



Saksnr.: 2021/20203
Dokumentnr.: 77
Løpenr.: 119174/2025
Klassering: Wilberg Park

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	68/25
Bystyret	11.09.2025	125/25

Forslag til detaljregulering for Wilberg Park – arealplanID 1219 – Sentrum Nord Forslagsstiller: Petter Normann-Hansen

Kommunedirektørens innstilling

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Wilberg Park, arealplanID 1219, plankart datert 08.01.2024, sist revidert 05.11.2024, med tilhørende bestemmelser datert 12.01.2024, sist revidert 07.08.2025.

Planutvalgets vedtak 28.08.2025:

Planutvalgets innstilling til bystyret:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Wilberg Park, arealplanID 1219, plankart datert 08.01.2024, sist revidert 05.11.2024, med tilhørende bestemmelser datert 12.01.2024, sist revidert 07.08.2025.

Planutvalgets behandling 28.08.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak 11.09.2025:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Wilberg Park, arealplanID 1219, plankart datert 08.01.2024, sist revidert 05.11.2024, med tilhørende bestemmelser datert 12.01.2024, sist revidert 07.08.2025.

Bystyrets behandling 11.09.2025:

Votering:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 23.09.2025

Rett utskrift.

Yvonne Meidell
møtesekretær

Utskrift til: Erik Strandberg Ferneborg, Byutvikling
Kop til: Per Erik Torp, Byutvikling

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg og nærmiljøpark innenfor planområdet. Forslagsstiller er Petter Normann-Hansen, med HS Arealplan som plankonsulent og Griff arkitektur som arkitekt.

Planforslaget anses være i tråd med overordnede planer. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, nåværende friområde, og inneholder hensynssone for ras- og skredfare.

Planområdet ligger sentralt i Lillebekk, som er preget av en blanding av store bygg og åpent areal. Deler av området brukes i dag til parkering, og inneholder ellers noe kratt og villnis. Planområdet har gode forbindelser til veinett, gang- og sykkelveier, kollektivholdeplasser og sentrumsfunksjoner.

Planforslaget inkluderer utvikling av leilighetsbygg og nærmiljøpark, med en øvre grense på 25 boenheter. Bebyggelsen vil fungere som en støyskjerm for den nye nærmiljøparken, som også skal romme en kvartalslekeplass og en sandlekeplass. En stiforbindelse gjennom området skal videreføres, og et renovasjonsanlegg skal etableres. Det reguleres også et fortau og en turvei for å sikre gangpassasjer.

Prosjektet er vurdert som en god tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Det vurderes også som en hensiktsmessig utvikling, med planområdets sentrale beliggenhet og gode forbindelser til gang- og sykkelveier og kollektivtransport.

Reguleringsplanarbeidet er varslet og kunngjort igangsatt i mai 2022. Det kom da inn ni innspill til planarbeidet. Sammendrag av innspill med forslagsstillers kommentarer finnes i planbeskrivelsen. Det har også underveis i planprosessen vært dialog og møter med naboer, lokalsamfunnsutvalg og barnehage.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 05.09.2024-21.10.2024. I den forbindelse kom det inn 9 høringsuttalelser. Plandokumentene har vært gjenstand for mindre justeringer i etterkant av høring og offentlig ettersyn.

Det foreligger ikke lenger innsigelser mot planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 08.01.2024, sist revidert 05.11.2024
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 12.01.2024, sist revidert 07.08.2025
- 4 Planbeskrivelse datert 12.04.2024, sist revidert 07.08.2025
- 5 Illustrasjonsplan - volumstudie datert 08.09.2023
- 6 Snitt og fasader datert 11.04.2024
- 7 Mobilitetsplan datert 12.02.2024
- 8 Geoteknisk datarapport datert 29.08.2022
- 9 Vurdering av områdestabilitet sist revidert 06.02.2024
- 10 Uavhengig kvalitetssikring datert 09.02.2024
- 11 Soldiagram datert 08.09.2023
- 12 Trafikkanalyse datert 05.09.2022
- 13 Støyutredning sist revidert 19.06.2023
- 14 VA notat datert 30.01.2023, sist revidert 21.06.2023
- 15 Sammendrag av høringsuttalelser med forslagsstillers kommentarer datert 23.01.2025, sist revidert 07.08.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2021/20203.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg og nærmiljøpark innenfor planområdet (gnr/bnr 208/97). Deler av eksisterende veiareal og frisiktsone, samt en liten del av nabotomten inngår også i planområdet. Dette berører eiendommene 208/1639, 208/1618, 208/1638 og 208/1651.

Forslagsstiller er Petter Normann-Hansen, og HS Arealplan er plankonsulent. Griff arkitektur er engasjert som arkitekt.

Overordnet planstatus

De mest relevante planene nevnt i planforslaget er:

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)

- I gjeldende fylkesplan Østfold mot 2050 er planområdet vist som nåværende tettbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg og nåværende friområde.
- Kommuneplanen har supplerende krav til nye boliger. Dette dreier seg blant annet om etablering av lekeplasser, normer for parkeringsdekning, krav til uteoppholdsareal, utarbeidelse av mobilitetsplan ved bebyggelse større enn 1000 m2 med mere.
- Planområdet ligger utenfor byområdet.
- Kommuneplanen stiller krav om at nye boliger skal være innenfor ti minutters gangavstand fra en nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal utgjøre minst 2,5 daa, som oppfyller krav i kommunens «Normaler for opparbeidelse av uteoppholdsarealer».
- Området inneholder hensynssone for ras- og skredfare.

Gjeldende reguleringsplaner

- Planområdet berører deler av gjeldende reguleringsplan for Lillebæk (plan-ID 399), vedtatt 26.09.1996.
 - Den delen av gjeldende reguleringsplan som berøres er i hovedsak regulert til veiformål og friområde. De deler av reguleringsplanen som grenser til planområdet, men som er utenfor planavgrensningen, er regulert til boligformål, friområde og allmenntilleggsformål (barnehage).
 - Veiformålet i reguleringsplanen var tiltenkt tunnelstrekning for adkomst til Kjæråsen. Etter vedtak av kommuneplanens arealdel 2020-2032 er planene om kjøreveg og tunnelåpning på eiendommen ikke lenger aktuelle. Dette grunnet formålsendringer i kommuneplanens arealdel utenfor den aktuelle eiendommen som berører reguleringsplanen for Lillebæk.
- Planområdet overlapper også liten del av gjeldende bebyggelsesplan for Vinjetunet - Lillebæk - felt D2 - gnr 208 bnr 1639 (plan-ID 491), vedtatt 26.09.2022. Berørt areal er regulert til «annet fellesareal».

Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet grenser også inntil fire gjeldende bebyggelsesplaner, som er detaljeringer av reguleringsplan for Lillebæk (plan-ID 399). Dette gjelder følgende:

- Vinjetunet – Lillebæk felt D2 (plan-ID 491). Planområdet er regulert til boligformål med tilhørende anlegg.

- Wilbergjordet felt D1 (plan-ID 480). Planområdet er regulert til boligformål med tilhørende anlegg.
- Lillebæk delfelt A3 (plan-ID 428). Planområdet er regulert til boligformål med tilhørende anlegg.
- Skovbøle (plan-ID 478). Planområdet er regulert til boligformål og kontor med tilhørende anlegg.

Tidligere vedtak i saken

Planutvalget fattet følgende vedtak ved behandling av planinitiativ 03.03.2022:

1. *Planutvalget stiller seg bak planinitiativet, og anbefaler oppstart av detaljregulering for Wilberg detaljreguleringsplan for nye boliger.*
2. *Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:*
 - *Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende, omkringliggende bebyggelse og omgivelser. Høyden bør begrenses til maksimalt 4 etasjer, i tråd med illustrasjonsmaterialet.*
 - *Det skal tilrettelegges for etablering av en nærmiljøpark på minimum 2,5 dekar, samlokalisert med en kvartalslekeplass på minimum 500 m².*
 - *Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra tilstøtende naboer både innenfor og utenfor planområdet, samt lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper. Medvirkning for barn og unge skal dokumenteres.*

Planutvalget vedtok 29.08.2024 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger sentralt i Lillebækk som ble bygget ut fra rundt 2000-talet. Den omkringliggende bebyggelsen med relativt store bygg skiller seg ut i forhold til de fleste andre områder i Trara, som først og fremst består av lavere bebyggelse. Planområdet ligger sentralt plassert mellom alle de tidligere utbygde plandelene som hver for seg har karaktertrekk som skiller dem fra hverandre.

Planområdet ligger i en utbygd del av Trara, mellom relativt store strukturer med næringsbebyggelse langs fylkesvei 109 og boligblokker, samt terrasserte flermannsboliger i bakkant. På litt lengre avstand er det i hovedsak småhusbebyggelse. Den delen av planområdet som nå ønskes bygget fremstår som et åpent areal i en ellers sammenhengende struktur av boligbebyggelse langs Wilbergjordet-veien.

Den delen av planområdet som planlegges for bebyggelse benyttes i dag til parkering med 32 plasser, og som snarvei. Vestre del av planområdet består av Wilbergjordet-veien og avkjørsel til naboeiendommer. Resten er bevokst med noen trær, kratt og villnis. Det går også en sti gjennom planområdet i nordøst-sydvestlig retning som henger sammen med et større nettverk av stier og gangveier mellom bebyggelsen.

Planområdet har en sentral beliggenhet med tanke på overordnet veinett, gang- og sykkelveier, kollektivholdeplasser og servicetilbud. Gangavstand fra nærmeste kollektivholdeplass er cirka 350 meter fra planområdet, og denne kan nås via etablerte gang- og sykkelveier. Like nord for planområdet finnes et bydelssenter med apotek, blomsterforretning og dagligvareforretning. For øvrig er det gode gang- og sykkelveiforbindelser helt frem til Fredrikstad sentrum.

Adkomsten til planområdet er via Rolvsøyveien og veien Wilbergjordet, dette er henholdsvis en fylkeskommunal og kommunal vei.

Arealene innenfor planområdet består av fjord- og strandavsetningsmasser.

Av gjennomført støyanalyse fremkommer det at planområdet delvis berøres av gul støysone.

Beskrivelse av planforslaget

Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for utvikling av leilighetsbygg og nærmiljøpark med tilhørende anlegg på eiendommen gnr/bnr 208/97. I reguleringsplanen legges det opp til etablering av nye leiligheter, med en øvre grense på 25 boenheter.

Reguleringsplanen tillater etablering av blokkbebyggelse over parkeringskjeller. Arkitekturen er nøye gjennomarbeidet, med fokus på høyder, takform, bebyggelsens karakter og form, materialvalg og fargesetting, tilpasning til omgivelsene. Disse elementene er sikret gjennom fellesbestemmelser for hele planområdet (§2 f) og spesifikke planbestemmelser for boligbebyggelse – blokk BB (§3.1.1 c, f, g, i og j). For eksempel sikres det at den nye bebyggelsen skal ha saltak og tillates å ha en maksimal mønehøyde på kote +33,5 i bestemmelsesområde #1 og +35,5 i bestemmelsesområde #2.

Bebyggelsen er organisert slik at fasaden vil ta opp store deler av trafikkstøyen, slik at bebyggelsen får en stille side og uteoppholdsarealer som ivaretar nødvendige støykrav.

Som en del av prosjektet vil det sikres opparbeidelse av en nærmiljøpark og kvartalslekeplass innenfor området regulert til formålet lekeplass LEK. Dette vil være en offentlig park og lekeplass, beregnet for eksisterende og fremtidige beboere i nærområdet. Det vil sikres at en stiforbindelse gjennom planområdet videreføres og utvikles. Intensjonen er at nærmiljøparken (LEK) skal overdras til kommunen. I planbeskrivelsen er dette omtalt mer grundig i kapittel 2.5 *Utbyggingsavtaler*.

Det legges også opp til etablering av et renovasjonsanlegg i samme terrengnivå/plan som parkeringskjelleren innenfor BB. Renovasjonskjøretøy kan snu i eksisterende vendehammer som ligger cirka 30-40 meter syd for planområdet. Nærmere detaljer rundt dette fremkommer av renovasjonsteknisk plan.

Det reguleres et fortau (FO) som skal fungere som en tilkomst til de nye boligene og nærmiljøparken, og knytte området opp mot eksisterende gangveisystemer og stier i nærområdet. I forlengelsen av fortauet reguleres en turvei (TV) som sammen med FO og LEK skal legges til rette for sammenhengende gangpassasjer gjennom planområdet.

Reguleringsplanen legger ikke opp til nye tiltak eller endringer i dagens veisystem. Mot vest er det inntegnet fire meter byggegrense fra formålsgrensen mot AVG1, AVG2 og AVG3. Byggegrensen anses å være en god tilpasning til byggeavstanden for eksisterende bebyggelse på tilgrensende tomter. Dette tilsvarer en avstand på 12 meter fra Wilbergjordetveien. Dette er 3 meter mindre enn veglovens generelle byggegrenser, som er 15 meter mot kommunale veier.

Mot naboeiendommene i henholdsvis nord og sør, er det også inntegnet 4-meters byggegrense. Sett i lys av byggeavstanden frem til bebyggelsen på tilgrensende tomter, som er mer enn 4 meter, anses dette å være en tilstrekkelig avstand. Reguleringsplanen vil således åpne for byggegrenser som er nærmere enn de generelle avstandsreglene i planområdet og plan- og bygningsloven § 29-4, som sier enten 4 meters byggeavstand eller halve bygningshøyden. Mot nærmiljøparken (LEK) er det inntegnet byggegrense på 1 meter.

I området er det en variasjon av moderne arkitektur og typisk tradisjonell bebyggelse. Det illustrerte og planlagte prosjektet er forsøkt tilpasset til både det tradisjonelle og det moderne.

Reguleringsplanen åpner for en forholdsvis høy arealutnyttelse. Dette begrunnes med tomtens sentrale plassering og tilgjengelighet til gang- og sykkelveier og

kollektivholdeplasser. Det er generelt relativ høy arealutnyttelse i området, dette gjelder både for boligbebyggelse og næringsbygg.

Krav til uteoppholdsareal er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Det sikres et samlet uteoppholdsareal per boenhet på minimum 80 m².

Krav til parkering er i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget legger til rette for nye boliger på en utfyllingstomt innenfor eksisterende byggeområde, og er således i tråd med intensjoner og føringer i overordnet planverk. I følge forslagsstiller er prosjektet godt tilpasset eksisterende bebyggelse og miljø. Det legger til rette for nye boliger med sentral beliggenhet, og god tilgang til gang- og sykkelveier, kollektiv transport, og ulike servicefunksjoner.

Reguleringsplanen sikrer også etablering en offentlig nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Det er underdekning av tilgjengelige lekeplasser i nærområdet, og dette vil derfor være positivt for lokalsamfunnet og eksisterende beboere.

Etter en avveining av alle virkninger, er forslagsstilleres vurdering at prosjektet vil medføre positive konsekvenser uten å tilsidesette andre nødvendige hensyn.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er identifisert 4 aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

Masseras/skred: Området er berørt av marin leire. Det forutsettes gjennomført avbøtende tiltak slik at faren for skred elimineres. Dette må avklares i samråd med anbefalinger fra geotekniker.

Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom Byggeteknisk forskrift.

Støy og støv fra trafikk: Deler av utbyggingsområdet berøres av gul støysone. Det forutsettes gjennomført tiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå. Nærmiljøparken (LEK) vil etter utbygging være innenfor gjeldende grenseverdier.

Ulykke med gående/syklende: De fremtidige beboerne vil ha behov for å krysse Wilbergjordet for å ankomme blant annet dagligvareforretning og buss. Det er et egnet krysningsspunkt til eksisterende gang- og sykkelvei mot vest. Reguleringsplanen stiller krav om at skal etableres en fysisk barriere som skal begrense villkryssing over Wilbergjordet-veien. I tillegg skal det etableres et lite fortau mot vest, for å sikre en hensiktsmessig og trafikksikker påkobling mot eksisterende gangveier utenfor planområdet.

Samråd og medvirkningsprosess

Reguleringsplanarbeidet ble varslet og kunngjort igangsatt i mai 2022, og det kom da 9 innspill. Det er laget et sammendrag av disse og kommentert hvordan innspillene er hensyntatt, se kapittel 8 i planbeskrivelsen.

Det har også vært dialog og møter med naboer, Trara lokalsamfunnsutvalg og Wilbergjordet barnehage. Tema for disse møtene har i hovedsak vært nærmiljøpark, konsept og arealutnyttelse for prosjektet.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 05.09.2024-21.10.2024.

Innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn

Ved høring og offentlig ettersyn kom det inn 9 uttalelser, 7 fra offentlige myndigheter, en uttalelse fra naboer og en uttalelse fra Fortidsminneforeningen. Statsforvalter fremmet innsigelse på grunn av fare for ulovlig forurensning gjennom avløp og renseanlegg. Forslagsstiller har laget en oppsummering av innspill/merknader, med forslagsstillers kommentar, som er vedlagt saken.

Nedenfor er uttalelsene oppsummert, med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) datert 11.09.2024

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (siviltforsvarsdistriktene)

Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsplanen berører ikke DSB's ansvarsområde. Nødvendige hensyn ivaretas av Statsforvalter.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Mattilsynet datert 18.10.2024

1: Vi forutsetter at kapasiteten for forsyning av drikkevann, inkludert slokkevann, økes om nødvendig. Utbyggingen må ikke påvirke leveringssikkerheten i området, og resten av kommunen.

2: Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivarettatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett.

Forslagsstillers kommentar:

1: Som en del av en byggesøknadsprosess skal kommunen vurdere alle nødvendige hensyn som omhandler vann, avløp og overvann før byggetillatelse gis. Leveranse av drikkevann og slokkevann dimensjoneres i henhold til gjeldende krav og vil ikke påvirke leveringssikkerheten i området.

2: Plan- og bygningsloven §27-1, første ledd stiller krav til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Vann – og avløpstekniske løsninger skal godkjennes av Teknisk drift. Anlegg kommunen skal overta til drift og vedlikehold skal bygges i henhold til kommunens VA-norm.

Omlegging/endring av private ledninger inne på tomta må avklares/godkjennes av ledningseier.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Forsvarsbygg datert 17.10.2024

Vi kan ikke se at Forsvarets arealbruksinteresser blir berørt av dette og har derfor ingen merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

S ameiets Vinje Terrasse 2 datert 16.10.2024

1: Sameiet er positive til utbygging, og til etablering av nærmiljøpark på det som i dag fremstår som ustelt, i et område som ellers er park-/hagemessig opparbeidet fra Rolvsøyveien i vest til Bratthammeren i øst.

2: Området der nærmiljøparken er planlagt, er flatt der stien går, men det er en 3-5 meter bratt skråning opp til grensen til sameiets eiendom. Skråningen mot sameiets eiendom er ca. 60 meter lang. Sameiet har på dognad, og i forståelse med grunneier, holdt skråningen fri for "villnis" slik at den ikke skal gro igjen.

3: Sameiet har følgende kommentarer til detaljregulering av Wilberg Park:

- Nærmiljøparken bør opparbeides helt opp til grensen til vår eiendom 208/1558/0 slik at skråningen omtalt ovenfor også inngår i det parkmessig opparbeidede området.
- Før nærmiljøparken etableres må ansvarsforholdene vedrørende fremtidig vedlikehold være avklart og sikret.

Forslagsstillers kommentar:

1: Uttalelsen tas til etterretning.

2: Uttalelsen tas til etterretning.

3: Planområdet og regulert formål LEK er allerede lagt helt inntil eiendomsgrensen mot gnr/bnr 208/1558/0. Sameiet eier også litt areal (stripeareal, 1-3 m bredt) mellom internveien som går parallelt med eiendomsgrensen, selv om dette arealet kanskje ikke oppleves som en del av sameiets areal.

Nærmiljøparken er regulert med offentlig eierform. Det innebærer at den skal overdras til Fredrikstad kommune. Ansvarsforholdene til fremtidig vedlikehold forventes å bli avklart gjennom en utbyggingsavtale. I revidert planbeskrivelse er dette omtalt mer grundig i kapittel 2.5.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Statsforvalteren datert 20.10.2024

1: Avløp (innsigelse)

Fredrikstad kommune har gjentakende avvik for sekundærrensekravet ved Øra avløpsrenseanlegg. Så lenge Øra avløpsrenseanlegg ikke overholder krav til utslipp, vil nye tilknytninger av private abonnenter, eller avtale om økte påslipp fra bedrifter, bli betraktet som forsettlig økning i ulovlige utslipp. Kommunen er i gang med å bygge nytt avløpsrenseanlegg, Fredrikstad avløpsrenseanlegg, på Øra med sekundærrensing og nitrogenfjerning. Vi kan ikke se at denne tematikken er omtalt i plandokumentene.

2: Fredrikstad kommune kan ikke tillate å koble på de planlagte boligene før avløpsløsningen drives i tråd med forurensningsregelverket. Dersom planforslaget ønskes vedtatt kan det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

På denne bakgrunnen fremmer vi innsigelse til planforslaget. Kommunen kan løse innsigelsen ved å innarbeide rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning.

Rekkefølgebestemmelsen må formuleres som et krav om dokumentasjon på at det aktuelle avløpsrenseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. Av hensyn til utbygger-/beboerinteresser bør rekkefølgekravet vurderes knyttet til igangsettingstillatelsen.

3: Støy

Foreslått reguleringsbestemmelse 4.2 kan fremstå noe uklar. Bokstav a) i bestemmelsen krever stille side og minst ett soverom mot stille side, mens bokstav b) omtaler støyreducerende tiltak for å sikre at nødvendige grenseverdier overholdes. Vi minner om at stille side er en side av bygningen/boenheten uten at det er nødvendig med tiltak på eller ved fasade. Vi forutsetter derfor at bokstav a) ivaretas og følges opp slik intensjonen er i T-1442/2021. Som et tilleggskrav vil vi anbefale at bokstav b) følges opp, men den bør omformuleres slik at det er tydeligere hva kravet innebærer og at den ikke kommer i konflikt med bokstav a) i reguleringsbestemmelsen.

Forslagsstillers kommentar:

1: Det aktuelle renseanlegget som er under oppføring på Øra er omtalt i oppdatert planbeskrivelse kapittel 5.13.

2: Statsforvalteren har ved brev datert den 29.04.2025 trukket innsigelsen.

Tillatelser til utbygging kan likevel ikke gis før avløpssystemet har kapasitet til å motta avløpsvannet og overholder rensekraft, jf. plan- og bygningsloven § 27-2. Bestemmelser knyttet til avløpsrenseanlegg er på bakgrunn av dette ikke innarbeidet i reguleringsplanen.

3: Bestemmelsene knyttet til behandling av støy er justert ved at det ikke lenger bundet opp til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Det innebærer at de avbøtende tiltakene blir førende for håndtering av støy. De endelige løsningene skal godkjennes av kommunen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) datert 02.10.2024

1: I forbindelse med utredning av grunnforhold i den aktuelle plansaken er det påtruffet sprøbruddsmateriale innenfor planområdet. Det er i noen av borepunktene påvist sensitiv og siltig kvikkleire.

2: Dokumentasjonen viser at det er avklart tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred så lenge man sørger for at tiltaket prosjekteres og gjennomføres med tilfredsstillende konstruksjonssikkerhet (TEK17 §10-2) i alle faser av prosjektet. Det må stilles krav til geoteknisk prosjektering og utarbeides kontrollplaner med tilhørende kontrollregimer for å sikre at tiltaket ikke utløser områdeskred.

3: Vi forutsetter at hensynssone H310 – Skredfare innarbeides i plankartet og at det knyttes bestemmelser til faresonen som sikrer at forutsetninger i rapport fra RiGeo legges til grunn for realisering av planen.

Forslagsstillers kommentar:

1: Tas til etterretning.

2: I bestemmelsene er det stilt krav om at fremtidig prosjektering skal sikres i tråd med føringene i NVE's veileder nr. 1/2019 (sikkerhet mot kvikkleireskred) og anbefalingene i utført kartlegging av områdestabiliteten, dokumentet «vurdering av områdestabilitet, datert 13.10.2022 sist revidert 06.02.2024».

3: Hensynssone H310 er innarbeidet i plankartet, og det er knyttet bestemmelser til faresonen i tråd med NVE sitt innspill.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Østfold fylkeskommune datert 26.09.2024

1: FNs bærekraftsmål

FNs 17 bærekraftsmål er verdens oppskrift for hvordan vi kan oppnå en bedre og mer bærekraftig fremtid for alle. FNs bærekraftsmål er ikke spesifikt omtalt i reguleringsplanens dokumenter, men flere av bærekraftsmålene er likevel diskutert i planbeskrivelsen.

2: Estetikk

Estetikk for planområdet er omhandlet i bestemmelsene § 3.1.1 f-j. Bestemmelse g) er utformet på en generell måte. Bebyggelsen skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med funksjon og egenart. Hva som er tidsmessig og god estetisk utforming vil kunne variere fra ulike ståsted. Kommunen kan vurdere å omformulere denne, slik at den blir lettere å forvalte for byggesaksbehandler når søknad om tiltak skal behandles.

3: Det samme gjelder bestemmelse i), hvor bebyggelse skal planlegges ut ifra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Hva som ligger i denne bestemmelsen, kan være et tolkningsspørsmål. Kommunen kan vurdere å utdype denne, eller stramme den opp, slik at den blir lettere å forvalte for byggesaksbehandler i ettertid.

4: Forslagsstiller har kommentert innspillet fra Viken fylkeskommune (ved planoppstart) med at det er lagt vekt på god arkitektur og tilpasning til eksisterende bygningsmiljø i området, ved at reguleringsplanen stiller krav om estetisk redegjørelse som en del av framtidig rammesøknad. Østfold fylkeskommune mener at det i reguleringsbestemmelsene også bør settes kvalitative krav til hva en slik redegjørelse skal inneholde.

5: Barn og unge

I planbeskrivelsen kommer det fram at forslagsstiller har vært i kontakt med Wilbergjordet barnehage, tilgrensede beboere/sameiere, Trara lokalsamfunnsutvalg og Trara skole, hvor tema har vært nærmiljøpark, konsept og arealutnyttelse for prosjektet.

Det er i reguleringsbestemmelsene 3.1.2 Lekeplass (LEK) gitt bestemmelser om både nærmiljøpark og kvartalslekeplass.

Gjennomføringen er sikret i rekkefølgebestemmelse 5.3.2 og 3, hvor turvei, nærmiljøpark og kvartalslekeplass skal være etablert før kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggeprosjektet. Østfold fylkeskommune mener at dette sikrer barn og unges behov for en lekeplass og samlingssted godt.

6: Støy

Området er eksponert for trafikkstøy fra fv. 109 Rolvsøyveien. De foreslåtte reguleringsplanbestemmelser om støy er upresise. Støyberegningene i støyrapporten som følger planforslaget viser at ett av de to leilighetsbyggene får støynivå over gjeldende grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) tabell 2, på fasaden. I støyrapporten anbefales det derfor å fastsette bestemmelser som sikrer avbøtende tiltak for

de boligene hvor grenseverdiene ikke lar seg overholde. De foreslåtte avbøtende tiltakene er tatt inn i planbestemmelse 4.2 a). De avbøtende tiltakene er følgende:

- alle boenheter skal ha én stille side,
- minst ett soverom skal plasseres mot stille side og
- alle boenheter skal ha tilgang til stille egnet uteoppholdsareal

Samtidig fastsetter reguleringsplanbestemmelse 4.2 b) at grenseverdiene i T-1442 skal overholdes og at nødvendige tiltak for å sikre dette må gjennomføres. Dette gir liten mening, ettersom støyrapporten angir at grenseverdiene ikke lar seg overholde. Det er nettopp derfor de avbøtende tiltakene er tatt inn i bestemmelse 4.2 a).

7: Vi mener også det må tydeliggjøres at planforslaget er i strid med Kommuneplanens bestemmelser om støy. Kommuneplanens bestemmelse § 24.2 gjør grenseverdiene som er angitt i T-1442/2021, tabell 2, juridisk bindende.

8: Støv og luftkvalitet

ROS-analysen angir at området også er eksponert for «noe luftforurensning», uten at vi kan se at det er skrevet noe mer om dette i resten av plandokumentene. I henhold til Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) bør bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning lokaliseres der det er egnede lokalklimatiske forhold, med god luftkvalitet og utskifting av luft.

Det bør vurderes hvilke plangrep som kan tas for å oppnå best mulig luftkvalitet, spesielt på uteoppholdsarealer. Det kan også være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning som øker plagen/helserisikoen. Dersom området er berørt av gul eller rød sone for lokal luftforurensning bør det i denne saken tas ekstra hensyn i planleggingen, ettersom området og fasaden på planlagt ny bebyggelse er berørt av støy over grenseverdiene i T-1442 tabell 2.

9: Kulturarv - Arkeologi

I innspill til reguleringsplanen ba Viken fylkeskommune om at hensynet til automatisk fredede kulturminner blir hensyntatt ved en egen bestemmelse. Dette er innarbeidet i reguleringsbestemmelse § 2 a).

Forslagsstillers kommentar:

1: De relevante hensynene som bærekraftsmålene er ment å ivareta, vurderes å være i tilstrekkelig grad omtalt i plandokumentene.

2: Det er riktig at bestemmelsene er relativt generelle. Det er imidlertid supplerende bestemmelser i bokstav f, som har en klar referanse til bebyggelsen som er illustrert og omtalt i planbeskrivelsen. Vi kan derfor ikke se at det vil bli problemer knyttet til å forvalte dette i byggesaksbehandlingen. For øvrig er utforming/arkitektur tilpasset innspill fra kommunens arkitektgruppe, og estetikk har vært gjenstand for grundige vurderinger gjennom planprosessen.

3: Hensikten med bestemmelsen i §3.1.1, bokstav i) er å sikre at bebyggelsen oppføres med en god terrengtilpasning. Bestemmelsen er oppdatert slik at intensjonen kommer mer tydelig frem, at synlige fyllinger og skråninger skal begrenses.

4: I oppdaterte bestemmelser er det henvist til konkrete kvalitative krav som skal omtales i estetisk redegjørelse.

5: Innspillet om barn og unge tas til etterretning.

6: Bestemmelsene knyttet til behandling av støy er ryddet opp i, gjort entydige og justert slik at det ikke lenger er bundet opp til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Det innebærer at de avbøtende tiltakene som er innarbeidet i bestemmelsene blir førende for håndtering av støy. De endelige løsningene skal godkjennes av Fredrikstad kommune. Slik det fremgår av vedlagt støyanalyse, datert 21.06.2023 og plankartet, vil området der det planlegges uteoppholdsareal bli liggende i hvit støysone.

Tiltakene er videreført i den reviderte versjonen av bestemmelsene.

Se tidligere kommentar og revisjon av de delene av bestemmelsene som omhandler støy.

7: Avviket fra kommuneplanen er omtalt mer grundig i revidert planbeskrivelse kapittel 7.1.

8: I ROS-analysen i kapittel 5.17 beskrives dagens situasjon, der området er ubebygget. En mindre del av bebyggelsen er eksponert for trafikkstøy, med gul støysone. I Miljødirektoratets kartleggingstjeneste «Luftkvalitet i Norge» er området anvist med grønn sone. I denne ROS-analysen står det nevnt at området er noe eksponert for støy- og luftforurensing. Dette er omtalt mer grundig i kapittel 5.16. Nye blokker vil ha en skjermingseffekt mot FV109, og dette vil ha positiv påvirkning mot både støy- og luftforurensing. Dette er mer omtalt i planbeskrivelsen kapittel 7.8.

I ROS-analysen kapittel 7.14 omtales fremtidig situasjon, ved ferdig gjennomført prosjekt. I denne sammenheng legges det til grunn at LEK er i hvit støysone, og bebyggelsen vil også fungere som en skjerming mot støykilden FV109. Vår vurdering er derfor at i en fremtidig situasjon, vil det ikke være snakk om nevneverdig luftforurensing innenfor prosjektområdet. Dette er nærmere omtalt i revidert planbeskrivelse kapittel 5.16.

9: Innspillet om kulturarv og arkeologi tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til innspillet fra Østfold fylkeskommune og vurderer at dette i stor grad er blitt fulgt opp av forslagsstiller gjennom justeringer og presiseringer i reguleringsbestemmelsene.

Enkelte av de opprinnelige bestemmelsene knyttet til estetikk var formulert på et relativt overordnet nivå. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at tillegget i § 3.1.1 bokstav f gir en tydeligere føring, ved at det henvises til bebyggelsen slik den er omtalt og illustrert i planbeskrivelsen. Videre er fellesbestemmelse § 2 f) supplert med konkrete estetiske temaer – herunder bebyggelsens karakter og form, materialvalg, fargesetting og tilpasning til omgivelsene – som skal behandles i en estetisk redegjørelse i forbindelse med rammesøknad. Dette anses som en hensiktsmessig og tilstrekkelig ramme for å sikre god estetisk kvalitet ved behandling av byggesaker.

Når det gjelder § 3.1.1 bokstav g), vurderes denne fortsatt som relevant. Selv om den har en generell utforming, gir den sammen med øvrige bestemmelser et tilstrekkelig grunnlag for vurdering av estetisk kvalitet og tilpasning til konteksten.

Bestemmelsen i § 3.1.1 bokstav i) er oppdatert for å klargjøre intensjonen om god terrengtilpasning og for å begrense synlige fyllinger og skråninger. Denne presiseringen bidrar til bedre forutsigbarhet i saksbehandlingen og tydeliggjør hva som forventes av tiltakshaver.

Kommunedirektøren slutter seg til forslagsstillers vurdering om at estetiske hensyn er ivarettatt gjennom hele planprosessen, og at det nå foreligger tilstrekkelige føringer til å sikre kvalitet i den videre gjennomføringen.

Kommunedirektøren er ellers enig i forslagsstillers kommentar.

Bane NOR datert 05.09.2024

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Fortidsminneforeningen datert 21.10.2024

Etter vår vurdering vil dette planforslaget ikke berøre kjente registrerte kulturminner, verken innenfor eller i nærområdet. Wilberg er heller ikke omtalt i Fredrikstad kommunes vedtatte kulturminneplan. Vi ser derfor ingen grunn til å komme med ytterligere merknader til denne reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

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 sokner til Nøkleby barneskole, og Cicignon ungdomsskole. Det er i dag ca. 97 % fullt ved Cicignon skole, og 82 % fullt ved Nøkleby skole. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter i samme skolekrets kan utbyggingen bidra til å legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet, men i begrenset skala. Planarbeidet ble påbegynt før vedtak av ny kommuneplan (2023-2032), og utgangspunktet ved oppstartstidspunktet var at skolekapasitet skulle være avklart ved rammetillatelse. Ettersom planforslaget i svært begrenset grad vil påvirke skolekapasiteten i området er det vurdert at det ikke er behov for rekkefølgekrav i planen som sikrer skolekapasitet ved rammetillatelse.

Planområdet vil bli bedre tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Etableringen av en nærmiljøpark har potensial til å skape en viktig møteplass i lokalsamfunnet. Planforslaget legger opp til bedre kobling mellom gang, sykkel og kollektivtrafikk. Tilrettelegging for økt tilgjengelighet for allmenheten og utvikling av det finmaskede nettverket av stier i planområdet vil bidra til en bedre sammenhengende byromstruktur og fortetting av miljøet.

Nærmiljøparken vil bli omringet av private boligområder, og det er en risiko for at de smale inngangene rundt parken ikke vil oppfattes som allment tilgjengelige. Reguleringsprosessen har imidlertid, gjennom plankart og bestemmelser, sikret en forbedret hovedatkomst for beboere til planområdet. Dette tilrettelegger også for en mer tilgjengelig nærmiljøpark og sikrere gangadkomst mellom hjemmet og bydelssentrum for flere nærboende.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

All utbygging vil føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etter hvert som byen vokser. I planområdet vil det etableres en ny offentlig gangsti og nærmiljøpark, hvor det er intensjon om kommunal overtakelse. Kommunens overtakelse av arealet for ny nærmiljøpark vil innebære økte drift- og vedlikeholdskostnader.

Det finnes også et eksisterende vedlikeholdsbehov for kjøreveien på offentlig grunn foran den planlagte avkjørselen. Reguleringsplanen legger ikke opp til nye tiltak eller endringer i dagens veisystem. Det er rimelig å anta at utviklingen og bruken av planområdet vil fremskynde og øke vedlikeholdsbehovet på arealet.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Tiltaket vil kunne bidra positivt til byutviklingen i Fredrikstad, da det innebærer en hensiktsmessig fortetning av området samt etablering av en nærmiljøpark. Utviklingen vurderes å gi en større variasjon av boliger og bidra positivt til områdets befolkningsutvikling og sammensetning. Utvikling av arealet anses ekstra hensiktsmessig da det allerede er etablert nærbutikk, apotek og andre tilbud i nærområdet.

Etablering av ny bebyggelse vil kunne gi økte skatteinntekter til kommunen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Planforslaget berører ikke skog, myr, dyrket mark eller andre sårbare områder. Utvikling av boliger og nærmiljøpark legger opp til bedre håndtering av overvann, utvikling av grønnstruktur og fjerning av fremmede arter.

Planområdets sentrale beliggenhet, med gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker, sentrum og øvrige servicetilbud, vil kunne bidra til å redusere privatbilisme. Dette styrkes ytterligere gjennom planforslagets forbedrede adkomst for andre boende i nærområdet via planområdet.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant i saken.

Vurdering

Det aktuelle området vurderes som egnet for foretting, gitt dets nærhet til sentrum samt til handels- og servicefunksjonene på Wilbergjordet. I tillegg er tidligere planer om tunnel i området skrinlagt, noe som ytterligere underbygger hensiktsmessigheten av å utvikle området nå. Planforslaget vil bidra til å komplettere og ferdigstille utbyggingen innenfor gjeldende reguleringsplan for Lillebæk (plan-ID 399).

Føringene for arkitektur, estetikk og tilpasning, slik disse ble vedtatt av planutvalget 03.03.2022 i forbindelse med behandling av planinitiativet, vurderes å være ivarettatt i planforslaget.

Bebyggelsens skala og formspråk anses å være tilstrekkelig tilpasset det omkringliggende bygningsmiljøet. Planområdet inngår i et område som er utviklet over tid, og den eksisterende bebyggelsen har som følge av dette ulike arkitektoniske uttrykk. Det er i planarbeidet gjort bevisste grep for å sikre gode rammer for bebyggelsens karakter, form, materialvalg, fargesetting og tilpasning til omgivelsene. Planforslaget stiller krav om saltak, variasjon i farger, fasadeuttrykk og materialbruk, samtidig som det åpnes for et mer moderne formspråk – i tråd med illustrasjonene i planbeskrivelsen (jf. § 3.1.1 f).

Illustrasjonene i planforslaget viser en moderne arkitektur som skiller seg noe fra den nærliggende, terrasserte flermannsboligbebyggelsen med mer tradisjonelle saltak og klassiske fasadeløsninger. Samtidig refererer det foreslåtte fasadeuttrykket – med asymmetriske former og store glassflater – i større grad til næringsbebyggelsen nær rundkjøringen, og bidrar slik til å skape en visuell overgang mellom ulike bebyggelsestyper.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget vil kunne styrke nærområdet ved å etablere nye møteplasser og forbedre tilgjengeligheten gjennom tilkobling til eksisterende stinettverk mellom nabobebyggelsen. Dette vil gi området økt funksjonalitet og styrke den sosiale infrastrukturen.

Det er relativt krevende grunnforhold i området, med blant annet kvikkleire. Tomta vurderes allikevel som bebyggbar forutsatt at enhver utbygging gjøres med tidlig og tung involvering av geoteknisk kompetanse. Det er viktig at alle krav til områdestabilitet, bæreevne og setninger blir ivare tatt.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Planbeskrivelsens delkapittel 7.6 inneholder en vurdering av planforslaget opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene.

Alternative løsninger

Fremlagte forslag til detaljregulering for Wilberg Park godkjennes ikke.

Konklusjon

Planforslaget har med dette vært gjenstand for vurdering og revisjon etter høring og offentlig ettersyn, og enkelte innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt. Justeringene som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn. Det foreligger ikke lenger noen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det fremlagte planforslaget godkjennes.