggelsen med ny bebyggelse. For at noen skal være villige til å satse på en nybygging, må de rette forutsetningene være til stede, noe de ikke nødvendigvis er her. Både grunneier og

næringsmeglere har vært aktive i markedet for å få inn nye leietakere eller for å selge eiendommen, men markedet har vist liten interesse for å utnytte området for ny næringsvirksomhet.

Området ligger i dag som en del av et boligområde, området har også en lokalisering som vil gi gode bokvaliteter. Det er derfor ønskelig å legge til rette for boligbygging innenfor planområdet.

Hensikten med reguleringen er å utnytte et område som i dag ligger mer eller mindre brakk ved å legge til rette for variert boligbebyggelse som er tilpasset forholdene på stedet. Mellom byggeområdene vil det etableres allment tilgjengelige grønndrag og gangveiforbindelser. Planen skal ellers sikre gode atkomstforhold, leke- og uteoppholdsareal, tilpasning til landskap og omkringliggende bebyggelse og ta andre relevante hensyn.

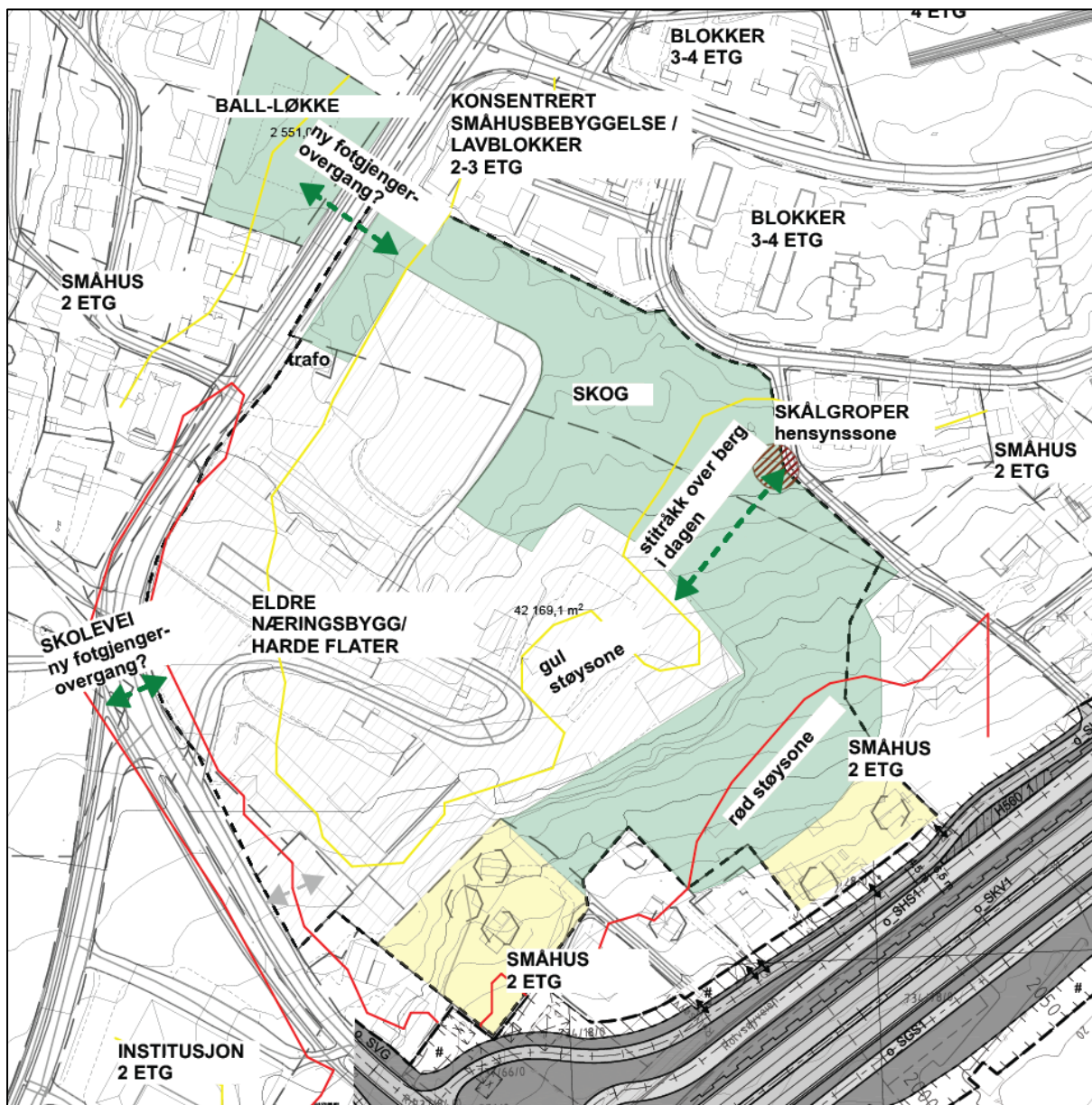


Figur 2. Planområdet i dag, sett fra nord. I grove trekk vil planen innebære at bygningsmassen til sagbruket, og en del av asfaltarealene erstattes med ny boligbebyggelse.

b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Dagens arealbruk

Det skisserte planområdet omfatter ca. 42 daa. Planområdet er i dag delvis bebyggt med lager-, produksjons-, og salgslokaler. Det er i tillegg lagt til rette for utendørs lagring og manøvreringsarealer. Deler av planområdet er også ubebyggt og delvis skogkledt.



Figur 3. Registreringer gjort i planområdet og tilstøtende arealer.

Beliggenhet og naturgitte forhold.

Planområdet ligger langs Rådalsveien, i umiddelbarhet nærhet til 109-veien (Rolvssøyveien). Planområdet har med denne beliggenheten svært gode transportforbindelser. Planområdet er lokalisert i 6 km avstand til Fredrikstad sentrum og 9 km til Sarpsborg sentrum, og i gangavstand til f.eks. Dikeveien som er ett av Fredrikstads største handelsområder.

Planområdet består i all hovedsak av fast fjell med en vestlig helling. I deler av området vokser det noe bar-, og løvtrær.

Eiendomsforhold og andre rettigheter

Det foreslåtte utbyggingsområdet vil omfatte eiendommene:

Gnr. 726, bnr. 160.

Gnr. 733/bnr. 54.

Gnr. 734, bnr. 3 og 83.

De aktuelle eiendommene eies av Saxegård eiendom AS. Med unntak av en eiendomsgrense mot boligbebyggelsen sydvest i området, er eiendomsgrensene mot planområdet sikre. Usikre grenser vil sikres gjennom planarbeidet.

I tillegg til de aktuelle eiendommene, vil det være naturlig å ta hele eller deler av Rådalsveien og Råkollveien, som eies av Fredrikstad kommune, inn i planforslaget for å sikre en god overgang mellom byggeområdet og veiformålet.

Eiendommene har i dag utkjøring direkte til Rådalsveien. Det er derfor ikke behov for å sikre eventuelle veiretter for å realisere planen. Det er ikke kjennskap til at det finnes servitutter eller andre privatrettslige forhold som er til hinder for en utbygging av området.

Tilstøtende arealbruk, stedets karakter, struktur og bebyggelse.

Planområdet er avgrenset av eksisterende småhusbebyggelse på romslige eneboligtomter mot sørøst/øst, langs Rolvsøyveien. Denne bebyggelsen ble oppført i løpet av 1900-tallet. Nordvest for planområdet er det de senere årene oppført mer konsentrert bebyggelse i Bergfrueveien/Bergfruelia. Mot vest og sør avgrenses planområdet naturlig av Råkollveien og Rådalsveien. Områdene nordvest for Råkollveien er bebygget med eneboligbebyggelse fra 1900-tallet.

Eksisterende teknisk infrastruktur

Den tekniske infrastrukturen i området er ikke kartlagt i detalj, men området er bebygget i dag og er tilknyttet vei, vann og avløp. Det ligger også en transformatorstasjon inne i området som trolig har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne området med elektrisitet.

Gjennom planarbeidet vil behovet for vannforsyning, alternativ energiforsyning mm. utredes. Det vil også utarbeides en plan som gjør rede for overvannshåndtering og eventuelle flomveier i området.

Tiltakets forhold til omgivelsene, og konsekvenser av en utbygging.

Området er i dag bebygget/utnyttet med næringsbebyggelse og asfaltarealer som kan virke både rotete og dominerende, sett fra nærmiljøet. Arealene som vender mot Råkollveien og Rådalsveien består i dag av store åpne grå flater for parkering og manøvrering av biler og lastebiler. Deler av området er inngjerdet med nettinggjerde. Mot nord er det i dag delvis lagt inn et belte av vegetasjon mellom boligbebyggelsen og næringsområdet.

I en framtidig situasjon vil området mot veien kunne endre karakter ved at gateløpet i større grad vil domineres av boligbygg og parkmessig grønnstruktur. Områdene som i dag rommer utelagring og lagerhall vil kunne bebygges med lav tett bebyggelse, mens det legges inn en tettere bygningstypologi der dagens forretningsbygg ligger. Utforming og plassering av bebyggelsen vil utredes gjennom en planarbeidet.

Sett fra omgivelsene, vil planområdet endre karakter ved at det blir tettere utnyttet, samtidig som det vil skje en opprydding og forskjønnning. Hvordan sol- og utsiktsforhold vil endre seg, vil utredes gjennom planarbeidet. Det er gjort en foreløpig mulighetsstudie som redegjør for hvordan en framtidig arealutnyttelse vil kunne arte seg. Mulighetsstudien legger opp til

rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer i de høystliggende delene, nord i planområdet. I sør, der terrenget faller, legges det opp til leilighetsbebyggelse i 3-4 etasjer over P-kjeller. Høydene det her er snakk om, vil ikke avvike særlig fra dagens bebyggelse i området.

c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er utarbeidet en mulighetsstudie som viser en mulig utnyttelse av området. Det legges der opp til tett lav bebyggelse med rekkehus i den nordlige og høystliggende delen av planområdet. Mot sør er det sett på en løsning med leiligheter over en p-kjeller, der terrenget synker ned mot Rolvsøyveien. Eksisterende skogsdrag vil da kunne bevares og inngå som en del av uteoppholdsområdene.

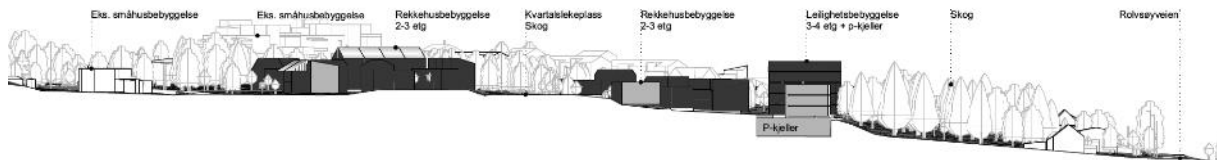
Mulighetsstudiet viser mulighet for totalt 139 boenheter. Dette tallet er svært usikkert, og det endelige antallet enheter vil vurderes og evt. fastsettes i det videre planarbeidet.



Figur 4. EN foreløpig skisse er utarbeidet i forbindelse med mulighetsstudie. Skissen viser 67 rekkehusleiligheter «R» (oransje) og 72 leiligheter «L» (rød). Illustrasjonen viser bare et mulig prinsipp, og ingen reell utbygging. En konkretisering av både omfang og bygningsplassering vil måtte gjøres gjennom en planprosess.

d. utbyggingsvolum og byggehøyder

Snittet nedenfor, tatt fra nord mot sør, viser et mulig prinsipp for en utbygging i området, med lav tett rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer i nord, og leilighetsbebyggelse i 3-4 etasjer over en p-kjeller i sør. Med denne voluminndelingen vil man kunne utnytte terrenget best mulig. Boligene vi får gode solforhold samtidig som deler av bebyggelsen vil fungere som en støyskjerm mot Rolvsøyveien.



Figur 5. Snitt som viser mulig ny bebyggelse (mørk grå) og eksisterende bebyggelse i området (med omriss). Snittet viser kun et mulig prinsipp, og er ikke endelig utredet.

e. funksjonell og miljømessig kvalitet

- **Plangrep.** Plangrepet innebærer å transformere et lavt utnyttet næringsareal til boligformål. Dette plangrepet vil bidra til å forskjønne området, noe som vil være en verdi for alle beboere i området. En kan alternativt legge inn en kombinasjon av bolig/næring.
- **Uterom og uteoppholdsareal.** Mye av det eksisterende grøntdraget vil bevares. Her er det store åpne områder og åpen skog som innbyr til uteopphold og frilek. Det legges opp til at bebyggelsen formes rundt tun som er egnet for felles uteopphold. Det vil i tillegg legges inn en kvartalslekeplass. Det finnes en eksisterende balløkke rett vest for Råkollveien. Denne vil kunne opprustes og fungere som nærmiljøpark, eventuelt med kvartalslekeplass.
- **Grønnstruktur.** Mye av eksisterende vegetasjon innenfor planområdet vil bevares og tilgjengeliggjøres.
- **Funksjoner.** Bebyggelsen i området vil opparbeides med en struktur som skaper gode bokvaliteter i form av solrike og støyfrie uteområder. Det legges opp til at parkering samles i P-kjeller og/eller på felles parkeringsarealer. Mye av planområde blir dermed bilfritt. Området vil åpnes for gjennomgang, og det vil opparbeides gangakser som knytter områdene ved Bergfruelia mot Rådalsveien.
- **Arkitektur og estetiske forhold.** Det legges opp til en utbyggingsform som er tilpasset terrenget og omkringliggende bebyggelse i området. Det er kan være aktuelt å bevare enkeltbygg, eller ta opp elementer fra den eksisterende bebyggelsen i området for å videreføre noe av identiteten i området.
- **Siktlinjer.** Forholdet til siktlinjer mellom f.eks. leilighetsbyggene i sør, vil utredes gjennom planutarbeidelsen. Det er ønskelig å bevare noe av utsynet mot sør, men samtidig vil det være viktig å benytte bygningsmassen som støyskjerm mot Rolvsøyveien.
- **Landskapstilpasning.** Området stiger slakt fra sørvest mot nordøst, noe som gir svært gode solforhold. Det vil være en målsetting å utnytte og videreføre denne kvaliteten ved at bebyggelsen trappes i landskapet. Samtidig vil høydeforskjellen i sør kunne

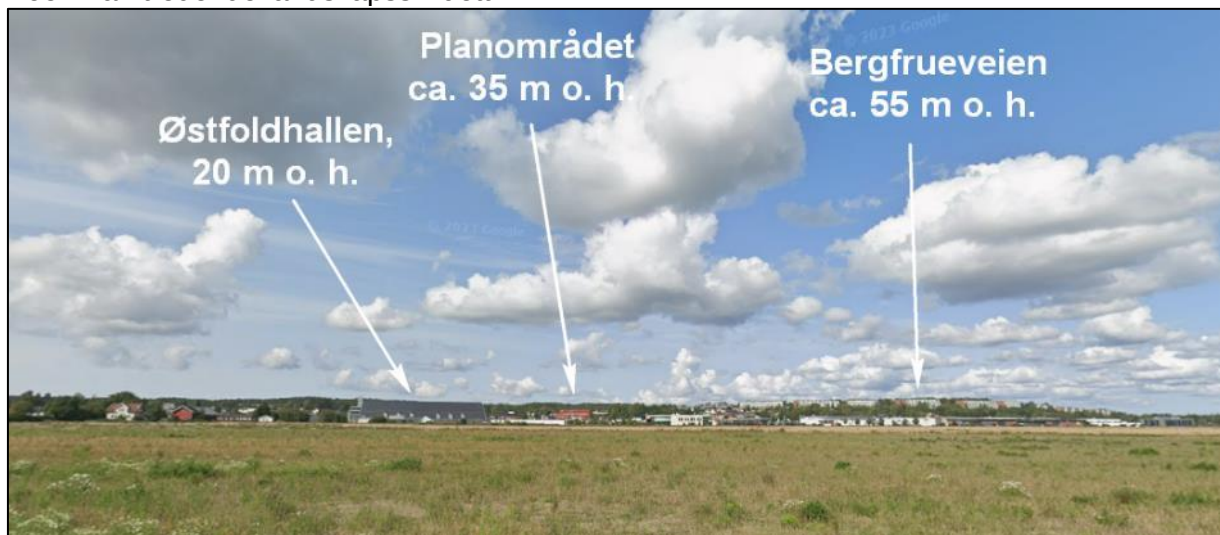
utnyttes for en P-kjeller. Gjennom planprosessen vil det gjøres solstudier, utarbeides snitt og visualiseringer som viser prosjektets virkning på omgivelsene.

- Kulturminner. Som en del av planarbeidet vil det vurderes å bevare elementer fra den bestående bebyggelsen, som en identitetsbærer. Det er registrert automatisk fredete kulturminner (skålgroper) innenfor den østre delen av området. Skålgropene og tilleggende arealer vil reguleres til grønnstruktur, og gis et vern gjennom planen.
- Naturverdier. Det er ikke registrert natur innenfor området som har verdi ut fra et vernespekt. Det vil gjøres supplerende undersøkelser for å se om det f.eks. finnes uønskede arter innenfor området.
- Rekreasjonsverdier. Området er i dag ikke tilgjengelig for allmennheten, og det er ikke registrert rekreasjonsinteresser innenfor planområdet. Det er kort vei opp til «marka», rett vest for planområdet. I umiddelbar nærhet til området er det opparbeidet en ballplass.
- Atkomst. Atkomst vil skje direkte fra Råkollveien og/eller Rådalsveien.
- Snarveger: Området, som i dag er inngjerdet, vil åpnes for allmennheten, slik at det kan dannes en snarvei fra bebyggelsen i øst (Bergfruelia) i retning Rådalsveien/skolen.
- Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer. Området danner i dag en barriere. Denne barrieren vil fjernes ved at området åpnes.
- Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning. Planområdets lokalisering er ikke bilbasert, og utbyggingsformen legger ikke opp til et stort antall p-plasser. Mulighetsstudiet legger opp til 1 p-plass pr. boenhet + noen gjesteplasser. En parkeringsdekning på 1,2 vil kunne være aktuell. Parkering vil skje i P-kjeller, i felles garasjer eller som parkering på mark (gjesteplasser).
- Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger. Det er mye fast fjell i området, og relativt lite løsmasser/vegetasjon. Sørøst i planområdet er det forholdsvis mye vegetasjon med som vil fordrøye nedbøren. Mye av vegetasjonen i området vil bevarer. I tillegg vil det måtte opparbeides lokal overvannshåndtering i byggeområdet. Nærmere avklaringer av dette vil følge et fremtidig planforslag, gjennom en overvannsplan.

f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger i nedre del av en høyde som strekker seg slakt opp mot ca. 60 m o. h. i et landskapsrom som ligger rundt 20 m o. h. Rolvsøyveien ligger rundt 25 m o. h., selve byggeområdet starter rundt 30 m o. h., og strekker seg opp til ca. 43 m o. h.

Høydeforskjellene i det store landskapsbildet er relativt små, og planområdet inngår ikke i noen framtrædende landskapssilhuett.

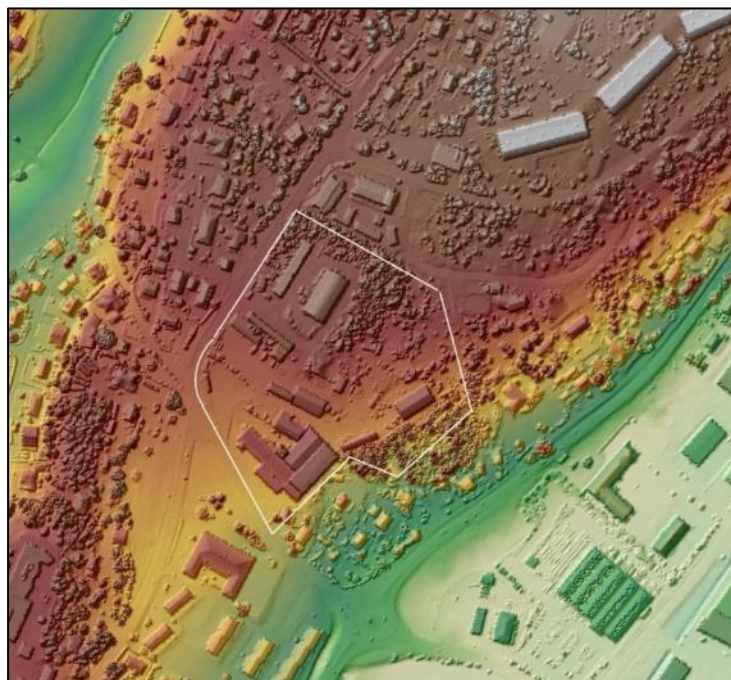


Figur 6. Planområdet sett fra Ombergveien. Herfra danner høyden i landskapsrommet en svak silhuett. Planområdet ligger i nedre del av denne, og en utbygging vil ikke stikke seg ut i landskapet om den gis et fargevalg som glir inn i landskapsbildet. Dagens bebyggelse innenfor planområdet er synlig pga. fargevalget. Foto fra Google Maps.

Landskapet i området skråer slakt oppover fra sørvest mot nordøst. Denne orienteringen gir gode solforhold og gjør det enkelt å plassere ny bebyggelse i landskapet uten å forringe sol-, og utsiktsforhold for bebyggelsen i nærområdet. I planområdet er det også svært viktig å kunne benytte bebyggelse som en skjerm mot Rolvsøyveien.

Ny bebyggelse vil tilpasses landskapet ved at den høyeste bebyggelsen, på 3-4 etasjer, plasseres lengst sørvest i området der det er enklest å innpasse en p-kjeller. Bebyggelsen vil videre innpasse i platåene i landskapet videre nordover.

Gjennom planarbeidet vil bebyggelsens påvirkning på landskapsbildet utredes. Det vil trolig stilles krav om at bygningene ikke skal gis kontrasterende farger.



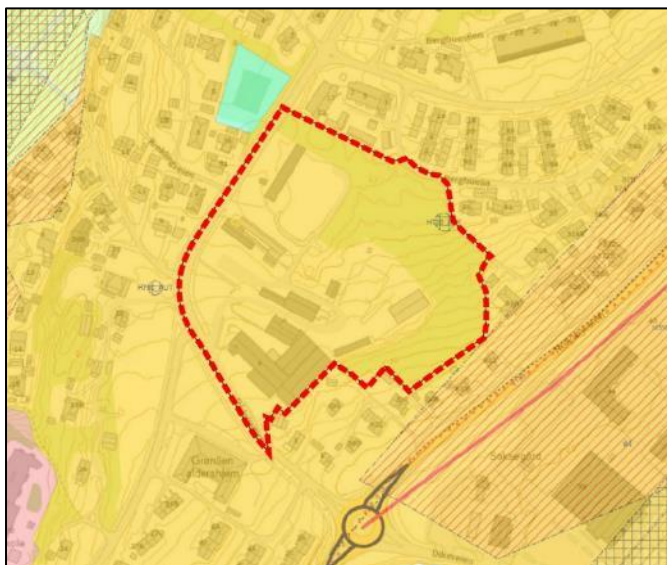
Figur 7. Utsnitt av "høydedata", der det grønne viser lavt liggende områder, og rødbrun viser høytliggende områder. Forenklet plangrense vist med hvit linje. Kilde: Høydedata.no

g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035.

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 15.06.2023, avsatt som «eksisterende bebyggelse og anlegg». Denne arealkategorien åpner for mange former for utbygging, og styrer ikke arealbruken i noen bestemt retning, som f.eks. boligbebyggelse eller næringsbebyggelse.

Den siste revisjonen av kommuneplanens arealdel ble igangsatt for å vurdere og sikre næringsseidommer. Etter en vurdering ble da enkelte områder endret fra «bebyggelse og anlegg» til «næringsbebyggelse», mens andre områder forble «bebyggelse og anlegg». Revisjonen medførte ikke endringer for Rådalsveien 5, og arealformålet «bebyggelse og anlegg» ble stående. En transformasjon fra «industri» til «boligformål» vil derfor være i tråd med arealdelen. Vurderingene som ble gjort vedr. transformasjon av regulerede næringsområder, fra næring til boligformål, er nærmere beskrevet i kommuneplanens arealdel, der det framkommer at:



Figur 8. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Plangrensen vist med rødt. Hele planområdet er vist som "eksisterende bebyggelse og anlegg". Legg merke til det grønne rektangelet som viser nærmiljøpark, rett nordvest for planområdet.

Der hvor det i dag er regulert til næringsformål, har det blitt vurdert hva som er riktig formål i overordnet plan. Det som vurderes viktig å sikre til næringsutvikling, har blitt avsatt med formål «næringsbebyggelse» i arealdelen, mens områder der det ligger muligheter for transformasjon til bolig på sikt, har det generelle utbyggingsformålet «bebyggelse og anlegg». Vurdering av eventuell transformasjon kan gjøres i en reguleringsprosess.

Figur 9. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, s 43. Vurderingen som her forklares, dekker forholdene i Rådalsveien 5 på en god måte. Området er regulert til næring, har blitt vurdert gjennom kommuneplanprosessen, og er etter en vurdering avsatt som bebyggelse og anlegg der en på sikt kan vurdere transformasjon til boligbebyggelse.

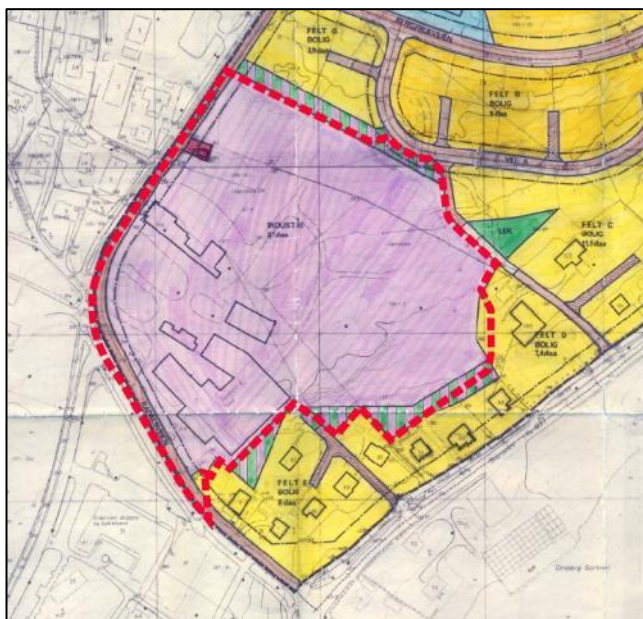
Det foreslåtte planinitiativet er i utgangspunktet i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. I tillegg stiller arealdelens § 4 rekkefølgekrav om at teknisk infrastruktur, skolekapasitet og tilgang til en nærmiljøpark skal fastsettes i plan eller dokumenteres før planoppstart. I Rådalsveien er både infrastruktur og nærmiljøpark løsbart. Skolekapasiteten er imidlertid sprengt ved Hauge skole, slik skolegrensen i dag er satt. Planområdet ligger rett i nærheten av grensen mot Rekustad skolekrets. Ved Rekustad skole er det god kapasitet. Forholdet til skolekapasitet og skolegrense må vurderes gjennom det videre planarbeidet.

Gjeldende reguleringsplan.

Etter arealdelens bestemmelser, § 1.1., skal eldre reguleringsplaner gjelde så lenge de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplan for området, «Vallefjellet Øst – Saxegård», planID. 237, vedtatt 23.10.1986, viser området som «industri». Reguleringsplanen er ikke i motstrid med arealdelen, og er derfor bindende for arealbruken i dag.

Reguleringsplanen for området som ble vedtatt i 1986, omfatter et forholdsvis stort område. Hensikten med planen var å legge til rette for boligbygging, og at området ble avsatt til «industri» var trolig en ren registrering av den igangværende virksomheten i området, samtidig som det sikret et «isolasjonsbelte» mellom industriområdet og boligområdet. Planen åpner for «forretningsdrift i tilknytning til den enkelte bedrift i området».



Figur 10. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området, "Vallefjellet Øst - Saxegård", viser planområdet som "industri". Plangrensen for planinitiativet vist med rødt.

Vurdert ut fra dagens situasjon virker ikke reguleringsplanen særlig aktuell, og området er modent for omregulering.

Statlige/regionale planretningslinjer som berøres

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027 (2023).
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2021).
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (2012).
- Fylkesplan for Østfold mot 2050 (2018).

Statlige og regionale planretningslinjer er ikke til hinder for planarbeidet, men disse vil legge føringer på det videre planarbeidet. Planarbeidet vil i tilstrekkelig grad ivareta hensynene i disse retningslinjene.

h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Vurderingene som er gjort i forbindelse med siste revisjon av kommuneplanens arealdel er lagt til grunn for planinitiativet. Kommunens behov for næringseiendommer er allikevel blitt løftet opp som et tema som bør vurderes spesielt gjennom planprosessen. Temaet vil derfor vies oppmerksomhet i det videre planarbeidet.

For at næringslivet skal være villige til å satse på videre næringsutvikling i området må de rette forutsetningene være til stede:

Attraktive næringseiendommer bør:

1. Ha gode kommunikasjoner / infrastruktur

2. Bestå av store, velarronderte, lettbygde flate byggetomter
3. Ligge i et område med få kilder til konflikter
4. Gi muligheter for ekspansjon
5. Ligge sammen med andre næringseiendommer

Av disse fem grunnforutsetningene kan bare det første punktet innfris. Gode kommunikasjoner er også en forutsetning for et boligområde. På grunn av manglende interesse for næringsområdet og forholdene på stedet, er det ønskelig å transformere industriområdet til bolig.

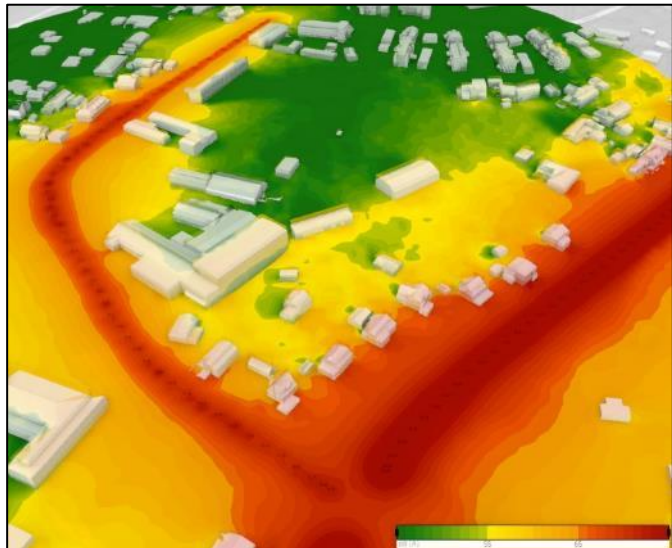
Det er ellers ikke kjennskap til andre vesentlige interesser som berøres av planforslaget.

Av andre interesser ihht. kommunens mal for planinitiativ:

- Berørte grunneiere. Det er en usikker grense mot mellom dagens forretningsbygg og naboeiendommen, Rolvsøyveien 304, sørvest i planområdet. Denne eiendomsgrensen må påvises før planen blir vedtatt. Den aktuelle eiendommen eies av forslagsstiller, så det er ingen konflikt knyttet til usikkerheten.
- Berørte naboer. En tettere utnyttelse av arealet og en forskjønning av området vil representere en endring for naboeiendommene. Endringen vil være beskjeden, da det er vist en «buffersone» av vegetasjon mot tilstøtende boligområder.
- Lokalsamfunn og velforeninger. Plankonsulent og forslagsstiller har hatt møte med lokalsamfunnsutvalget (LSU). LSU har uttalt seg til planinitiativet (vedlagt), og vil høres gjennom prosessen.
- Overordna myndigheter. Overordna myndigheter vil høres gjennom prosessen. Det er ikke kjennskap til særlige interesser med unntak av allerede registrerte kulturminner.
- Naturmangfold. Det er ikke kjennskap til sårbare eller uønskede arter i området.
- Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensning, grunnforhold, mm.).

Området er utsatt for trafikkstøy, og det kan finnes grunnforurensning. Kartet til høyre viser dagens støysituasjon. På grunn av topografien og bebyggelsen, er de aktuelle byggeområdene i all hovedsak støyfrie i dag.

Området ligger sentralt i forhold til kommunikasjoner, handel, skole mm., noe som er gunstig med tanke på bærekraft. Det er ellers ikke kjennskap til særlige interesser.



- Kulturminner, kulturmiljø. Det er registrert skålgroper i området. Disse vil ivaretas.
- Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse innenfor området vil tilpasses terreng og støyforhold på en måte som skaper et godt bomiljø. Som i andre bomiljøer, er det ønskelig å legge til rette for god arkitektur, men det er ingen *særlige interesser* knyttet til estetikk eller arkitektur som må ivaretas.

- Barn og unges oppvekstsvilkår. Området er ikke åpent for tilgjengeligheten i dag, og skal/kan ikke benyttes for lek og uteopphold. Ved en realisering av prosjektet vil området åpnes for gjennomgang. Dette kan være i barn og unges interesse. Prosjektet vil også bidra til å oppruste nærmiljøparken.
- Trafikk og trafiksikkerhet. Planområdet har en lokalisering som ikke er bilbasert. Med en turproduksjon i det midtre sjiktet (3) vil 139 nye boenheter kunne medføre en trafikkøkning på rundt 417 ÅDT. Trafikkmengden på 109-veien er til sammenligning 24000 ÅDT. Rådalsveien forbi eiendommen er 4000 ÅDT. Trafikkløsninger og trafiksikkerhet vil vurderes gjennom planarbeidet. Som følge av prosjektets størrelse vil det etter kommuneplanens arealdel også stilles krav om en mobilitetsplan.

i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Som en del av planarbeidet vil det utarbeides en ROS-analyse for å avdekke om det det er forbundet risiko med en utbygging, eller om sårbare forhold berøres. ROS analyse vil utarbeides i henhold til DSB sin veileder og metode for risiko og sårbarhetsanalyse fra 2017, og følge planforslaget.

<https://www.dsbinfo.no/DSBno/2017/tema/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging-metode-for-risiko-og-saarbarhetsanalyse/>

Det er gjort søk i tilgjengelige kilder for å avdekke om det er forhold som gjør området uegnet for utbygging.

- Det er ikke registrert grunnforurensning i området, og det er ikke kjennskap til at det har foregått forurensende aktivitet på eiendommen. Tidligere virksomhet kan allikevel ha rommet funksjoner som har forårsaket grunnforurensning. På en annen side består det meste av arealet av fast fjell som ikke har absorbert eventuell forurensing. Forholdet til grunnforurensning vil vurderes gjennom planarbeidet.
- I løsmassekart som er tilgjengelig på NGU sine nettsider vises området som fast fjell. Det kan være usikkerhet knyttet til disse kartene, og forholdene på stedet tilsier at det er innslag med dypere løsmasser i de østre delene av planområdet. Ved befaring er det påvist fast fjell rundt hele det aktuelle byggeområdet. Forholdet til grunnforhold vil vurderes nøye i det videre planarbeidet.
- Det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor kvartalet, i form av skålgroper. Disse vil ivaretas.
- Det er ikke registrert sårbar natur eller uønskede arter innenfor planområdet. Det vil gjøres supplerende registreringer. Håndtering av eventuelt uønskede artene vil utredes gjennom planutarbeidelsen.
- Deler av området ligger i gul og rød støysone. I forbindelse med planarbeidet vil det gjøres støyberegninger. Beregningene vil legges til grunn for utformingen av boligene og utemiljøet. Planen vil stille krav til eventuelle avbøtende tiltak ihht. T-1442/2021, både når det gjelder anleggsfasen og for det kommende boligprosjektet.
- Eksisterende avkjørsler vil modifiseres gjennom planutarbeidelsen. Dimensjonering og plassering av veiforholdene vil dimensjoneres mht. antall boenheter de skal betjene og trafikkmengden på stedet.
- Det er ikke opparbeidet mulighet for å krysse Rådalsveien. Det vil være enkelt å legge til rette for en fotgjengerovergang eller tilrettelagt kryssing, i retning mot skolen. Mulighetene for dette vil utredes gjennom planarbeidet, i samarbeid med Fredrikstad kommune.

Det er ellers ikke gjort registreringer av forhold i området som bør utredes videre.

j. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vises til kommunens liste for høringsinstanser:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/regulering#heading-h2-5>

Oversikt over fagmyndigheter med innsigelseskompetanse og deres ansvarsområder framgår av vedlegg til rundskriv H-2/14.

Berørte grunneiere og tilstøtende naboer, eventuelle velforeninger og lokalsamfunnsutvalg vil varsles ved planoppstart. Hvem dette omfatter vil avgjøres etter oppstartsmøte i plansak, da endelig varslet plangrense er fastsatt.

k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Varsel av oppstart av planarbeid vil annonseres i Fredriksstad blad og på kommunens nettside. Hjemmelshavere og berørte myndigheter og interessenter vil varsles pr. brev.

I det videre planarbeidet kan det være aktuelt å arrangere medvirkningsmøter med berørte naboer og andre interessenter. Det vil spesielt være nyttig å involvere barn og unge for å kartlegge ønsker og behov i forbindelse med utformingen av nærmiljøparken. I den forbindelse vil f.eks. FAU og elevråd ved Hauge skole kontaktes. Hauge lokalsamfunnsutvalg vil gis anledning til å medvirke i planprosessen.

Videre opplegg for medvirkning avklares endelig i oppstartsmøtet.

l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU) forutsettes det at spørsmålet om reguleringsplanen er KU-pliktig, skal avklares før varsel om planoppstart.

Tiltakene planen åpner for er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes ikke å utløse krav om KU:

Forskriftens § 6, «Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften» I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i «vedlegg I» alltid konsekvensutredes i medhold av et planprogram.

Forskriftens § 8, «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»: I henhold til forskriftens § 8 a skal reguleringsplaner som inngår i vedlegg II, vurderes etter forskriftens § 10.

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes hverken av vedlegg I eller II, og det utløses derfor ikke krav om KU etter §§ 6 og 8.