



Saksnr.: 2012/11710
Dokumentnr.: 120
Løpenr.: 301614/2024
Klassering: SPORTSSENTERET,
GRESSVIK
Saksbehandler: Kristian Borlaug

Møtebok

Behandlet av Planutvalget	Møtedato 27.02.2025	Utvalgssaksnr. 4/25
------------------------------	------------------------	------------------------

Forslag til detaljregulering av Gressvik Havn - Onsøy Nasjonal arealplanID 3107 1072 - Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Gloa AS

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til detaljregulering av Gressvik Havn, nasjonal arealplanID 3107 1072, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.
2. Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn skal all bebyggelse innenfor B7, samt deler av bebyggelse innenfor B5 og B6, sikres opparbeidet som rekkehus, kjedede eneboliger eller annen form for konsentrert småhusbebyggelse i tråd med prinsipper vist i figur 1 nedenfor.

Fredrikstad, 17.02.2025

Planutvalgets vedtak 27.02.2025:

1. Forslag til detaljregulering av Gressvik Havn, nasjonal arealplanID 3107 1072, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.
2. Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn skal all bebyggelse innenfor B7, samt deler av bebyggelse innenfor B5 og B6, sikres opparbeidet som rekkehus, kjedede eneboliger eller annen form for konsentrert småhusbebyggelse i tråd med prinsipper vist i figur 1 nedenfor.

Planutvalgets behandling 27.02.2025:

Tomas Tálos (INP) stilte spørsmål ved sin habilitet.

Han har båtplass/opplagsplass på eiendommen i dag, og har hatt det siden 2007. Båthavna drives for tiden av SP Motor, som overtok etter konkursen i Gressvik Båtservice AS i 2023. Han har ingen knytninger til noen av aktørene i havnedriften, grunneiere eller tiltakshavere utover leie av båtplass.

Leder redegjorde for habilitetsvurderingen, ingen vara.

Et enstemmig planutvalg erklærte Tomas Tálos habil.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad 03.03.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Kristian Borlaug
 direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om områdetransformasjon fra industri til bolig. Planområdet ligger på Gressvik og er avgrenset av Vesterelva i øst, veien Gressvikfloa i sør, Gressvikveien i vest og Habekkveien i nord. Planområdet omfatter ca. 30 daa landareal og ca. 20 daa elveareal. Eksisterende arealbruk er industri, lagervirksomhet, småindustri, småbåthavn og noen boenheter.

Planforslaget tilrettelegger for boligbebyggelse, hovedsakelig i form av blokkbebyggelse, med ca. 360 boenheter. Det sikres etablering av flere grøntarealer, en ny nærmiljøpark, og en ny barnehage. Planforslaget vil åpne området opp for allmennheten, og sikrer etablering av en offentlig elvepromenade.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse (felt B15). Planområdet ligger innenfor byområdet, og store deler er omfattet av hensynssone flom. I tillegg omfatter planavgrensningen et område avsatt til blåggønn struktur i kommuneplanens arealdel, som ligger like utenfor byområdeavgrensningen. Dette arealet er i gjeldende regulering avsatt til lekeplass og offentlig gang- og sykkelvei.

Som følge av planlagt utbygging vil planområdet i sin helhet kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon, samt øke tilgjengeligheten for gående og syklende i området. Etablering av en nærmiljøpark innenfor planområdet har også potensiale for å skape en viktig møteplass for lokalsamfunnet.

Planforslaget åpner primært for blokkbebyggelse. Innenfor B6 og B7 åpnes det for muligheten for rekkehus, kjedede eneboliger eller annen småhusbebyggelse, men dette sikres ikke etablert. Forslagstiller opplyser om at de ønsker at typologi skal være markedsstyrt. Etter kommunedirektørens vurdering bør en typologi med konsentrert småhusbebyggelse sikres etablert innenfor hele B7, og også deler av B5 og B6.

Etter kommunedirektørens vurdering vil konsentrert småhusbebyggelse i overgangssonene mellom ny blokkbebyggelse og eksisterende småhusbebyggelse kunne gi en hensiktsmessig kobling mellom ny og eksisterende bebyggelse. Sikring av konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus eller lignende vil kunne gi en hensiktsmessig overgang til det omliggende boligområdet, og skape et variert boområde som tilrettelegger for en variert befolkningssammensetning. Dette vil også være i tråd med vedtak ved politisk behandling av planinitiativet.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart vertikalniva 1 datert 03.02.2025
- 3 Plankart vertikalniva 2 datert 03.02.2025
- 4 Reguleringsbestemmelser datert 05.02.2025
- 5 Planbeskrivelse datert 05.02.2025
- 6 ROS-analyse datert 06.06.2023
- 7 Trafikkanalyse datert 15.12.2022
- 8 Geoteknisk datarapport datert 07.03.2016
- 9 Geoteknisk vurdering av områdestabilitet datert 07.09.2022
- 10 ROS analyse geoteknikk datert 31.03.2016

- 11 Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 09.07.2021
- 12 Renovasjonsteknisk plan datert 22.01.2023
- 13 Overvannsnotat datert 26.05.2023, sist revidert 21.03.2024
- 14 Veitegninger datert 23.05.2023, sist revidert 05.04.2024
- 15 Teknisk rammeplan datert 26.05.2023, sist revidert 21.03.2024
- 16 Støyutredning datert 03.10.2023, sist revidert 27.10.2023
- 17 Overordnet brannkonsept datert 03.01.2023, sist revidert 20.03.2024
- 18 Mobilitetsplan datert 22.03.2024
- 19 Overordnet utomhusplan datert 22.03.2024
- 20 Illustrasjonshefte datert 08.04.2024
- 21 Notat fra medvirkningsmøte med Fritid Gressvik 30.11.2023
- 22 Sammendrag av mottatte høringsuttalelser med forslagsstillers kommentarer

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Det er utarbeidet en 3D-modell av planforslaget som er tegnet opp av forslagstiller. Modellen viser en potensiell utvikling av planområdet i tråd med plandokumentene, men det er plankart og reguleringsbestemmelser som gir de juridiske ytre rammene for utbyggingen.

3D-modell av planforslaget er tilgjengelig på denne lenken:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer3d/index.html?id=ee1417ee468b4f41ba1ed622738da6b6>

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2012/11710.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Planområdet omfatter samme areal som tidligere planforslag for Gressvik Sportssenter hvor varsel om oppstart ble annonsert den 09.02.2013. Dette planarbeidet ble avbrutt, og området er i dag kjøpt opp av nye eiere, og planarbeidet er startet på nytt.

Forslagsstiller er Gloa AS, og plankonsulent er Plus Arkitektur AS.

Overordnet planstatus

Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse (felt B15)
- Planavgrensningen omfatter også blågrønn struktur (felt f_3002), som ligger like utenfor byområdeavgrensningen.
- I kommuneplanens bestemmelser er det stilt krav til etablering av en nærmiljøpark innenfor felt B15.
- Planområdet ligger innenfor byområdet, og store deler er omfattet av hensynssone flom.

Forhold til gjeldende reguleringsplaner:

- For majoriteten av planområdet er gjeldende reguleringsplan Oscar Nilssen (planID 180) vedtatt i 1985, som regulerer området til industri og småbåthavn.
- For et mindre areal i planområdets nord-vestre del er gjeldende reguleringsplan Floa-Galoppen-Bure vedtatt i 2014 (planID 1042). Det aktuelle arealet er regulert til lekeplass og offentlig gang-sykkelvei.

Pågående planarbeid:

- Det er igangsatt et planarbeid for Bure - Galoppen – Floa (planID 1198) på et inntilliggende areal nord for planområdet.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger på Gressvik og er avgrenset av Vesterelva i øst, veien Gressvikfloa i sør, Gressvikveien i vest og Habekkveien i nord.

Planområdet fremstår i dag som et industriområde med variert bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen langs Habekkveien huset tidligere Onsøy tennis- og sportssenter og består av større bebyggelse som er dominerende mot Habekkveien og Gressvikveien. Den sydligste delen av bygget (sportshallen) har fasader i frilagt singel. Langs Habekkveien finner man i forlengelsen av sportshallen eldre industribbyggelse i en mindre skala.

Sportshallen benyttes i dag delvis som båthotell, verksted og noe lager for håndverksbedrifter. Det er også aktivitet i regi av Fredrikstad tennisklubb i hallen. I tillegg er det Crossfit i andre deler av bygget.

Arealene mellom bebyggelsen og elva utnyttes i hovedsak som lagertomt for båter og materiell fra båthavn og industri- og lagervirksomheten på stedet. Nærmest elvekanten benyttes området som opplagsareal for båter.

Arealet mellom sportshallen og Gressvikveien fremstår som et større sammenhengende parkområde med noe spredt beplantning av trær.

Samtlige næringsaktører innenfor området har funnet nye lokasjoner for sine virksomheter, eller avviklet driften.

Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller ønsker å regulere området til konsentrert boligbebyggelse med ca. 360 boenheter, samtidig som eksisterende småbåthavn videreføres og utvides noe. Det legges opp til bebyggelse på mellom 3 og 5 etasjer, med en maksimal byggehøyde på 18 meter over ferdig planert terreng.

Planforslaget legger i all hovedsak opp til leiligheter, samtidig som det åpnes for mulighet til rekkehus innenfor to delfelt (B6 og B7). Det legges også til rette for barnehage innenfor planområdet.

Planforslaget tilrettelegger for en ny nærmiljøpark på 2,5 dekar, med en integrert kvartalslekeplass, samt andre varierte utearealer og elvepromenade.

Det tilrettelegges for fortau fra planområdet opp Gressvikveien til Storveien. Parkering tenkes hovedsakelig løst under bakken.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget er at det etableres en tettere boligstruktur på en eksisterende nærings/industritomt. Området fremstår i dag som lukket og uryddig. Planlagte tiltak vil endre området i betydelig positiv retning ved etablering av store grøntområder, en offentlig tilgjengelig bryggepromenade og leilighetsbygg med en stedstilpasset arkitektur og skala.

Planområdets plassering helt nede langs elva gjør området svært synlig fra elva og bysiden. Ny bebyggelse vil endre områdets uttrykk, som i dag består av næringsbebyggelse omkranset av småhusbebyggelse. Som følge av nærheten til Gressvik hovedgård vil ny bebyggelse kunne påvirke opplevelsen av denne fra elva, men forslagsstiller påpeker at hovedgården beholder sin synlighet fra elva.

Planforslaget er vurdert å være svært positivt for rekreasjonsinteressene i området. Dagens bruk gjør området uegnet for rekreasjon. Store deler av området er sperret av for

allmennheten, og elvefronten er utilgjengelig, og ikke opparbeidet for rekreasjon. Planforslaget sikrer en helt annen bruk av området.

Trafikkanalysen konkluderer med at planområdet med full utbygging (boliger og barnehage) vil kunne gi en trafikkøkning på inntil 900 bilturer/døgn langs Gressvikveien. Dette vil medføre en økning i trafikk på Storveien. For å bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter sikrer planforslaget etablering av ensidig fortau langs Gressvikveien mellom planområdet og Storveien.

Planforslaget sikrer oppgradering av flere veianlegg innenfor området. Gressvikveien oppgraderes med fortau opp til Storveien, Gressvikfloa oppgraderes til et bredere veiprofil, samt etablering av fortau. Krysset mellom Gressvikveien/Stangebyveien og Gressvikfloa/Habekkveien strammes opp for å gi en mer oversiktlig og trafikksikker situasjon.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget. Det ble registrert 9 potensielle hendelser.

Masseras/leirskred

Multiconsult har gjort geotekniske prøvetakninger og utarbeidet en vurdering av områdestabiliteten innenfor planområdet.

Det er kvikkleire og sprøbruddsmateriale sørvest innenfor planområdet. På grunnlag av dette er tiltaket derfor vurdert i henhold til NVEs retningslinjer nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar» (NVE, 2011), samt veileder nr. 1/2019, «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (NVE, 2020).

Prosjektområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Grunnundersøkelser har påvist sprøbruddsmateriale og kvikkleire innenfor området.

Det er ikke registrert noen tidligere skredhendelser i eller rundt prosjektområdet.

Med bakgrunn i topografi og terrengeanalyser av området ligger planlagt tiltak ikke innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred, og heller ikke i terreng som kan inngå i utløpsområdet for et skred.

Det vurderes at sikkerhet mot områdeskred er tilfredsstillende for planlagt tiltak. Konsulent konkluderer med at det ikke er behov for uavhengig kvalitetssikring av et annet firma.

Skybrudd/store nedbørsmengder

Skybrudd og store nedbørsmengder inntreffer stadig oftere, og vil trolig forekomme stadig oftere i fremtiden.

Planlagt bebyggelse etableres over flomsikker høyde, og vil ikke bli påvirket. Planområdet faller mot øst, og har en naturlig avrenning til elva. Svendsen og co har utarbeidet en overvannsplan som viser hvordan man kan etablere sikre flomveier i området.

Elveflom/tidevannsflom/stormflo

Planområdet ligger innenfor hensynssone for både elveflom og stormflo. Deler av planområdet ligger i dag under flomsikker høyde, og er dermed utsatt for flom.

Gjennom planforslaget forutsettes terrenget hevet, og ny bebyggelse vil bli etablert med gulv i første etasje over flomsikker høyde (kote+2,5m). Det er også utarbeidet en overvannsplan vedlagt planforslaget som viser effekten av terrenghevingen og flomveier på området.

Kulturminne/-miljø

Boligområdet sydvest for planområdet er i gjeldende kommuneplan angitt med hensynssone kulturmiljø. Transformasjonen av planområdet vil ha en påvirkning på lokalområdet.

Støv og støy; trafikk

Fredrikstad kommunes støykart viser at kun en liten del av planområdet (helt i vest) ligger innenfor gul støysone. Konsulent vurderer det som uproblematisk å oppfylle støykravene i T-1442.

Forurensset grunn

Multiconsult har gjennomført en miljøgeologisk grunnundersøkelse innenfor planområdet. Formålet med undersøkelsen er å dokumentere eventuell forurensning i massene hvor det er planer om gravearbeider. Bakgrunnen for prøvetakingen er mistanke om forurensning fra tidligere år med båtlager og verksted på eiendommen.

Hoveddelen av prøvepunktene overskrider normverdien for jord i ett eller flere lag. Det er bly som i hovedsak gir de høyeste tilstandsklassene innenfor det undersøkte området.

Da det er påvist forurensning i grunn krever forurensningsforskriften kap. 2 at det skal utarbeides en tiltaksplan for graving i forurensset grunn.

Tiltaksplanen skal redegjøre for forsvarlig håndtering og disponering av gravemasser i anleggsfasen og gi en vurdering av gjenværende grunnforurensning etter inngrepet. Tiltaksplanen må også omfatte en risikovurdering. Planen skal godkjennes av forurensningsmyndigheten, som i dette tilfellet er Fredrikstad kommune. Godkjent tiltaksplan skal foreligge senest ved søknad om igangsettelse.

Radongass

Ifølge Norges Geologiske Undersøkelser kartbase ligger sydvestre del av planområdet innenfor et område med høy aktsomhetsgrad for radon. Resterende del av planområdet er registrert med usikker aktsomhetsgrad. I den delen av planområdet hvor det kan forekomme høye verdier av radon håndteres dette gjennom bruk av radonsperre og lignende tiltak i henhold til Tek 17.

Ulykke i av-/ påkjørsler

Inn-/utkjøring til planlagte parkeringskjellere vil krysse fortau eller foregå på veier hvor det kan forekomme blandet trafikk. Det er dermed en risiko for at det kan skje ulykker mellom kjørende og myke trafikanter.

Hastigheten ved inn-/utkjøring til parkeringskjeller er lav, og eventuelle ulykker vil derfor normalt ha et lavt skadeomfang.

Ulykke med gående/syklende

Det kan skje ulykker mellom kjørende og gående/syklende på vei til og fra planområdet. Planforslaget legger til rette for etablering av fortau langs Gressvikveien, samt en rekke bevegelsesakser for myke trafikanter inne på planområdet (adskilt fra biltrafikk).

Dette er imidlertid alltid en risiko for ulykker på områder med biltrafikk og en høy andel gående og syklende.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 09.12.2021. Sammendrag av innkomne uttalelser med forslagstillers kommentarer ligger vedlagt.

Utover varsel om oppstart opplyser forslagstiller om at det også er gjennomført møter med Gressvik lokalsamfunnsutvalg og flere naboer i forkant av oppstartsmøte med kommunen. Det opplyses også om at det 30. november 2023 ble avholdt medvirkningsmøte med barn og unge, gjennom møte med ungdomsgruppa til Fritid Gressvik.

Planen har gjennom denne planprosessen også vært behandlet i intern høringsgruppe to ganger. Planinitiativet ble behandlet 24.08.2021 og planforslaget ble behandlet 26.06.2023.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter i samme skolekrets kan utbyggingen bidra til å legge press på skolekapasiteten i lokalmiljøet.

Planforslaget legger opp til en etablering av en barnehage med minst 80 plasser, noe som kan bedre barnehagekapasiteten i området.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Etablering av en nærmiljøpark innenfor planområdet har potensiale for å skape en viktig møteplass for lokalsamfunnet. Som følge av planlagt utbygging vil det også være potensiale for økt tilgjengelighet for gående og syklende i området.

Planforslagets ambisjon om et variert boområde gir også potensiale for en variert boligbebyggelse med forskjellige boligtyper og boligstørrelser, som tilrettelegger for en variert befolkningssammensetning.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

All utbygging vil kunne føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etterhvert som byen vokser. I planområdet vil det bli nye offentlige veier, gang- og sykkelstier og en nærmiljøpark.

Planområdet ligger innenfor det som i kommuneplanen defineres som byområdet, og det stilles derfor ikke krav til dokumentert skolekapasitet ved rammetillatelse. Det er per i dag noe ledig kapasitet på de aktuelle skolene som planområdet sokner til (Hurrød barneskole og Gressvik ungdomsskole). Dog kan planlagt utbygging på Gressvik Havn sammen med flere andre utbyggingsprosjekter i samme skolekrets bidra til å legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet, og utløse behov for investeringer for å oppnå større kapasitet. Kommunen må være forberedt på store investeringsbehov for å dekke skolekapasiteten ved større utbyggingsprosjekt i definert byområde.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Tiltaket vil kunne være et positivt ledd i byutviklingen i Fredrikstad kommune, da det innebærer en ytterligere tilgjengeliggjøring av elvenære områder i kommunen, og fortetning av bynære strøk.

Foreslått plangrep innebærer omdisponering av eksisterende næringsarealer og rekreasjonslokaler for idrett. Dette er dog vurdert og avklart på et overordnet nivå i kommuneplanens arealdel.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Planforslaget berører ikke skog, myr, dyrket mark eller andre sårbare områder. Planområdets sentrale beliggenhet, med gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker, sentrum og øvrige servicetilbud, vil kunne bidra til å redusere privatbilisme.

Planområdet består i dag nesten utelukkende av asfalterte flater. En økt andel blå-grønne strukturer innenfor planområdet vil kunne ha en positiv virkning på overvannshåndtering.

Ved utbygging nær vann blir det lett konflikt mellom sjøfugl, herav måker, og beboere. Det bør derfor gjøres vurderinger av utforming av tak, hvor måker gjerne ønsker å hekke. Bruk av store glassfasader og andre gjennomsiktige materialer kan medføre fuglekollisjoner.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planområdet ligger innenfor byområdet og er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Transformasjon av området er derfor vurdert til å være i tråd med kommunens ønskede utvikling og utnyttelse av området.

Området fremstår i dag som lite inviterende, og planforslaget har flere gode kvaliteter som vil kunne bidra til å løfte området og Gressvik. Dette gjøres ved at området i større grad blir tilgjengelig for allmenheten, og det tilføres kvaliteter for bolig, aktivitet og opphold. Generelt sett vurderer kommunedirektøren at en gjennomføring av planforslaget vil medføre positive konsekvenser for Fredrikstad.

Typologi

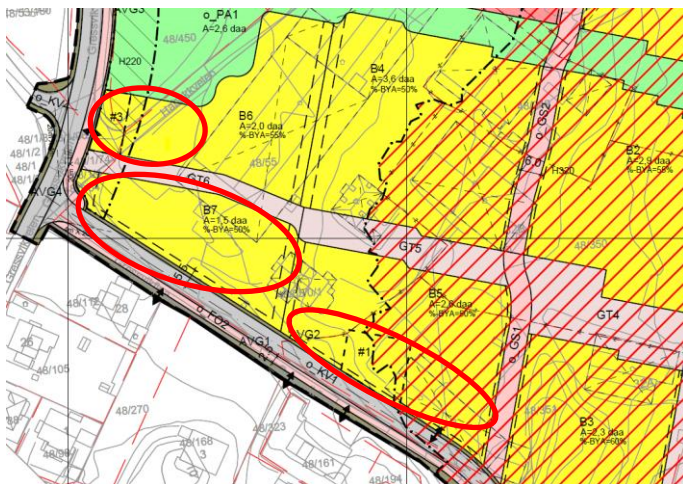
Fredrikstad kommune har utfordringer med å sikre etablering og tilflytning av enkelte befolkningsgrupper. Barnefamilier er en ønsket, men utfordrende gruppe å bygge nye sentrumsnære boliger for. Konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus er en arealeffektiv boligform som ofte er attraktiv for barnefamilier, og kommunedirektøren anbefalte derfor ved politisk behandling av planinitiativet at andelen rekkehus i planforslaget skulle økes i forhold til skisser vist i planinitiativet.

Slik planen nå er utformet kan det i teorien opparbeides utelukkende blokkbebyggelse innenfor planområdet, og det åpnes kun for annen typologi innenfor to av syv delfelt (B6 og B7). Kommunedirektøren mener det må sikres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedede eneboliger eller lignende innenfor delfeltene B5, B6 og B7. Området tilliggende planområdet i vest og sør er i dag dominert av eneboliger og rekkehus, og konsentrert boligbebyggelse vil kunne fungere som en megler opp mot den eksisterende bebyggelsen.

Det påpekes at det ikke kun er høyder og volum med tanke på tilpasning som er viktig når det kommer til valget av typologi, men også å legge til rette for en variert boligsammensetning. Spesielt pekes det på en tilrettelegging for boliger til barnefamilier innenfor byområdet som et viktig grep. Det vises også til følgende vedtak fra planutvalgets behandling av planinitiativet:

- *Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende omkringliggende bebyggelse og omgivelser.*
- *Planforslaget bør ha en ambisjon om å tilrettelegge for mangfold i befolkningen, gjennom leiligheter i varierte størrelser og en økt andel rekkehus i forhold til foreløpige illustrasjoner.*

Slik planforslaget nå er utformet vurderes ikke disse vedtakspunktene å være ivaretatt. Kommunedirektøren mener man bør sikre at all bebyggelse innenfor B7 oppføres som konsentrert småhusbebyggelse, samt at det sikres en andel småhusbebyggelse innenfor B5 og B6. Etter kommunedirektørens vurdering er det spesielt viktig at bebyggelse tettst på omkringliggende småhusbebyggelse sikres opparbeidet som konsentrert småhusbebyggelse. Det foreslås derfor at all bebyggelse innenfor B7, samt all bebyggelse innenfor B5 som vender mot o_KV1, og alle bebyggelse innenfor B6 mot o_KV2 sikres avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (se prinsipp vist med rød markering under).



Figur 1: Illustrasjon som med rødt omriss viser områder kommunedirektøren mener bør sikres opparbeidet som konsentrert småhusbebyggelse

Arkitektur og tilpasning til omliggende bebyggelse

Utformingen som foreslås er betydelig høyere og tettere enn omliggende bebyggelse. Det omliggende området domineres i dag av lav, tradisjonell eneboligbebyggelse, med mye bruk av saltak og trepanel. Planområdet ligger dog innenfor byområdet, og det vurderes å være i tråd med overordnet fortetningsmål å sørge for høy utnyttelse innenfor planområdet. Det er også gjort flere gode grep for å tilpasse seg omliggende bebyggelse ved blant annet saltak, mindre bygningskropper og bestemmelser knyttet til utforming av bebyggelsen.

Kommunedirektøren mener fremdeles høyden på deler av bebyggelsen innenfor spesielt B5 og B6 som ligger tettest på omliggende bebyggelse bør vurderes redusert. Dette ettersom denne bebyggelsen vil ligge høyest i terrenget, og ligger tettest på småhusbebyggelsen og hensynsone for kulturmiljø (H570).

Uteoppholdsareal

Det planlegges flere gjennomgående gangakser og grøntarealer innenfor planområdet. Det legges opp til varierte og gode uteoppholdsarealer innenfor planområdet, både i form av nærmiljøpark, elvepromenade og gatetun. Flere av uteoppholdsarealene sentralt vil bli forholdsvis skyggebelagt slik planforslaget nå er utformet. Dette vurderes som uheldig, men samtidig som en konsekvens av plangrepet som er valgt med flere mindre bygningskropper. Kommunedirektøren støtter valget av plangrep med tanke på tilpasning. Planbestemmelsene sikrer dessuten et minimum av solbelyste uteoppholdsarealer i tråd med kommuneplanens arealdel.

Trafikk

Planforslaget legger opp til ca. 360 boenheter, noe som sammen med andre tiliggende planområder kan legge sterkt press på det lokale vegnettet. Storveien er allerede i dag sterkt belastet, og vil bli ytterligere påvirket. Samtidig sikrer planforslaget oppgradering av flere veianlegg innenfor området. Gressvikveien oppgraderes med fortau opp til Storveien, Gressvikfloa oppgraderes til et bredere veiprofil, samt etablering av fortau. Krysset mellom Gressvikveien/Stangebyveien og Gressvikfloa/Habekkveien strammes også opp for å gi en mer oversiktlig og trafikksikker situasjon. Alle disse grepene vurderes som positive avbøtende tiltak som bidrar til å bedre forholdene for gående, syklende og kjørende.

Rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Gressvikveien er satt til bolig nummer 175. Dette vurderes å være noe sent i prosessen, og kommunedirektøren mener utslagspunktet for rekkefølgekravet burde vært basert på en trafikkfaglig vurdering av når dette tiltaket vil være nødvendig etter gjeldende veinormer. I henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 skal fortau etableres når en veg overstiger 1000 ÅDT. Ettersom ÅDT for Gressvikveien i henhold til trafikkanalyse i dag er på ca. 900 ville et naturlig innslagspunkt for

rekkefølgekravet være når vegen når 1000 ÅDT som ville være ved etablering av ca. 30 boliger.

Småbåthavn

Planforslaget legger opp til en mindre utvidelse av dagens småbåthavn, i tråd med areal avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel. Det åpnes for et mindre avvik fra bestemmelser til parkering i kommuneplanens arealdel som sier at det skal etableres mellom 0,2 og 0,3 parkeringsplasser til bil per båtplass. Dette vurderes likevel som hensiktsmessig ved at småbåthavner tenkes benyttet av beboere i området, og ettersom det ikke er ønskelig med biloppstilling og ytterligere trafikk inn på planområdet. Illustrasjoner viser småbåthavn noe utover det planforslaget tillater, noe som anses som noe misvisende.

Formålsgrenser, formål og byggegrenser

Det må gjøres en ytterligere gjennomgang av plangrense og byggegrenser i etterkant av høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren mener at planavgrensning i sør langs Gressvikfloa burde vært lagt i eiendomsgrensen, og at linjeføringen for o_GS4 bør vurderes tilpasset dagens situasjon. Det er også to gangadkomster til Gressvikveien som ikke er regulert i vedlagt plankart, og disse bør stedfestes. Kommunedirektøren mener også at det kan være noe uheldig med byggegrense i formålsgrensen sør i B3 før B46 utvikles, og det påpekes også som noe uheldig med byggegrense i formålsgrenser nord i BH ut mot nåværende fortau. Dette vurderes å være mindre kritisk på dette stadiet i prosessen, men det forutsettes en ytterligere kvalitetssikring og gjennomgang av disse punktene før sluttbehandling av reguleringsplanen.

Nettstasjon

Det er noe uavklart hva som vil gjøres med nåværende nettstasjon innenfor planområdet. I følge forslagstiller er det en pågående dialog med netteier. Nettstasjon er i dag plassert innenfor PA1, og dersom den fremdeles skal ligge der også i fremtiden bør den markeres i plankartet, og det bør sikres byggegrense 10 meter fra nettstasjon. Det forutsettes at endelig plassering av nettstasjon konkluderes før reguleringsplan vedtas.

Renseanlegg

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har konkludert med at nærende renseanlegg i Fredrikstad kommune ikke driftes i henhold til gjeldende forurensningsregelverk, og at de ikke har kapasitet til å kunne motta avløpsvann fra øvrig utbygging i kommunen. De vil dermed kunne nekte utbygging i tråd med planforslaget før et renseanlegg som oppfyller krav i forurensningsregelverk er ferdigstilt.

Kvikkleire

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser av planområdet i forbindelse med planarbeidet, og det er i denne sammenheng avdekket kvikkleire innenfor planområdet. Det burde etter kommunedirektørens vurdering vært innarbeidet en hensynssone i plankartet hvor dette er avdekket, med tilhørende bestemmelser. Det forutsettes at dette forholdet vurderes nøye i etterkant av høring og offentlig ettersyn.

Vann og avløp

Det er begrenset kapasitet på spillvannsnett i området i dag. Kommunen vil ikke kunne tillate ny tilkobling til avløpsnett før kapasiteten i området er utbedret. Dette tenkes løst ved at det planlegges å pumpe avløpet fra Gressvik til en større avløpspumpestasjon på Værste, noe som vil kreve en større omlegging.

Konklusjon

Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det anbefales at planutvalget vedtar en økning av andel konsentrert småhusbebyggelse, og at

planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn etter at disse endringene er gjennomført.