

Saksnr.: 2021/15154
Dokumentnr.: 117
Løpenr.: 132167/2025
Klassering: STJERNEHALLEN

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	18.09.2025	83/25
Planutvalget	09.10.2025	93/25
Planutvalget	20.11.2025	106/25

Forslag til detaljregulering for Stjernehallen - arealplanID 1218 - Sentrum Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Stjernehallen Eiendom AS

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplan-ID 1218, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Forslag om å oppheve «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål», arealplan-ID 45, vedtatt 15.08.1969, legges ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14.

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Voica Imrik (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet. Hun var i en kort periode mai - juni 2023 engasjert av Line Solgaard Arkitekter AS, firmaet som er fagkyndig i planarbeidet. I nevnte tidsrom var plansaken for Stjernehallen-tomta i en tidlig fase, og hennes bidrag bestod i veiledning i forståelsen av kommuneplanens bestemmelser om bygningshøyder. Etter juni 2023 har hun ikke hatt noen befatning med saken.

Et enstemmig planutvalg erklære Voica Imrik inhabil, jfr. forvaltningslovens § 6, annet ledd. Vara Rune Fredriksen (Ap).

Rune Fredriksen (Ap) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Utsettelsesforslag fremmet av Rune Fredriksen ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 09.10.2025:

Saken utsettes til neste møte.

Planutvalgets behandling 09.10.2025:

Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

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

Rune Fredriksen (Ap) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes til neste møte.

Votering:

Utsettelsesforslaget fremmet av Rune Fredriksen (Ap) ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

1. Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplan-ID 1218, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Forslag om å oppheve «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål», arealplan-ID 45, vedtatt 15.08.1969, legges ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Planutvalget ber om at planforslaget endres slik at markagrensen opprettholdes.

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Voica Imrik (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet.

Hun var i en kort periode mai - juni 2023 engasjert av Line Solgaard Arkitekter AS, firmaet som er fagkyndig i planarbeidet. I nevnte tidsrom var plansaken for Stjernehallen-tomta i en tidlig fase, og hennes bidrag bestod i veiledning i forståelsen av kommuneplanens bestemmelser om bygningshøyder. Etter juni 2023 har hun ikke hatt noen befatning med saken.

Et enstemmig planutvalg erklære Voica Imrik inhabil, jfr. forvaltningslovens § 6, annet ledd. Vara Rune Fredriksen (Ap).

Rune Fredriksen (Ap) fremmet på vegne av Ap, Bym og R følgende forslag:

3. Planutvalget ber om at planforslaget endres slik at markagrensen opprettholdes.

Begrunnelse

Markagrensen er vedtatt i kommuneplan og skal sikre omfanget av marka gjennom å forhindre gradvis nedbygging.

Votering:

Komunedirektørens innstilling med tilleggsforslaget fremmet av Rune Fredriksen (Ap) ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 24.11.2025

Rett utskrift

Elin Engum Segerblad
møtesekretær

Utskrift til:

Øivind Juel Kristiansen, saksbehandler
Per-Erik Torp, direktør byutvikling

Sammendrag

Hovedhensikten med dette planarbeidet er å legge til rette for en utbygging med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, totalt inntil 135 boenheter. Helhetlig utvikling av området i samsvar med planforslaget forutsetter at både Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg rives.

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

Den nye bebyggelsen foreslås oppført med varierende høyder inntil 4 etasjer. Det er stedvis foreslått å åpne for bygningshøyder på inntil 13,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dette avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel der maksimal bygningshøyde er satt til 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Nærmiljøpark forutsettes løst og opparbeidet på arealer innenfor planområdet.

I kommuneplanens arealdel er planområdet i all hovedsak avsatt til framtidig boligformål og eksisterende parkering. Hele planområdet er belagt med en hensynssone som setter krav om felles planlegging for boligområdet og utfartsparkeringen. Et mindre areal i vestre del av planområdet er belagt med hensynssone friluftsliv.

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

Planområdet overlapper i stor grad den gjeldende reguleringsplanen med betegnelsen «*Et område nord for Moreneveien til idrettsformål*». Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. Ved varsel om oppstart av detaljreguleringen for Stjernehalltomten ble det derfor også varslet oppstart av arbeid med å oppheve denne planen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Samtidig høres forslaget om oppheving av gjeldende reguleringsplan for området.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Planbeskrivelse datert 30.05.24, sist revidert 01.09.25.
- 3 Plankart datert 29.05.24, sist revidert 01.09.25.
- 4 Bestemmelser datert 30.05.24, sist revidert 01.09.25.
- 5 Oppsummering og svar på innkomne merknader datert 15.06.22, sist revidert 30.05.24.
- 6 Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.24, sist revidert 21.03.25.
- 7 Stedsanalyse, datert 22.05.24.

- 8 Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 12.10.22, sist revidert 20.08.24.
- 9 Notat om medvirkningsprosesser, datert 22.05.24.
- 10 Trafikkanalyse datert 14.09.22, sist revidert 12.03.24.
- 11 Mobilitetsplan datert 13.01.23, revidert 12.03.24.
- 12 Støyutredning datert 28.06.22, revidert 23.04.24.
- 13 Notat - brannkonsept datert 29.05.22, sist revidert 26.08.24.
- 14 Renovasjonsteknisk plan datert 05.05.24.
- 15 Kartlegging av naturmangfold datert 29.11.21, revidert 23.04.24.
- 16 Ombrukskartlegging datert 22.05.24, revidert 29.08.25.
- 17 Teknisk rammeplan 29.05.24.
- 18 Redegjørelse for overvann datert 02.04.24, revidert 18.03.25.
- 19 Notat - geoteknisk vurdering datert 20.03.23.
- 20 Landskapsplan datert 26.08.24, sist revidert 21.03.25.
- 21 Forbedring av slokkevannsforhold datert 04.09.24.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i arkivsak 2021/15154.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Området er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ønsker å bygge ut området med småhusbebyggelse og lavblokker når det er avklart flytting og sanering av Stjernehallen og Sivilforsvarets lager som i dag har beliggenhet i planområdet. Planforslaget legger til rette for dette. Det er så langt et begrenset tilbud av denne boligtypen i dette området, og prosjektet forventes å imøtekomme et lokalt behov for denne type boliger.

Forslagstiller: Stjernehallen Eiendom AS.

Plankonsulent: Studio Sted AS.

Overordnet planstatus

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

Fylkesplan for Østfold - «Østfold mot 2050»

Planområdet ligger innenfor områder avsatt til tettbebyggelse i fylkesplanen.

Fylkesplanen er en grovmasket plan og først og fremst et strategidokument for samfunnsutviklingen i Østfold. Arealet B40, som omfattes av dette planarbeidet, er avsatt til utbyggingsområde i både tidligere og gjeldende kommuneplan som er vedtatt etter fylkesplanen. Av aktuelle føringer fra fylkesplanen kan nevnes:

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

Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2023

Kommuneplanens samfunnsdel er det overordnede strategiske dokumentet for hele Fredrikstadsamfunnet, og fastsetter langsiktige mål og strategier. Alt annet planarbeid i kommunen må ta utgangspunkt i samfunnsdelens mål og strategier. For å konkretisere hva kommuneplanens samfunnsdel betyr for arealbruken og planleggingen i kommunen,

inneholder samfunnsdelen en arealstrategi. Hovedgrepet i arealstrategien er å arbeide videre med fortetting og transformasjon i sentrum.

Viktige punkter fra kommuneplanens samfunnsdel som påvirker planområdet:

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

Kommuneplanens arealdel - 2023-2035 (KPA)

Planområdet er avsatt til framtidig boligområde (formålsflate med feltbenevnelsen B40) og parkering i KPA.



Figur 1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2023-2035. Planområdet, vist med stiplet rød linje, har arealbruksformålene fremtidig boligområde (lysegul) og utfartsparkering (grå).

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

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

Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet overlapper i stor grad reguleringsplanen med betegnelsen «*Et område nord for Moreneveien til idrettsformål*» med arealplan-ID 45. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. Ved varsel om oppstart av detaljreguleringen for Stjernehalltomten ble det derfor også varslet oppstart av arbeid med å oppheve denne planen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14.

Planområdet grenser ikke mot andre reguleringsplaner.

Tidligere vedtak i saken

Planinitiativet for dette prosjektet ble behandlet i planutvalgets møte 20.01.2022, sak 6/22. Det ble fattet følgende vedtak:

1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Stjernehallområdet, og stiller seg bak de prinsippene for utvikling av området som er skissert i planinitiativet.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
 - Kommuneplanens bestemmelser om høyder skal følges. Det forutsettes at bygningshøyden trappes ned mot tilgrensende boligbebyggelse.
 - Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området. Adkomsten via Moreneveien videreføres som en gang-/ sykkel-forbindelse og anbefales ikke opparbeidet for biltrafikk. Det utarbeides en mobilitetsplan som viser en helhetlig løsning for tilgjengelighet og utfartsparkering.
 - Allmennhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.
 - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalget og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.
 - Det forutsettes forøvrig at bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel følges.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger på Trara rett nord for Fredrikstad sentrum. Det grenser mot Fredrikstadmarka med Bjørndalsdammene i nord, og mot eksisterende eneboligbebyggelse i sør og øst. I vest grenser området mot lysløypa, markaområder og en markert skrent ned mot boligbebyggelsen i Bjørndalen.

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

Beskrivelse av planforslaget

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

- Å reetablere et grønndrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur og tilføre stedet vegetasjon og biologisk mangfold.
- Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.
- Å etablere tre tun med variert bebyggelse i størrelser, typologier og høyder.
- Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse.

- Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i uteoppholdsarealer.

Planområdet har en størrelse på 26,8 daa. Det foreslås tilrettelagt for etablering av et boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Det legges til rette for inntil 135 boenheter. Bebyggelsen skal utformes med saltak og variere fra 2,5 til 4 etasjer med høyder opp til 13,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. De høyeste bygningene er forutsatt plassert sentralt i planområdet. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad er 40% BYA. Figur 2 viser hvordan området er planlagt utviklet.



Figur 2: Illustrasjon som viser hvordan området planlegges utviklet (illustrasjon, Line Solgaard arkitekter AS).

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

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

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

Sivilforsvarets anlegg har beliggenhet i sørøstre del av planområdet. En helhetlig realisering av planforslaget forutsetter at denne bygningen rives.

For ytterligere detaljer vises det til planbeskrivelsen som følger saksframstillingen.

Reguleringsformål i planforslaget:

Energianlegg (EA)

Innenfor EA tillates etablert energianlegg/trafostasjon som skal betjene de planlagte boligene.

Renovasjonsanlegg (RA)

Innenfor RA tillates opparbeidet felles renovasjonsanlegg for beboerne i området.

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål – konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse (KBA1-3)

Innenfor KBA1-3 tillates det etablert konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Det tillates totalt inntil 135 boenheter. Bebyggelsen skal ha variasjon i høyder mellom 2,5 og 4 etasjer. Bebyggelsen skal organiseres rundt tun med felles uteoppholdsareal på tunet og mellom bebyggelsen. Bebyggelsen skal ha saltak og hovedsakelig utformes med trekledning, teglstein eller pusset mur på fasadene. All bebyggelse skal ha en helhetlig fargepalett basert på jordfarger.

Kjøreveg (KV1-2)

KV1-2 skal opparbeides som offentlig adkomstvei til utfartsparkeringen P, og vil også være adkomst til de nye boligområdene i KBA1-3.

Fortau (FO)

FO skal etableres som offentlig fortau langs KV1. Det tillates etablert adkomster over formålet til tilgrensende rekkehusbebyggelse innenfor KBA3.

Gatetun (GT)

GT er felles for boligene i planområdet og skal inneholde adkomst til parkeringsanlegg under terreng (PH), og fortau fra parkeringsanlegget til renovasjonsanlegget RA. Det skal opparbeides en tydelig markering og endring i gatedekket hvor turvegene i KG1-2 krysser gatetunet.

Gang- sykkelveg (GS)

GS er eksisterende offentlig gang- og sykkelveg fra Moreneveien til utfartsparkering P. Gang- og sykkelvegen skal sikre adkomst til marka for myke trafikanter. Boliger i Moreneveien med gårds- og bruksnummer 208/1274, 1275 og 208/1/1309 vil ha adkomst fra gang- og sykkelvegen som i dag.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-3)

AVT1-3 utgjør sidearealer langs vestsiden av KV1-2, og langs nordsiden av gatetunet GT. Det tillates opparbeidet adkomster over formålet til tilgrensende rekkehusbebyggelse innenfor KBA2 og 3.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

AVG utgjør arealene på østsiden av KV1-2 og skal inneholde grøft, vegskjæring/fylling, samt ny grønnsstruktur inn mot tilgrensende naboeiendommer.

Parkering (P)

P er eksisterende offentlig utfartsparkering for Fredrikstadmarka. Parkeringsplassen skal ha grusdekke og skal være tilgjengelig gjennom hele bygge- og anleggsperioden. Plassen tillates ikke benyttet som gjesteparkering for det nye boligområdet.

Parkeringshus/-anlegg (PH)

PH er underjordisk parkeringsanlegg for beboerne innenfor KBA1-3 som ikke har parkering i direkte tilknytning til egen boenhet. Gulvet i parkeringsanlegget skal etableres på samme kotenivå som isflaten i Stjernehallen. Nytt terreng skal dekke over parkeringsanlegget, og overganger til eksisterende terreng skal utformes med god terrengtilpasning slik at terrenget skjuler parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget skal ikke eksponeres som fasade andre steder enn ved innkjørselen.

Turveg (TV)

TV er del av eksisterende turvei/lysløype fra Brattliparken til Fredrikstadmarka. Turvegen skal opparbeides innenfor TV med grusdekke, 2,5 m bredde og 0,5 m skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes som del av lysløypenettet i marka.

Kombinert grønnstrukturformål (KG1-2)

Arealene innenfor KG1-2 skal opparbeides som kombinert nærmiljøpark, kvartalslekeplass, sandlekeplasser og turdrag. Området skal tilrettelegges for ferdsel og adkomst til marka, lek og opphold i nærmiljøparken, og overvannshåndtering. I området reetableres naturen, og området skal framstå som starten på marka, med stedegen vegetasjon.

Det skal etableres en turveg fra enden av fortau FO, gjennom KG2 og videre gjennom KG1, som skal sikre forbindelsen til marka. Turvegen som går nord-sør gjennom KG1 og KG2 skal være universelt utformet, mens turveg i KG2 som går vestover til TV skal følge landskapets topografi og tillates utført brattere. Turvegene skal opparbeides med grusdekke og en bredde på 2 meter. Aktiviteter og elementer som er en del av kvartalslekeplassen i nærmiljøparken skal plasseres langs turvegene. Det tillates ikke å føre overvann fra byggefeltene KBA1-3 inn i områdene avsatt til nærmiljøpark. KG1-2 skal være offentlig tilgjengelige, og kommunen skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken når denne er ferdig opparbeidet.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget innebærer at aktiviteten i Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg flyttes, at de eksisterende bygningene rives, og at området bygges ut med inntil 135 nye boligenheter organisert i tre tun. De eksisterende store grusbelagte parkeringsarealene på begge sider av Stjernehallen bortfaller. Det etableres et nytt parkeringsanlegg under bakken for de framtidige beboerne i området. Turveien/lysløypa vest i området mellom Brattliparken og marka sikres, det samme gjelder utfartsparkeringen nord i planområdet med tilhørende ny adkomst øst i planområdet. Det opparbeides et grøntdrag sentralt i boligområdet som vil romme gangadkomst til marka, lekeplasser, offentlig tilgjengelig nærmiljøpark og anlegg for overvannshåndtering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

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

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

Samråd og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet 05.04.2022, med frist for innspill 10.05.2022. Samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet ble det varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, og oppheving av den gamle reguleringsplanen som omfatter deler av planområdet.

Det kom inn 13 innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet. Plankonsulent har utarbeidet et eget notat med sammendrag av innspillene og kommentarer til disse.

I tillegg til ordinær varsling av planarbeidet har forslagsstiller gjennomført en kafèdialog der naboer og andre berørte parter fikk informasjon om prosjektet og ble gitt anledning til å gi innspill på ulike temaer. Forslagsstiller opplyser at det også er gjennomført egne møter/dialog med naboer som grenser inn mot planområdet, med skolene, kommunens virksomhet Aktive Liv, og kommunens parkavdeling.

Planinitiativ og planforslag har blitt forelagt kommunens fagavdelinger gjennom intern høringsgruppe ved to anledninger, henholdsvis 23.11.2021 og 18.06.2024. Prosjektet har også vært drøftet i kommunens arkitektgruppe. Planinitiativet ble behandlet i planutvalget 20.01.2022 – PU sak 6/22.

Relevante bestemmelser

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

Konsekvenser for sosial bærekraft

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Oppfyltingsgraden for Trara barneskole er ca. 91% og for Kvernhuset ungdomsskole ca. 101%. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter i samme skolekrets kan dermed utbyggingen bidra til å legge ytterligere press på kapasiteten på disse skolene i framtiden.

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

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon.

Planforslaget legger til rette for boligtyper som i stor grad mangler i dette området i dag. Et større tilbud med mindre boenheter vil trolig dekke en etterspørsel i dette området.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Planforslaget tilrettelegger for boligutbygging med tilhørende teknisk infrastruktur. Deler av denne infrastrukturen må forventes overtatt av kommunen, og kan på sikt medføre økte kostnader til drift og vedlikehold.

Det tilrettelegges for nye beboere i Trara lokalsamfunn som ligger innenfor skolekretsen til Kvernhuset ungdomsskole. Kapasiteten på denne skolen er fullt utnyttet i dag og dette prosjektet kan, sammen med øvrige utbyggingsprosjekter i denne kretsen, utløse behov for utvidelse av Kvernhuset ungdomsskole.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

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

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Planforslaget medfører ikke nedbygging av område med særskilte naturverdier. Det er registrert en ask innenfor planområdet, som foreslås regulert til bevaring.

Planområdet har beliggenhet i Trara lokalsamfunn, sentrumsnært og i gang- og sykkelavstand til barnehager, skoler, butikker og servicefunksjoner. Det er gangavstand til kollektivholdeplasser. Det antas derfor at utbyggingen av området i liten grad vil føre til økt bruk av personbiler. Området har vært avklart som utbyggingsområde i flere kommuneplanperioder, herunder i gjeldende kommuneplans arealdel for perioden 2023-2035.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planforslaget legger til rette for utbygging av et område som er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel, og er således i samsvar med overordnet plan. Det legges til rette for en relativt høy utnyttelsesgrad i samsvar med lokale, regionale og statlige føringer.

Kommunedirektøren mener de foreslåtte prinsippene for utbygging av dette området gir gode forutsetninger for å lykkes med et godt bomiljø. Organiseringen av boligene i tre tunløsninger vurderes å være god. Området har en fin og solrik beliggenhet med nærhet til marka, servicefunksjoner, skoler og barnehager.

Den viktige utfartsparkeringen til marka nord i planområdet, og turveiforbindelsen/lysløypa i vest mellom Brattliparken og marka er sikret. Det er også sikret et grøntdrag som skal opparbeides med gangforbindelser, lekeplasser og nærmiljøpark sentralt i selve boligområdet.

Planforslaget vil imøtekomme behovet for mer varierte boligtyper som et alternativ til de etablerte eneboligene i denne delen av kommunen.

Avvik fra kommuneplanens arealdel.

Skolekapasitet

Planområdet ligger innenfor kretsen til Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Kvernhuset har i dag ingen ledig kapasitet. Planarbeidet ble startet opp i den forrige kommuneplanperioden (2020-2032) der det var gitt bestemmelser om at man skulle ta stilling til skolekapasitet ved rammesøknad om tiltak (altså ved byggesak) og ikke i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen, slik det nå er nedfelt i bestemmelsene i den gjeldende kommuneplanen (2023-2035). Av hensyn til forutsigbarhet for forslagsstiller fremmes planforslaget likevel til første gangs behandling.

Bygningshøyder

Ved behandlingen av planinitiativet for dette planarbeidet ble det i et eget vedtakspunkt understreket at kommuneplanens bestemmelser om bygningshøyder skulle følges, det vil si tett - lav bebyggelse med bygningshøyde maksimum 11,5 m – tilsvarende 3 etasjer. Bakgrunnen for at det eksplisitt ble tatt stilling til dette i den politiske behandlingen var at planinitiativet utfordret denne bestemmelsen med forslag om bygningsvolumer opp i 12,25 m og 4 etasjer.

Bygningshøyder i dette området ble vurdert særskilt ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2020. Området ligger på en åsrygg, umiddelbart inntil Fredrikstadmarka, og inntil etablert lav eneboligbebyggelse. Maksimalt 11,5 m bygningshøyde og 3 etasjer i dette utbyggingsområdet ble derfor ansett for å være et kompromiss mellom tilpasning til eksisterende bebyggelse, beliggenhet, og kravet til høy arealutnyttelse. Den særskilte bestemmelsen om bygningshøyder i området lå inne i kommuneplanens arealdel for

planperioden 2020-2032, og ble videreført i gjeldende kommuneplans arealdel for planperioden 2023-2035.

I planprosessen er det brukt mye tid på å diskutere bygningshøyder. Kommunedirektøren har i fra starten holdt fast ved kommuneplanens bestemmelser, og det vedtaket som er fattet om bygningshøyder ved behandlingen av planinitiativet. Gjennom planprosessen har forslagsstiller likevel holdt fast ved at bygningshøydene bør kunne økes utover det kommuneplanen fastsetter. I planbeskrivelsen er dette beskrevet slik:

«For å tilpasse seg strøkskarakteren og bebyggelsen i nærområdet skal den nye bebyggelsen ha variasjon i høyde og er planlagt med 2,5 til 4 etasjer. Mot eksisterende bebyggelse i øst og sør trapper bebyggelsen seg ned til 2,5 etasjer for å tilpasse seg høyden på den eksisterende bebyggelse som grensen inn mot planområdet. Mot vest og nord hvor planområdet grenser mot marka er bebyggelsen planlagt i 3 etasjer med maksimum mønehøyde på 11,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng som er i henhold til kommuneplanens arealdel. Sentralt i planområdet er det vurdert at bebyggelsen tre steder kan bli opptil 4 etasjer med en maksimum mønehøyde på 12,7 og 13,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er et avvik fra kommuneplanens arealdel på 2 meter. Disse lavblokkene er plassert der hvor Stjernehallen ligger i dag. Det er vurdert at bebyggelsen som er foreslått høyere enn Kommuneplanen tillater ikke vil bryte med strøkskarakteren eller negativt påvirke opplevelsen av det store landskapsbildet fordi den blir lite synlig både fra lang avstand og fra et nærperspektiv.»

Kommunedirektøren er skeptisk til at det åpnes for bygningshøyder i planområdet utover det som følger av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Overfor forslagsstiller er det presisert at eventuell bebyggelse som foreslås med større høyder enn 11,5 m og opp i 4 etasjer, i så fall må lokaliseres sentralt i planområdet. Forslagsstiller har fulgt opp denne veiledningen. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at planforslaget kan sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn slik det foreligger.

Krav til uteoppholdsarealene

Enkelte steder i planområdet er det lagt opp til uteoppholdsarealer som er smalere enn 5 m som del av de større sammenhengende uteområdene. Disse arealene er medregnet i MUA (minste uteoppholdsareal). Dette representerer avvik fra bestemmelsene i kommuneplanen som sier at arealer smalere enn 10 m ikke skal regnes med. Planforslaget åpner også for at stier og akebakke brattere enn 1:3 regnes med i uteoppholdsareal. Ifølge forslagsstiller er dette for å sikre variasjon i lekeareal og naturlig terrengtilpasning. Planområdet grenser direkte mot Fredrikstadmarka med store utmarksområder, og ligger i kort gangavstand til Brattliparken. Etter en helhetsvurdering der blant annet dette er vektlagt mener kommunedirektøren at disse avvikene er akseptable.

Utbyggingsfaser og helhetlig utvikling av området

Planforslaget er skreddersydd for en bestemt utbygging slik det framgår av illustrasjonsprosjektet som følger saksframstillingen. Det er derfor svært viktig å sikre at det foretas en helhetlig utbygging i tråd med forslagsstillers intensjon, slik at alle de gode kvalitetene ved prosjektet blir ivaretatt. Dette forutsetter blant annet at aktiviteten i Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg flyttes, og at disse bygningene rives.

Når planforslaget nå foreslås lagt ut på høring og offentlig ettersyn er ikke dette endelig avklart. Forslagsstiller er opptatt av at utbyggingen av området må kunne foregå med en viss grad av parallellitet, det vil si at Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg kan rives samtidig som boligprosjektet bygges ut i ulike faser. Kommunedirektøren er enig i at ulike varianter av etappevis utbygging av området kan skje samtidig som man river de eksisterende bygningene i planområdet, men mener det er viktig at rekkefølgebestemmelsene entydig slår fast at virksomheten i Stjernehallen må være flyttet før det kan gis rammetillatelse for

oppstart av boligbygging innenfor planområdet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsenes § 10.

Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

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

§ 9 Føre var prinsippet:

Det er registrert en middels stor ask på tomten. For å hindre at treet felles i forbindelse med utbyggingen er den regulert til hensynssone naturmiljø i plankartet med tilhørende bestemmelse.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning:

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

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

I forbindelse med planarbeidet har forslagsstiller fått utarbeidet et notat av en økolog som har kartlagt naturmangfold i planområdet. Notatet skal legges til grunn for videre prosjektering av utomhusarealer i planområdet for å hindre og begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Alternative løsninger

Planforslaget legges ikke ut på høring og offentlig ettersyn. De foreslåtte bygningshøydene reduseres slik at de samsvarer med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.