



Saksnr.: 2019/8324
Dokumentnr.: 108
Løpenr.: 132403/2025
Klassering: St. Croix

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	18.09.2025	82/25

Forslag til detaljregulering for St. Croix forretning og næring - arealplanID 1214 Høring og offentlig ettersyn

Forslagsstiller: St. Croix Eiendom AS

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for St. Croix forretning og næring, arealplanID 1214, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

1. Forslag til detaljregulering for St. Croix forretning og næring, arealplanID 1214, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Anja Rolf (Bym) fremmet på vegne av Bym og R følgende forslag:

Forslaget sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding.

1. Det må legges inn tydeligere føringer om materialbruk så det ikke kan brukes platelignende materiale men ekte teglsten.
2. Vaskehall og lager tillates ikke.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 stemmer (FrP 3, H 1, KrF 1, Ap 2, INP 2) mot 2 stemmer (Bym 1, R 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Anja Rolf.

Rett utskrift
Fredrikstad 22.09.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Andrea Dale Hareide
 direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for en transformasjon av et sentralt, tidligere utbygd areal på St. Croix til formålene dagligvareforretning, minilager, vaskehall og ladestasjoner for elbil. Området fremstår i dag som en gruset, midlertidig parkeringsplass, men har samtidig en strategisk beliggenhet i randsonen av Fredrikstad sentrum, med god tilgjengelighet til kollektivknutepunkt og viktig infrastruktur for gående og syklende. Planforslaget legger opp til

etablering av bebyggelse og utearealer som skal bidra til å aktivisere området og styrke det lokale servicetilbudet for nærliggende boligområder og bysentrum.

Det vurderes som et hensiktsmessig grep i byutviklingen at tidligere benyttede arealer transformeres, i tråd med prinsippene for fortetting og bærekraftig arealforvaltning. God stedstilpasning til omkringliggende kulturmiljø, estetikk, og trygg utforming av trafikk- og gangløsninger er vektlagt i planforslaget. Tiltaket vil kunne gi lokal verdiskaping og arbeidsplasser, samtidig som det fremmer sosial bærekraft ved å gi bedre tilgang til tjenester og kvaliteter i nærområdet.

Det er gjennomført nødvendige utredninger for å avdekke risiko knyttet til grunnforhold, forurensning, støy og luftkvalitet. Disse vurderes som håndterbare innenfor gjeldende tekniske krav, og det stilles krav til avbøtende tiltak og kvalitet i gjennomføringen

Samtidig innebærer etablering av vaskehall og parkeringsplasser delvis tilrettelegging for bilbasert virksomhet i et område hvor kommunen ellers har mål om å redusere bilavhengighet. Etablering av dagligvareforretning med parkeringsanlegg og vaskehall går utover tradisjonell næringsbruk, og kan vurderes som delvis avvik. Etter kommunedirektørens vurdering anses tiltaket som akseptabelt, ettersom det er strøktjenlig og bidrar til å styrke nærmiljøfunksjoner for befolkningen på Cicignon og i sentrum.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planforslaget ivaretar hensyn til bærekraft, byutvikling og nærmiljø, og anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Planbeskrivelse datert 09.01.2025, sist revidert 15.08.25
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 09.01.25, sist revidert 16.08.25
- 4 Plankart datert 09.01.25, sist revidert 24.04.25
- 5 VA-Rammeplan datert 25.11.22
- 6 Støyutredning datert 01.06.22
- 7 Vurdering områdestabilitet datert 12.09.22
- 8 Vurdering områdestabilitet - uavhengig kontroll datert 23.09.22
- 9 Situasjonsplan datert 04.04.25
- 10 Mobilitetsplan datert 09.01.25, sist revidert 24.04.25
- 11 Utredning av luftkvalitet datert 18.08.22
- 12 Kulturminnedokumentasjon datert 11.11.24
- 13 Trafikkanalyse datert 31.05.22
- 14 KU-notat datert 21.12.21
- 15 Tiltaksplan for forurenset grunn datert 19.04.23

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2019/8324.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av dagligvareforretning, minilager, vaskehall og ladestasjoner på St. Croix. Planområdet ligger i et sentralt trafikkknutepunkt ved innfartsåren til Fredrikstad sentrum, og er i dag en åpen, gruset plass etter at tidligere bebyggelse ble revet i 2022.

Planforslaget er utarbeidet av HS Arealplan AS på vegne av St. Croix Eiendom AS.

Overordnet planstatus

Fylkesplan for Østfold mot 2050 (2018):

- Planområdet er i fylkesplanen angitt som tettbebyggelse, og ligger innenfor langsiktig grense for framtidig tettstedbebyggelse.
- Fylkesplanen legger vekt på ABC-prinsippet, rett virksomhet på rett sted, og det legges til grunn at arealer sentralt i byen skal utnyttes til publikumsrettede funksjoner og næringsformål.
- Etablering av dagligvare, tjenesteyting og annen ikke-plasskrevende næring virker forenlig med fylkesplanens mål om bærekraftig lokalisering og styrking av lokale servicetilbud.
- Planforslaget er i henhold til formålet og øvrige retningslinjer i fylkesplanen.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035):

- Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsformål.
- Næringsformålet åpner for etablering av lager, industri, kontor, tjenesteyting og ikke-plasskrevende næring.
- Planområdet har i flere tiår vært benyttet til vegserviceanlegg og parkering, det er derfor et mindre avvik mellom formålet i kommuneplanen og dagens bruk av planområdet.
- Planforslaget legger til rette for fremtidig utnyttelse av planområdet til lager, forretning, tjenesteyting og vegserviceanlegg, og innebærer derfor et mindre avvik fra formålet i kommuneplanen.

Kommunedelplan for Intercity (2020):

- Planområdet omfattes av kommunedelplan for Intercity, som omhandler tiltak for jernbane og riksvei 110. Det er angitt en mulig plassering av riksvei 110, men det foreligger ingen konkrete planer om å oppgradere veien.
- For store deler av de omkringliggende arealene langs jernbanen, er tidligere reguleringsformål videreført i kommunedelplanen, eventuelt med overordnet formål bebyggelse og anlegg.

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner:

- Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for St. Croix krysset (planID 312) angitt som spesialområde for parkering og terminal, og gang- og sykkelveg, fortau/parkmessig behandling.
- Formålet åpner for at planområdet kan benyttes til parkering, bussoppstilling eller terminalfunksjoner, med tilhørende gang- og sykkelvegssystem med parkmessig opparbeidelse.
- Planforslaget innebærer en endret bruk av planområdet, og vil erstatte deler av gjeldende plan.
- Det er i gjeldende plan krav om at eventuell bebyggelse skal tilpasses trase for planlagt enfeltsbro langs jernbanen, dette er hensyntatt i planforslaget.

Pågående planarbeid:

- Det foreligger ingen kjente pågående reguleringsplanarbeider direkte innenfor planområdet eller tilgrensende arealer.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger langs innfartsåren til Fredrikstad sentrum på St. Croix, og omfatter et areal på omtrentlig 4,9 dekar. Planområdet er i dag preget av asfalt og grusdekke, og benyttes hovedsakelig som midlertidig parkeringsplass etter at tidligere bebyggelse ble revet våren 2022. Tidligere har planområdet blant annet vært bebygd med bensinstasjon, storkiosk og parkeringshus. Planområdet er innenfor gangavstand til både sentrum, togstasjon og bussholdeplasser, og har god tilgjengelighet fra hovedferdselsårer.

Planområdet grenser mot flere sentrale institusjoner og infrastrukturelle elementer. I vest ligger Fredrikstad brannstasjon, et tydelig signalbygg fra 1960-tallets modernisme, og i nordvest ligger St. Croixhuset, en teglbygning fra 1875 som i dag benyttes som kulturhus og en viktig møteplass i byen. Planområdet ligger i et trafikknutepunkt mellom riksvei 110 og fylkesvei 108, og er både mot nord og øst omgitt av jernbane og større trafikkarealer. Mot sør grenser planområdet til den historiske boligbebyggelsen i kvartalsstruktur på Cicignon.

Topografisk er området tilnærmet flatt, med svak helning mot nordvest. Det er registrert noen enkeltstående trær og vegetasjon i ytterkantene av planområdet, men området fremstår i all hovedsak uten særlig oppholds- eller rekreasjonsverdi. Det er høy trafikk av både bilister, gående og syklende på innfartsårene mot sentrum, men planområdet er per i dag benyttet til lite annet enn gjennomstrømning og parkering.

Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for etablering av dagligvareforretning, minilager, vaskehall og ladestasjoner for elbil innenfor planområdet. Det planlegges en bygningsmasse med tilhørende teknisk infrastruktur og parkeringsarealer, samt mulighet for et mindre bygg for bilvask.

Hovedbygningen er planlagt med funksjoner i to etasjer, med dagligvareforretning med tilhørende varemottak og tekniske rom i første etasje, og kontorvirksomhet og minilager i andre etasje. Det tilrettelegges også for kundeparkering på terrengnivå, samt sykkelparkering og ladestasjoner for elbil.

Vaskehallen kan etableres som et separat bygg øst i planområdet.

Adkomst for biltrafikk og varelevering planlegges via Hans Jacob Nielsens gate i sør. Det skal i tillegg tilrettelegges for adkomstløsninger for myke trafikanter mot sørvest, i tillegg til å opprettholde tilgjengelighet til omkringliggende gang- og sykkelakser.

Grøntstruktur skal sikre skjerming og en visuell overgang til den eksisterende boligbebyggelsen mot sør. Innenfor planområdet sikres bevaring av enkelte trær, samt ny vegetasjon og overflatebehandling som skal bidra til å definere og aktivisere de tilgjengelige utearealene.

På grunn av områdets nærhet til kulturmiljøet på Cicignon, stilles det krav til kvalitet i materialbruk og arkitektonisk utforming. Reguleringsplanen inneholder retningslinjer for estetikk og uttrykk, og det er videre innarbeidet bestemmelser som sikrer hensyn til nærliggende kulturmiljø som St. Croixhuset og den eldre kvartalsstrukturen på Cicignon.

I planforslaget stilles det krav til overvannshåndtering, med forslag til konkrete løsninger for lokal fordrøyning og avrenning i tråd med kommunens retningslinjer.

Parkeringsløsningen er vurdert opp mot eksisterende og forventet etterspørsel, og planforslaget inneholder krav til andel ellillading og sykkelparkering. Det er også sikret rom for eventuell fremtidig oppgradering av infrastruktur, blant annet ved behov for etablering av trafo eller VA-tiltak.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget tilrettelegger for en transformasjon av et sentralt og mindre utnyttet areal i Fredrikstad sentrum. Dagens bruk som gruset parkeringsplass har begrenset funksjonell og estetisk verdi for området. Planlagt utbygging vil bidra til å aktivisere et byrom som i dag fremstår lite attraktivt og dårlig integrert i den omkringliggende strukturen. Planforslaget vil også styrke det lokale servicetilbudet gjennom etablering av dagligvarebutikk i umiddelbar

nærhet til boligområdene på Cicignon, kollektivreisende fra stasjon og holdeplasser, og omkringliggende sentrumsbebyggelse.

Den planlagte bebyggelsen vil i liten grad påvirke siktlinjer eller viktige visuelle kvaliteter i nærområdet, men vil endre områdets uttrykk ved å introdusere mer bymessig bebyggelse i et område som lenge har hatt en åpen karakter. Planforslaget inneholder bestemmelser for høyde, utforming og materialbruk som skal sikre visuell tilpasning til eksisterende kulturmiljø og bebyggelse. Ved hjelp av visuell skjerming, beplantning og godt bearbejdede fasader, søkes det å oppnå en arkitektonisk helhetlig og stedstilpasset bebyggelse.

Tiltaket vil kunne medføre en forbedring av trafiksikkerheten i området, ved at det tilrettelegges for tydelige ganglinjer og separasjon mellom gående og biltrafikk. Ettersom kollektivtilbudet i området er godt, og det etableres sykkelparkering og ladestasjoner for elbil, bidrar planforslaget til å styrke forutsetningene for økt bruk av miljøvennlige transportformer.

Det er gjennomført flere tekniske utredninger, herunder støy- og luftutredning, grunnforurensningsanalyse og overvannsberegninger. Støy- og luftbelastningen i området skyldes i hovedsak trafikk fra riksvei 110 og fylkesvei 108. Forurensset grunn fra tidligere bensinstasjonsdrift er kartlagt, og det foreligger tiltaksplan for håndtering og disponering av masser.

Etablering av en nærbutikk vil være viktig for beboerne i nærområdet, særlig eldre og personer uten bil. Tiltaket kan også gi lokale arbeidsplasser, og dermed bidra til styrking av nærmiljøet. Arealene som i dag er lite tilgjengelige og av lav kvalitet vil bli aktivisert og opparbeidet, og få en mer inkluderende og inviterende karakter.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planarbeidet. Det ble registrert 5 potensielle hendelser. Analysen konkluderer samlet sett med at det ikke er identifisert uakseptable risikoer i planområdet, og at de identifiserte hendelsene er håndterbare gjennom planens bestemmelser og tekniske løsninger.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeid 09.01.2022. Innkomne uttalelser med forslagstillers kommentarer er oppsummert i planbeskrivelsen.

Planen har vært behandlet i intern høringsgruppe to ganger. Planinitiativet ble behandlet 04.05.2020 og planforslaget ble behandlet 08.03.2023.

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

Etablering av dagligvareforretning og andre publikumsrettede tjenester innenfor planområdet vil styrke det lokale servicetilbudet i bydelen, og gi økt tilgjengelighet til daglige gjøremål for innbyggerne på Cicignon og omkringliggende sentrumsområder. Tiltaket kan bidra til å styrke nærmiljøkvaliteter og redusere behovet for bilbruk, særlig med hensyn til barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål om å fremme bærekraftig byutvikling med inkluderende og mangfoldige nærmiljøer. Planforslaget kan bidra til å nå dette målet ved å transformere et ubenyttet areal til et mer tilgjengelig, trygt og aktivt byrom. Det er vektlagt trygge trafikale løsninger for gående og syklende, og planområdet vil få bedrede forbindelser til omkringliggende bystruktur.

Tiltaket kan sikre at flere får kortreist tilgang til grunnleggende tjenester, og styrke forutsetningene for hverdagsaktivitet og redusert transportbelastning i tråd med FNs bærekraftsmål.

Planområdet ligger sentralt plassert i en bydel som har gjennomgått strukturelle endringer, og hvor enkelte områder er preget av varierende levekår. Tiltaket kan tilføre lokalområdet nye arbeidsplasser, og ha ringvirkninger i form av styrket lokal handel, aktivitet og sosial kontakt i hverdagen. Planforslaget tilrettelegger også for grønne kvaliteter ved bevaring av enkelte trær, ny vegetasjon og overvannshåndtering som skaper et helhetlig nærmiljø.

Det er ikke kjent at området benyttes av barn og unge per i dag, men en utvikling av planområdet kan gi mer trygghet og oversiktlige omgivelser i barn og unges hverdagsmiljø. Vurderinger av trafikk, støy og tilgjengelighet vil også bedre sikkerheten i området.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser drifts- og investeringsbudsjett

Planforslaget vurderes å ikke medføre direkte økonomiske konsekvenser for Fredrikstad kommune. Utbygging innenfor planområdet gjennomføres på privat initiativ og bekostning. Nødvendig teknisk infrastruktur, herunder omlegging av vann- og avløpsledninger, skal dekkes av tiltakshaver, og det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i tråd med kommunens praksis. Dette vil sikre at kommunen ikke påføres uforutsette kostnader i forbindelse med opparbeidelse eller vedlikehold av anlegg.

Planforslaget innebærer ingen nye offentlige bygg eller anlegg med framtidig driftsansvar for kommunen. Det vil heller ikke utløse behov for økte investeringer i sosial infrastruktur, skole- eller helsetjenester. På sikt kan det imidlertid bli noe økte inntekter gjennom eiendomsskatt og avgifter, som følge av økt verdiskapning og bruk av eiendommen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Etablering av dagligvareforretning, minilager og øvrig næringsvirksomhet vil bidra til økt lokal verdiskapning og nye arbeidsplasser. Tiltaket kan gi arbeid innen blant annet varehandel, logistikk, drift, renhold og kundeservice, noe som kan bidra til å styrke sysselsettingen i kommunen.

Planforslaget tilrettelegger for effektiv og kompakt utnyttelse av et sentralt beliggende areal, i tråd med prinsippene for bærekraftig byutvikling og redusert press på ytterområder. Området kan aktiviseres og tas i bruk på en måte som gir god avkastning på eksisterende infrastruktur, både teknisk og transportmessig. Videre vil etablering av nytt næringsareal i sentrum kunne bidra til økt lokal handel og styrket konkurransekraft for sentrum som handelsområde, i stedet for at handelen flyttes til byens ytterkanter.

Det tilrettelegges også for en viss grad av sirkulær økonomi, særlig gjennom etablering av minilager, som gir mulighet for lokal gjenbruk, lagring og ombruk. I tillegg legges det opp til fleksibel bruk av arealene over tid, som kan bidra til økonomisk robusthet i møte med endrede markedsforhold. Infrastruktur for elbil-lading og energieffektive løsninger vurderes også som tiltak som bidrar til fremtidsrettet og økonomisk bærekraftig drift.

Planforslaget bidrar samlet sett til verdiskaping i form av skatteinntekter, sysselsetting og byutvikling, uten at det nødvendigvis medfører økte økonomiske forpliktelser for kommunen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Planområdet ligger sentralt i byen og er et tidligere bebygd areal som i dag fremstår som et gruset og ubenyttet restareal. Gjenbruk og transformasjon av allerede utbygde områder

innebærer redusert press på jordbruksarealer og naturmiljøer i randsonen av byen. Planforslaget innebærer dermed ikke nedbygging av matjord eller urørte grøntområder. Det er ikke registrert truede arter eller prioriterte naturtyper innenfor planområdet.

Planforslaget støtter opp under prinsipper for fortetting nær kollektivknutepunkt. Planområdet har god tilgjengelighet til kollektivtransport, gang- og sykkelveinett, noe som gir gode forutsetninger for at besøkende og ansatte kan velge miljøvennlige transportformer. Det planlegges også å etablere sykkelparkering og ladeinfrastruktur for elbil. På denne måten kan planen bidra til å redusere transportbehovet med privatbil, og tilhørende utslipp av klimagasser.

Planområdet er tidligere benyttet til bensinstasjon og annen virksomhet som kan medføre forurensning grunn. Det er utarbeidet miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan som sikrer forsvarlig håndtering og eventuelt sanering av forurensede masser. Dette bidrar til å forbedre miljøtilstanden i området, og legger til rette for trygg og bærekraftig ny bruk av eiendommen.

Det er foretatt egne utredninger av støy- og luftkvalitet. Disse viser at tiltak kan gjennomføres innenfor gjeldende krav til innemiljø og helse, blant annet ved skjermet orientering av fasader og tilpasning av luftinntak. Det stilles også krav til overvannshåndtering i tråd med kommunens overvannsrammeplan, og det legges opp til lokal fordrøyning på egen grunn. Dette er viktig for å opprettholde god vannbalanse og unngå overbelastning av kommunens avløpssystem.

Innenfor planområdet er det registrert enkelte trær og grønnstruktur som bidrar til å ramme inn bebyggelsen og tilføre grønne kvaliteter. Flere av disse bevares, og det stilles krav til ny beplantning. Dette gir positive effekter for lokal naturkvalitet og opplevelsesverdi.

Samlet sett vurderes planforslaget som miljømessig bærekraftig. Det bidrar til redusert klimagassutslipp gjennom effektiv arealbruk og gode mobilitetsløsninger, samtidig som det gir forbedringer i lokal miljøtilstand uten å gå på bekostning av naturmangfold eller jordressurser.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget for St. Croix - forretning og næring legger til rette for en god og fremtidsrettet utvikling av et sentralt beliggende, men i dag ubenyttet byrom. Planområdet har en strategisk plassering i randsonen av sentrum, med svært god tilgjengelighet til kollektivtransport og gang-/sykkelforbindelser, og vurderes som et egnet sted for publikumsrettet virksomhet som dagligvare og tjenesteyting. Planforslaget innebærer en effektiv gjenbruk av tidligere utbygde arealer, og støtter dermed opp om målene i kommuneplanen om bærekraftig arealforvaltning og fortetting nær knutepunkt.

Planområdet ligger i randsonen til flere bevaringsverdige bygningsmiljøer, herunder St. Croix-huset, domkirken og eldre kvartalsstruktur på Cicignon. Selv om tiltaket ikke berører bygninger med formelt vern, kan høyde, materialbruk og utforming påvirke områdets opplevelsesverdi og historiske karakter. Kommunedirektøren anerkjenner innsatsen som er lagt ned i arbeidet med å tilpasse bebyggelsen til omgivelsene og det nærliggende kulturmiljøet. Med forutsetningene som følger av intensjonen om å etablere dagligvareforretning, og kravene som har vært stilt, vurderes planforslaget å ha kommet langt i å imøtekomme hensynet til kulturmiljøet, blant annet gjennom bestemmelser knyttet til utforming og materialitet, og kulturminnedokumentasjonen som er utarbeidet. Planforslaget tilrettelegger for at området får en mer aktiv og tilgjengelig rolle i bybildet, og styrker det lokale servicetilbudet i bydelen. Forholdet til kulturmiljøer vurderes ivarettatt gjennom

reguleringsbestemmelsene og vedlagt kulturminnedokumentasjon, men det påpekes viktigheten av å sikre at realisert bebyggelse følger opp anbefalinger som fremkommer av kulturminnedokumentasjonen som er utført.

Det er gjennomført nødvendige utredninger for å avdekke risiko knyttet til grunnforhold, forurensning, støy og luftkvalitet. Disse vurderes som håndterbare innenfor gjeldende tekniske krav, og det stilles krav til avbøtende tiltak og kvalitet i gjennomføringen. Videre er det viktig at trafikkløsningen sikrer god separasjon mellom gående og kjørende, og at det i videre prosess stilles krav til trafikksikkerhet ved varelevering og adkomst.

Det bemerkes at etablering av vaskehall og parkeringsareal tilrettelegger for bilbaserte funksjoner i et område som ellers har gode forutsetninger for å fremme gang-, sykkel-, og kollektivtransport. Selv om vaskehallen utgjør en mindre del av det samlede tiltaket, legger den i sin funksjon opp til bilbasert aktivitet som gir begrenset verdi for nærområdet isolert sett. Dette kan stå i motsetning til kommunens ambisjon om å prioritere grønn mobilitet i sentrale byområder. Samtidig vurderes denne delen av tiltaket å være begrenset i omfang, og planens øvrige kvaliteter og tiltak for bærekraftig mobilitet veier opp for dette forholdet.

Kommuneplanens arealdel angir området som næringsformål, med hovedvekt på kontor, lager og ikke-plasskrevende virksomhet. Etablering av dagligvareforretning med parkeringsanlegg og vaskehall går utover tradisjonell næringsbruk, og kan vurderes som delvis avvik. Denne problemstillingen ble imidlertid drøftet ved behandling av planinitiativet i 2021, og kommunedirektøren vurderte at hensikten med arealformålet næring i tidligere kommuneplaner var å åpne for både kontor og forretning (blant annet), og ikke industri på området. På bakgrunn av dette mente kommunedirektøren at forretningsformål innenfor planområdet burde tillates, til tross for avvik fra kommuneplanens arealformål.

Etter kommunedirektørens vurdering anses planforslaget som akseptabelt, ettersom det er strøktjenlig og bidrar til å styrke nærmiljøfunksjoner for befolkningen på Cicignon og i sentrum. Reguleringsbestemmelsene sikrer en tydelig avgrensning av hvilke type virksomhet som kan etableres, og at plasskrevende handel fortsatt ikke tillates.

Alternative løsninger

Reguleringsforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon

Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Kommunedirektøren anser at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og at det samlet sett representerer en hensiktsmessig og bærekraftig utvikling av området. Det anbefales at planutvalget vedtar at forslaget til detaljregulering sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven § 12-10.