

Oppdragsgiver
Halden Boligbyggelag

Rapporttype
Planbeskrivelse

Dato
19.11.2024
Sist endret: 07.05.2025

Detaljregulering TRYKKERIBAKKEN



DETALJREGULERING
TRYKKERIBAKKEN

Oppdragsnr.: 1350043892
Oppdragsnavn: Trykkeribakken reguleringsplan
Dokument nr.: 1
Filnavn: Trykkeribakken_beskrivelse_20250507.docx

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	19.11.24	Opprinnelig planbeskrivelse	KTSI	PATOST	PATOST
01	04.03.25	Endring etter tilbakemelding fra kommunen	KTSI	PATOST	PATOST
02	07.05.25	Endring etter tilbakemelding fra kommunen	KTSI	PATOST	PATOST

Innhold

1. Sammendrag	1
2. Bakgrunn	2
2.1 Hensikten med planen.....	2
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	2
2.3 Tidligere vedtak i saken.....	4
2.4 Utbyggingsavtaler.....	4
2.5 Krav om konsekvensutredning (KU)	4
3. Planprosessen	5
3.1 Oppstartsmøte	5
3.2 Varsel om oppstart.....	5
3.3 Øvrig medvirkning	5
3.4 Prosess, mulighetsstudie og alternativvurderinger	6
4. Planstatus og rammebetingelser.....	7
4.1 Overordnede planer	7
4.1.1 Regionale planer.....	7
4.1.2 Kommunale planer.....	7
4.2 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	12
4.3 Temaplaner	13
4.4 Statlige planer og føringer	14
4.6 Analyser og utredninger	16
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	17
5.1 Planområdets beliggenhet og avgrensning.....	17
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	19
5.3 Stedets karakter	19
5.4 Landskap	20
5.4.1 Topografi og landskap	20
5.4.2 Solforhold	20
5.4.3 Lokalklima.....	20
5.4.4 Estetisk og kulturell verdi	20
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	20
5.5.1 Kulturminner	20
5.5.2 Kulturmiljø	21
5.6 Naturverdier	22
5.7 Rekreasjonsverdi /rekreasjonsbruk, uteområder.....	23
5.8 Landbruk	24
5.9 Trafikkforhold.....	24
5.10 Barns interesser.....	29
5.11 Sosial infrastruktur	29
5.12 Universell utforming.....	29
5.13 Teknisk infrastruktur	29
5.14 Grunnforhold	31
5.15 Støyforhold	33
5.16 Forurensning.....	34
5.16.1 Grunnforurensning	34
5.16.2 Vannforurensning	34
5.16.3 Luftforurensning	35
5.17 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for eksisterende forhold.....	35
5.17.1 Metode.....	35
5.17.2 Evalueringsmetode	35
5.17.3 Analyse av uønskede hendelser	38
5.17.4 Konklusjon.....	41
5.18 Næring	41
5.19 Analyser/utredninger	41

6. Alternativvurderinger	42
6.1 Bygningstypologi og struktur	42
6.1.1 Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel	42
6.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse	43
6.1.3 Lineær bebyggelse med svakt terrassert blokkbebyggelse	44
6.1.4 Hjørnebygning mot krysset Galtungveien x Grensen	46
6.1.5 Rekkehus mot krysset Galtungveien x Grensen	48
7. Planforslaget	51
7.1 Planlagt arealbruk	51
7.1.1 Reguleringsformål - oversikt	52
7.2 Gjennomgang av reguleringsformål	53
7.2.1 Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse (BF)	53
7.2.2 Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)	53
7.2.3 Bebyggelse og anlegg – Blokkbebyggelse (BB1-5)	53
7.2.4 Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg (RA)	53
7.2.5 Bebyggelse og anlegg – Uteoppholdsareal (UTE)	54
7.2.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg (KV1-7)	54
7.2.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau (FO1-2)	54
7.2.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gang-/sykkelveg (GS)	54
7.2.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn-tekniske anlegg (AVT)	54
7.2.10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn-grøntareal (AVG1-11)	54
7.2.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering (P1-2)	54
7.2.12 Grønnstruktur – Friområde (FRI)	54
7.2.13 Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm (VS1-2)	54
7.2.14 Hensynssoner – sikringssoner frisikt	55
7.2.15 Bestemmelsesområder (#1-2)	55
7.3 Bebyggelsens plassering og utforming	55
7.3.1 Bebyggelsens høyde	55
7.3.2 Grad av utnytting	55
7.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	55
7.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	56
7.4 Boligmiljø/bokvalitet	56
7.5 Parkering	56
7.6 Tilknytning til infrastruktur	56
7.7 Trafikkløsning	57
7.7.1 Kjøreadkomst	57
7.7.2 Utforming av veger	57
7.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse	58
7.7.4 Varelevering	58
7.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende	58
7.7.6 Felles adkomstveger, eiendomsforhold	58
7.8 Planlagte offentlige anlegg	58
7.9 Miljøoppfølging	58
7.10 Universell utforming	58
7.11 Uteoppholdsareal	59
7.12 Landbruksfaglige vurderinger	59
7.13 Kollektivtilbud	59
7.14 Kulturminner	59
7.15 Sosial infrastruktur	59
7.16 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett	59
7.17 Plan for avfallshenting	59
7.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS	60
7.19 Rekkefølgebestemmelser	62
8. Konsekvensutredning	62
9. Virkninger av planforslaget	63
9.1 Overordnede planer	63

9.2	Landskap	63
9.3	Stedets karakter	63
9.4	Byform og estetikk	64
9.5	Kulturminner og kulturmiljø	64
9.6	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	65
9.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	65
9.8	Uteområder	65
9.9	Trafikkforhold	67
9.10	Barn interesser	69
9.11	Sosial infrastruktur	69
9.12	Universell utforming	69
9.13	Energibehov – energiforbruk	70
9.14	ROS forutsatt avbøtende tiltak som er sikret i planen	70
9.14.1	Konklusjon	72
9.15	Jordressurser/landbruk	72
9.16	Teknisk infrastruktur	72
9.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	73
9.18	Konsekvenser for næringsinteresser	73
9.19	Interesse motsetninger	73
9.20	Avveining av virkninger	73
10.	Innkomne innspill	74
10.1	Innkomne varslingsuttalelser	74
11.	Avsluttende kommentar	84
12.	Vedlegg	84

1. Sammendrag

Hovedhensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer.

Planen legger til rette for inntil 80 boenheter i blokkbebyggelse og rekkehus. Det har vært vurdert ulike former for utbygging i området. Alternativvurderingen fremgår av kapittel 6 i denne planbeskrivelsen. Planen er basert på en mulighetsstudie utarbeidet av Henning Larsen Architects AS. Mulighetsstudien omfatter 68 enheter, der ni enheter er rekkehus og 58 er leiligheter. Endelig antall boenheter vil avhenge av sammensetning med leilighetsstørrelser. I mulighetsstudien er det lagt vekt på å få en variert sammensetning av volumer, samlede uteområder og en god overgang mot arbeiderboligene langs Grensen.

Planen omfatter også en nærmiljøpark på 2,5 daa. Av dette eies ca. 0,9 daa av Fredrikstad kommune. Nærmiljøparken er et offentlig parkområde hvor det skal legges til rette for balløkke, annen aktivitet og uteopphold.

I planen er det lagt vekt på å skape gode forbindelser for myke trafikanter.

I forbindelse med planarbeidet er det gjort en rekke registreringer og utredninger. Dette omfatter:

- Mulighetsstudie
- Naturkartlegging
- Trafikkanalyse
- Støyberegning
- Vegprosjektering
- Geotekniske undersøkelser
- Miljøtekniske undersøkelser (forurenset grunn)
- VAO-rammeplan
- Renovasjonsteknisk plan

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer. Planen baserer seg på en mulighetsstudie utarbeidet av Henning Larsen Architects AS.

Bygningsmassen er planlagt som blokkbebyggelse og rekkehus. Parkering er planlagt i p-kjeller i tillegg til gjesteplasser på terreng. Kjøreadkomst er planlagt fra Galtungveien via Grensen.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Tiltakshaver er Galtungveien Eiendom AS.

Forslagsstiller er Halden Boligbyggelag.

Prosjektleder: Nils Rune Vikhals

E-post: nrv@habo.no

Adresse: Niels Stubs gate 6, 1776 Halden

Plankonsulent er Henning Larsen Architects AS.

Oppdragsleder: Per Atle Tangen.

Telefon: 91 18 68 87

E-post: per.atle.tangen@henninglarsen.com

Adresse: Gamle Beddingsvei 28, 1671 Kråkerøy

Mulighetsstudie, sol-/skyggeanalyse, renovasjonsteknisk plan og ROS-analyse er utarbeidet av Henning Larsen Architects AS.

Naturmangfoldrapport, trafikkanalyse, støyrapport og vegtegninger er utarbeidet av Rambøll AS.

Geoteknisk rapport og rapport om forurenset grunn er utarbeidet av Multiconsult AS

Eierforhold



Figur 1. Oversikt over eiendomsforhold i planområdet.

Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i kommunens eiendomsregister.

GNR/BNR	EIER	Størrelse (daa)
608/1	Fredrikstad Kommune	0.9
608/3	HPG Eiendom AS	13.5
506/23	Viken Fylkeskommune	
610/706	Eierinformasjon mangler, men Grensa er en kommunal veg	

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativet ble behandlet av Planutvalget 23.09.2021 (Vedlegg 2). Følgende ble lagt til grunn for planarbeidet:

- a. Nærmiljøparken må opparbeides innenfor planområdet.
- b. Planen må sikre arkitektoniske kvaliteter på ny bebyggelse og god stedstilpasning. Blant annet må bebyggelsen trekkes tilbake fra tomtegrensen i nord og sør for å skape en buffer til småhusbebyggelsen.
- c. Planen må sikre gode felles uteoppholdsarealer av høy kvalitet. Blant annet må lekearealene samles for å skape et større felles uteoppholdsareal.
- d. Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra tilstøtende naboer både innenfor og utenfor planområdet, samt lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper.
- e. Planarbeidet må for øvrig forholde seg til kommuneplanens arealdel og dens rammebetingelser.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ingen eksisterende utbyggingsavtaler for området. Sammen med varsel om oppstart av planarbeidet ble det også varslet igangsetting av forhandling om utbyggingsavtale. Det vil bli inngått utbyggingsavtale.

2.5 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 24.09.2021 (referat i vedlegg 1).

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet ble annonsert på kommunens nettsider samt i Fredrikstad Blad 11.12.2021. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Fredrikstad kommune. Frist for uttalelse var 20.01.2022.

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING og forhandling av utbyggingsavtale for Trykkeribakken, Fredrikstad kommune (Nasjonal arealplan-ID: 3004 1211).

Iht. plan- og bygningsloven (PBL) § 12-8 varsles oppstart av detaljregulering for Trykkeribakken. Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. plan- og bygningsloven § 17-4. Forslagstiller er Galtungveien Eiendom AS. Plankonsulent er Henning Larsen Arkitekter AS.



Planområdets avgrensning, markert med blått omriss.

Formålet med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse i fire etasjer pluss parkeringskjeller. Foreløpige skisser viser ca. 85 boenheter. Adkomst til området er tenkt fra Grensen via Galtungveien. Grensen vil bli utbedret til nødvendig standard. Det vil også være interne lekeområder og grønstruktur.

Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning.

Varsling ligger også på Fredrikstad kommunes hjemmesider: www.fredrikstad.kommune.no/regulering. Eventuelle innspill til planarbeidet kan **innen 20.01.2022** rettes til:

Henning Larsen Arkitekter AS, Postboks 383, 1601 Fredrikstad
og/eller e-post: per.atle.tangen@henninglarsen.com.

Henning Larsen

Figur 2. Annonse på trykk i Fredrikstad blad 11.12.2021.

Det kom inn 13 skriftlige høringsuttalelser. Høringsinnspillene er oppsummert kapittel 10 sammen med forslagsstillers kommentarer.

3.3 Øvrig medvirkning

Det har i tillegg blitt avholdt følgende møter:

Med kommunen

- 8.11.2023: Dialogmøte med Fredrikstad kommune for videre utarbeidelse av alternativer
- 28.2.2024: Møte med Fredrikstad kommune om videre utarbeidelse av alternativer

Med andre grupper, lokalsamfunnsutvalg, skoler, osv.

- 14.1.2025: Møte med Sellebakk Lokalsamfunnsutvalg.

- 30.1.2025: Medvirkningsopplegg på Borge ungdomsskole.
- 02.04.2025: Medvirkningsopplegg på Kjølborg barneskole.

3.4 Prosess, mulighetsstudie og alternativvurderinger

Det er utarbeidet flere forslag for utvikling av området.

Første runde med kommunen omhandlet om en skulle gå videre med blokkbebyggelse eller mer konsentrert småhusbebyggelse. Det ble utarbeidet et bebyggelsesnotat for å beskrive og synliggjøre de ulike alternativene. Konklusjonen i notatet var et ønske om å gå videre med blokkbebyggelse. Foreslått løsning den gangen var lineær blokkbebyggelse med svak terrassering i blokkene. Notatet er vedlagt.

Andre forslag med tre alternativer

Kommunen ønsket at forslagsstiller vurderte alternativer med mer stedstilpasset struktur. Det ble utarbeidet en mulighetsstudie av arkitekt. På bakgrunn av mulighetsstudien ble det tegnet ut tre forslag med bebyggelsesstruktur, illustrasjonsplan, adkomstveg, terrengtilpasning og parkering. Alle alternativene inneholdt en kombinasjon av rekkehus og blokkbebyggelse. Hovedforskjellen lå i om hjørnet ved krysset Grensens/Galtungveien skulle markeres med en blokk, eller om det skal være rekkehus i dette området. Øvrige alternativer gikk i større grad på plassering av renovasjon osv. En sammenstilling av dette er notat Trykkeribakken.

I notatet ble det anbefalt å gå videre med alternativ med blokk på hjørnet. Etter drøftinger med kommunens administrasjon kom man imidlertid fram til at man skulle jobbe videre med alternativet med rekkehus mot krysset Galtungveien x Grensens. Foreliggende planforslag er en videre bearbeidelse av denne.

Se kapittel 6 for mer utfyllende beskrivelse av alternativvurderingene.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionale planer

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (vedtatt 21.06.2018)

Fylkesplanens arealstrategi skal sikre at vi forvalter arealene i fylket i tråd med målene i samfunnsdelene. Et hovedgrep er å fastsette de langsiktige fysiske grensene mellom by- og tettstedsområdene og omlandet. Arealstrategien har et perspektiv frem mot år 2050. Det skal sørge for langsiktig, forutsigbar og god arealforvaltning i fylket.

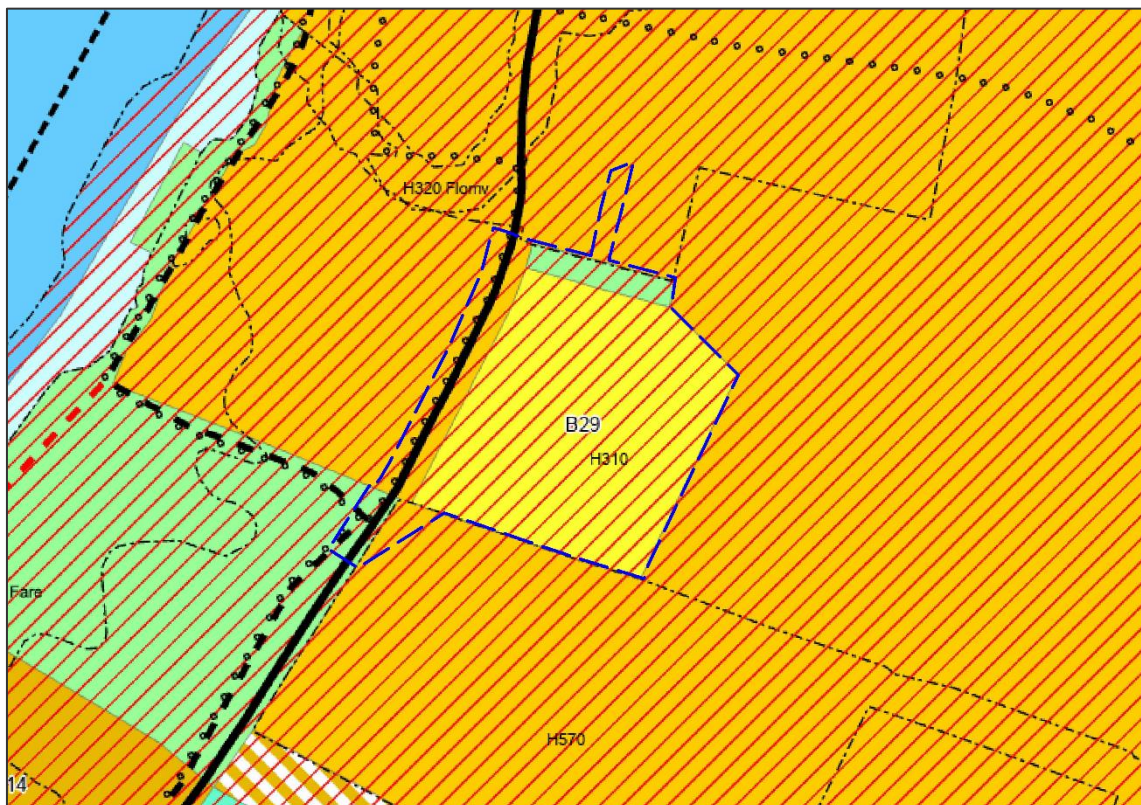
I arealstrategien ser vi Østfolds arealer i sammenheng. Fylkestinget har vedtatt at Østfold skal ses på som ett planområde. Det er viktig at kommunene samordner seg og ser ut over egne kommunegrenser når det planlegges. Samordnet planlegging skal gi oss:

- Bedre klima- og miljøforvaltning
- God forvaltning av naturressurser, kulturminner og kulturlandskap
- Hensiktsmessig infrastruktur
- Styrking av fylkets konkurranseevne

4.1.2 Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (vedtatt 15.05.2023)

Byggeområdet er avsatt til «framtidig boligbebyggelse» (delområde B29) i kommuneplanens arealdel. Nordre del (grønn farge) er avsatt til «nåværende friområde». Friområdet er ikke opparbeidet. Hele planområdet ligger innenfor H310: Faresone for ras- og skredfare (rød skravur). I nord (Kinogaten) og i sørvest berøres hensynssone H570: hensyn kulturmiljø.



Figur 3. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Varslet planområde med blå, stiplet strek.

Til kommuneplanens arealdel er det en rekke bestemmelser og retningslinjer som er relevante for detaljreguleringen:

2.1 Plankrav

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for tiltaket.

2.4 Regulering av fremtidige byggeområder

Når framtidige byggeområder skal reguleres, må reguleringsplanen omfatte minst hele det framtidige byggeområdet.

3 Utbyggingsavtale

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal følge til enhver tid gjeldende vedtak i bystyret om utbyggingsavtaler.

4 Rekkefølgekrav

4.1 Teknisk infrastruktur og grønn infrastruktur

Rekkefølgekrav for å sikre etablering av teknisk infrastruktur (veger, gangveger, sykkelfelt, elvepromenade, parkeringsplasser, torg, overvann med mer) og grønn infrastruktur (uteoppholdsareal, lekeplasser, parker mm), skal fastsettes i reguleringsplan.

4.2 Skolekapasitet

Utenfor byområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet være dokumentert før oppstart av reguleringsplan.

4.3 Nærmiljøpark og andre utearealer

Før brukstillatelse kan gis, eller senest påfølgende vekstsesong, må utearealer være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

5 Estetikk og byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, skal nye bygninger og anlegg, utformes i samspill med eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom. Nær- og fjernvirkning til åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal ivaretas. I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk. Fredrikstads bylandskap er en viktig del av vår felles identitet og skal danne rammene for alle byutviklingsprosjekter.

6 Blågrønne verdier

6.1 Landskap og grønnstruktur

Verdifull natur, landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.

6.6 Terrengtilpassing

Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utsprenkning/utgraving skal unngås.

7 Utbygging

7.1 Generelt

a) Illustrasjoner i plan- og byggesaker skal vise hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til bygde og naturgitte omgivelser.

- c) Mer enn 15 % enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

9 Høyder

9.1 Generelle krav

Ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbygging ligge helt i skygge mellom kl. 12 og kl. 18 ved sommersolverv.

9.2 Maksimal byggehøyde

- a) For nye reguleringsplaner gjelder at maksimal byggehøyde på bebyggelse er 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- c) Boligbebyggelse utenfor tettstedet bør være tett-lav-bebyggelse.

9.3 Unntak fra kap. 9.2

Unntatt er følgende områder, som har annen maksimal byggehøyde:

- a) For ny bebyggelse som berører verneverdige bygninger eller bygningsmiljøer gjelder kapittel 13.

9.5 Konstruksjoner/oppbygg over maksimal byggehøyde

Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis tillates over maksimal byggehøyde. Konstruksjoner for tekniske anlegg tillates også. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig, og ikke ha en utforming som er skjemmende for dem som har innsyn eller bruker tak som fellesområder. På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 meter over overkant gulv på inntil 1/3 av takflaten.

12 Uteoppholdsareal

12.1 Krav til areal

- a) Arealenes fordeling per boenhet

Utenfor byområdet: Minst 80 m² totalt areal per boenhet. Alle boliger skal ha privat uteplass (balkonger, terrasser, private hager). Minst 30 m² felles uteareal på terreng eller dekke med jordlag. Minst 40 m² offentlig tilgjengelig uteareal på terreng. Offentlig tilgjengelig areal kan være privat, felles eller kommunalt eid. Nærmiljøparker bør eies av kommunen.

12.2 Krav til kvalitet for felles og offentlig uteoppholdsareal

- a) Arealer brattere enn 1:3, arealer satt av til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering, varelevering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Areal smalere enn 10 m skal ikke regnes med.
- b) Arealene skal være betryggende sikret, og ha trafikksikker adkomst.
- c) Arealene skal oppfylle normer for luftkvalitet og støy i henhold til gjeldende statlige regler og retningslinjer.
- d) Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolverv.
- e) Strukturer som settes opp på uteoppholdsarealene bør primært være av naturmaterialer.

12.3 Offentlig uteoppholdsareal

- a) Offentlig uteoppholdsareal skal utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig. Minst halvparten av det offentlige uteoppholdsarealet skal være sammenhengende i et større område og opparbeidet for opphold og aktivitet.
- e) Offentlig uteoppholdsareal bør utformes slik at de gir rom for naturmangfold.
- f) Oppfyllelse av krav til offentlig uteoppholdsareal i pkt. e) kan løses ved 1) å sette av arealer innenfor eget prosjekt, 2) erverv av annet areal og/eller 3) ved bidrag til opparbeidelse av eget eller annet areal. Dette avklares gjennom reguleringsplan og eventuell utbyggingsavtale.

12.4 Sandlekeplass

For områder med mer enn tre boenheter skal det være sandlekeplass på minimum 100 m², med kort gangavstand fra bolig.

12.5 Kvartalslekeplass

For områder med mer enn 25 boenheter skal det avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 0,5 daa, maksimalt 200 meter gangavstand fra bolig. For områder med mer enn 50 boenheter økes arealkravet for kvartalslekeplass til minst 1,0 daa. Kvartalslekeplass kan plasseres innenfor felles eller offentlig uteoppholdsareal.

12.6 Nærmiljøpark

Ved utbygging av boliger skal arealer for lek, rekreasjon, samspill og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal være på minimum 2,5 daa og inngå i offentlig uteoppholdsareal.

a) Tettstedet: Ved utbygging av boliger i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være nærmiljøpark, som oppfyller de til enhver tid gjeldende «Normaler for opparbeidelse av uteoppholdsarealer», i ti minutters gangavstand fra bolig (ca. 800m langs veg).

12.11 Krav om utomhusplan

Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for felles og offentlige uteoppholdsarealer samt andre grøntområder. For arealer som skal overføres til/eller forvaltes av Fredrikstad kommune, skal planen utformes i samsvar med den til enhver tid gjeldende «Normaler for utomhusanlegg i Fredrikstad». Utomhusplan skal vise følgende:

- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal og lekearealer.
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, leegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Lokal håndtering av overvann.

13 Kulturminner og kulturmiljø

13.1 Tilpasning

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Tiltak må ivareta bebyggelse i byggehøyder, målestokk, uttrykk, og møtet mellom gammelt og nytt.

14 Universell utforming

14.1 Hovedløsning

Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen, slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan nyttes av flest mulig.

14.2 Tilgjengelighet for alle

I plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming/tilgjengelighet er ivarettatt i tråd med gjeldende Byggeteknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming av veger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

14.5 Tilgjengelige boenheter

a) Minst 50 % av alle nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom og bad.

b) Antallet boliger med krav om tilgjengelighet bør avrundes nedover. Det betyr at for etablering av en boenhet kreves ikke tilgjengelighet. For to og tre boenheter kreves at minst en boenhet gjøres tilgjengelig, osv.

15 Transport

15.1 Sykkel og gange

- a) Korte og trafikk sikre gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, skal ivaretas i all arealplanlegging.
- c) Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelvegnettet.

15.2 Mobilitetsplan

Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² BRA, eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser, skal det utarbeides mobilitetsplan. Planen skal analysere muligheter for minst bilavhengighet. Planen skal vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy.

16 Parkering for bil

16.2 Parkeringsplasser for bil

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til følgende bestemmelser: Antall ordinære parkeringsplasser og parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede beregnes hver for seg og vil til sammen utgjøre totalt antall parkeringsplasser. Leiligheter, flermannsbolig, rekkehus: Min. 0,5, maks. 1,2 p-plasser per boenhet. Min. 0,1 p-plasser for funksjonshemmede per boenhet.

16.3 Utforming av parkeringsplasser

- a) Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Der parkering etableres under bygning, kan maksimumsnorm avvikes. Parkering for funksjonshemmede tillates etablert på bakkeplan.
- c) Der det etableres parkering med ti plasser eller flere, og uten at det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven, skal ladeinfrastruktur etableres. Minst 30 % av parkeringsplassene skal ha framlagt infrastruktur for lading og minst 10 % skal ha etablerte ladepunkt. Bestemmelsen omfatter etablering av parkering der TEK17 § 8.8 fjerde ledd ikke gjelder. Klargjort infrastruktur inkluderer kabling og minimum tilstrekkelig elektrisk effekt for normallading. Dynamisk laststyring kan benyttes i tilfeller med utilstrekkelig effektkapasitet.
- d) Parkeringsanlegg under terreng bør være vist på plankart. Nedkjøringsramper bør plasseres inne i bygning.

17 Parkering for sykkel

17.1 Parkeringsplasser for sykkel

Leiligheter, rekkehus <50 m² BRA: Min. 1 sykkelparkering per boenhet.

Leilighet/rekkehus >50 m² BRA: Min. 2 sykkelparkeringer per boenhet.

17.2 Krav til utforming

- a) Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelparkering skal plasseres på terreng, i førsteetasje eller i parkeringskjeller.
- b) Minst 5 % av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

20 Bygninger og energi

20.1 Tilknytningsplikt innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme

Bygning som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til fjernvarmen.

Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, hovedombygging, tilbygg, påbygg og bruksendring som er

over 1000 m² oppvarmet BRA. Konesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. pbl. § 27-5 andre ledd.

Avtale om tilknytning: Krav om avtale om tilknytning til fjernvarme settes som vilkår ved rammetillatelsen.

21 Renovasjon

21.1 Krav til utforming

Kommunens renovasjonsforskrift skal følges. Renovasjonsløsninger for byggetiltak legges under bakkenivå eller i bebyggelsen.

21.2 Renovasjonsteknisk plan

Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av kommunen før planen vedtas.

21.3 Plassering

Anlegg for renovasjon bør plasseres på utbyggers eiendom.

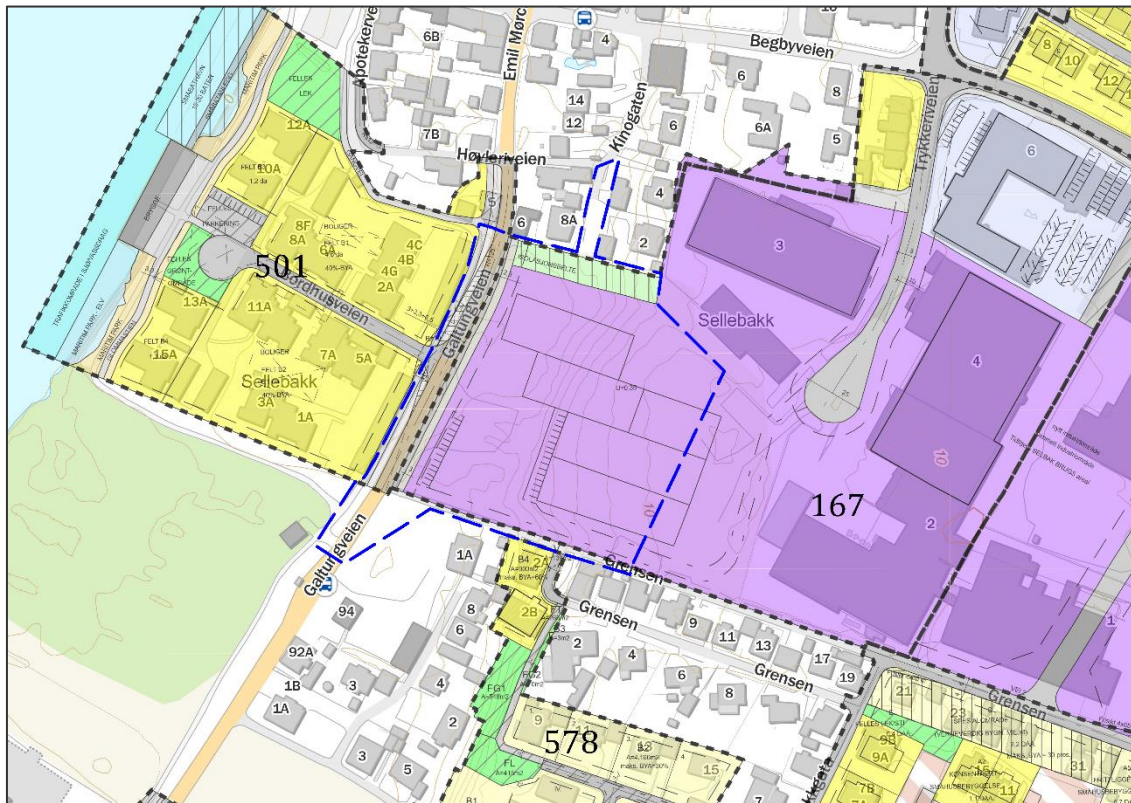
23 Overvann

23.1 Prinsipper for overvannshåndtering

Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveger.

4.2 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKSDATO
167	Reg. endring for deler av Løren Sellebakk	28.2.1983
501	Emil Mørchs vei 1	27.3.2003
578	Nordby, Sellebakk	09.10.2008



Figur 4. Planområdet avgrensing og forholdet til gjeldende reguleringsplaner. Varslet plangrense vist med blå strek.

4.3 Temaplaner

Kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt 26.04.2018)

Fredrikstad skal styrke sin posisjon som attraktiv og bærekraftig by gjennom blant annet Smart Fredrikstad-programmet. Hovedgrepet er å arbeide videre med fortetting og transformasjon i sentrum.

Alle skal ha et trygt sted å bo, i egnet bolig. Det skal skapes og opprettholdes trygge og gode lokalsamfunn, med variert sammensetting av boliger.

Blant den overordnede strategien for arealplanlegging finner vi:

- legge til rette for at veksten i persontransport tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger
- utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene
- sikre klimatilpasning i planlegging
- ha en aktiv parkeringspolitikk, med mål om å redusere antallet overflateparkeringer [i sentrum]

Kommunedelplan for klima 2019-2030 (vedtatt 05.09.2019)

Innen 2030 skal klimagassutslippene være redusert med minst 60 %, sammenliknet med 2016.

Fredrikstad skal bidra til at Østfold-regionen oppnår netto null klimagassutslipp innen 2050 ved både kraftig å redusere utslippene og øke CO₂-opptakene i Fredrikstad. Fredrikstad skal bidra til å oppnå det globale lavutslippssamfunnet innen 2050.

Sykkelhovedplan for Fredrikstad (vedtatt 16.06.2017)

Transportsystemet i Nedre Glomma skal utvikles til å bli mer miljøvennlig og effektivt, og sykkelen har en viktig rolle å spille. Bruk av sykkel fremfor bil skal bidra til å avlaste vegsystemet. I tillegg gir bruk av sykkel mer hverdagsaktivitet blant befolkningen, mindre luftforurensning og mindre støy i byene, noe som bidrar til bedre folkehelse. Sykkelen er dessuten mindre arealkrevende enn bilen og kan bidra til triveligere byer. Strekningen langs Galtungveien er en del av hovedsykkelveiene i Fredrikstad.

Trafikksikkerhetsplan 2018-2021 (vedtatt 05.09.2019)

Trafikksikkerhetsplanen er en temaplan. Planen er forankret i kommunens politiske og administrative ledelse. Fredrikstad kommune ble i 2018 kåret til årets trafikksikkerhetskommune og i mars 2018 ble kommunen også godkjent som «Trafikksikker kommune» av Trygg Trafikk. Trafikksikkerhetsplanen er i hovedsak basert på kunnskap fra undersøkelser om trafikforholdene på skoleveger, lokalsamfunnsprosjekter, publikumshenvendelser, ulykkestall og analyser.

Kommunedelplan for naturmangfold (vedtatt 18.10.2018)

Temakart naturmangfold er en samling registreringer i Fredrikstad. Det viser kartlegginger av nøkkelbiotoper, viltområder, naturtyper og enkeltforekomster av store eiketrær. I tillegg viser kartet vernede områder gjennom plan- og bygningsloven. Sentrale temaer er: arealendringer og tap av leveområder, fremmede arter, forurensning, klima, høsting, friluftsliv og bruk av naturområder. Viktig naturtyper som våtmark, vann, vassdrag, skog, by- og jordbrukslandskap, hav og havstrand.

Kommunedelplan for Aktive Liv (vedtatt 02.05.2019)

Fredrikstad som by skal vokse og den må fortettes med kvalitet. For å svare opp kommuneplanens arealstrategi skal vi samle og styrke arealer og anlegg for lek, rekreasjon og utendørs idrett. Slik får vi større og mer attraktive anlegg som styrker tilbudet til alle. Det må innføres maksimalavstander fra boenhetene som krav ved utbyggingsavtaler. Dersom avstandskravet ikke er ivaretatt skal det etableres ny, alternativt utbedres eksisterende, lekeplass/nærmiljøanlegg før det gis tillatelse til ny utbygging.

Kommunedelplan for folkehelse og levekår 2023-2030 (vedtatt 09.11.2023)

Kommunedelplanen konkretiserer og aktualiserer innsatsområdet sosial bærekraft i kommuneplanens samfunnsdel. Alle skal oppleve å være en del av Fredrikstadsamfunnet og lokalsamfunnet de tilhører. Det handler også om å skape gode, helsefremmende omgivelser for mennesker å oppholde seg i. Målet er at Fredrikstad skal være et helsefremmende samfunn for alle der folk og lokalsamfunn i større grad kan ta eierskap til det som påvirker helse og levekår og skape rammene for et godt liv.

4.4 Statlige planer og føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (vedtatt 26.09.2018)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (vedtatt 28.09.2018)

Arbeidet med klimatilpasning skal bidra til at samfunnet blir bedre rustet til å møte klimaendringene, gjennom å sikre at kommuner og fylkeskommuner unngår eller begrenser risiko, sårbarhet og ulemper, og drar nytte av eventuelle fordeler som følge av endringer i klimaet.

Klimatilpasning handler om å ta hensyn til dagens og framtidens klima. Klimaendringer vil påvirke natur og samfunn både på kort og lang sikt. Å ta hensyn til klimaet og endringer i dette, sammen med øvrige endringer i samfunnet, er avgjørende for å sikre en bærekraftig utvikling. Et livskraftig og variert naturmiljø er mindre sårbart for endringer, og kan medvirke til samfunnets tilpasning. Hensynet til

klimatilpasning virker sammen med andre overordnede og tverrsektorielle mål for samfunns- og arealutvikling.

Kommunene og fylkeskommunene skal i sin overordnede planlegging innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, der det også tas hensyn til effektiv ressursbruk for samfunnet. Dette bør inkludere tiltak mot avskoging, og eventuelt økt opptak av CO₂ i skog og andre landarealer, og videre sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med disse retningslinjene.

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (vedtatt 20.09.1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 (2019)

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Det legges spesielt vekt på gode og effektive planprosesser, bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder. Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Arkitektur, kulturminne, landskapsverdier, vann og grønne elementer tas aktivt i bruk som ressurser i byutviklingen.

4.6 Analyser og utredninger

Det er gjennomført analyser og utredninger som er relevante for planområdet og tiltaket.

Det er blitt gjennomført Geotekniske undersøkelser, undersøkelser av forurensset grunn, ROS-analyse, støyutredning, mulighetsstudie, naturkartlegging, sol-/skyggeanalyse, VAO-rammeplan, renovasjonsteknisk plan og trafikkanalyse.

ROS-analysen ligger som en del av planbeskrivelsen. Resten av utredningene er vedlegg til plandokumentene.

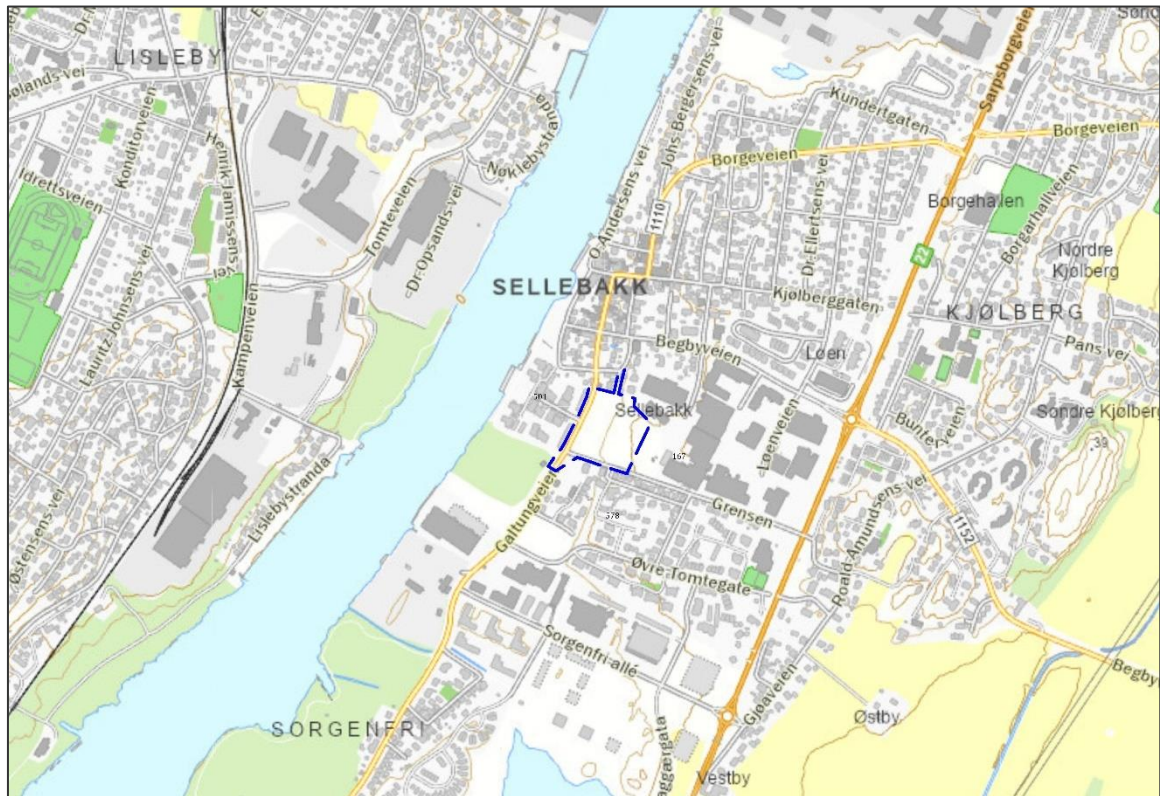
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Planområdets beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger på Sellebakk i Fredrikstad kommune. Området er på østsiden av Fredrikstad langs elveløpet til Glomma. Planområdet ligger omtrent 10 minutter i kjøreavstand fra Fredrikstad sentrum og 10 minutters sykkelavstand til Gamlebyen. Det tar fem minutter å gå fra planområdet til Sellebakk fergeleie.

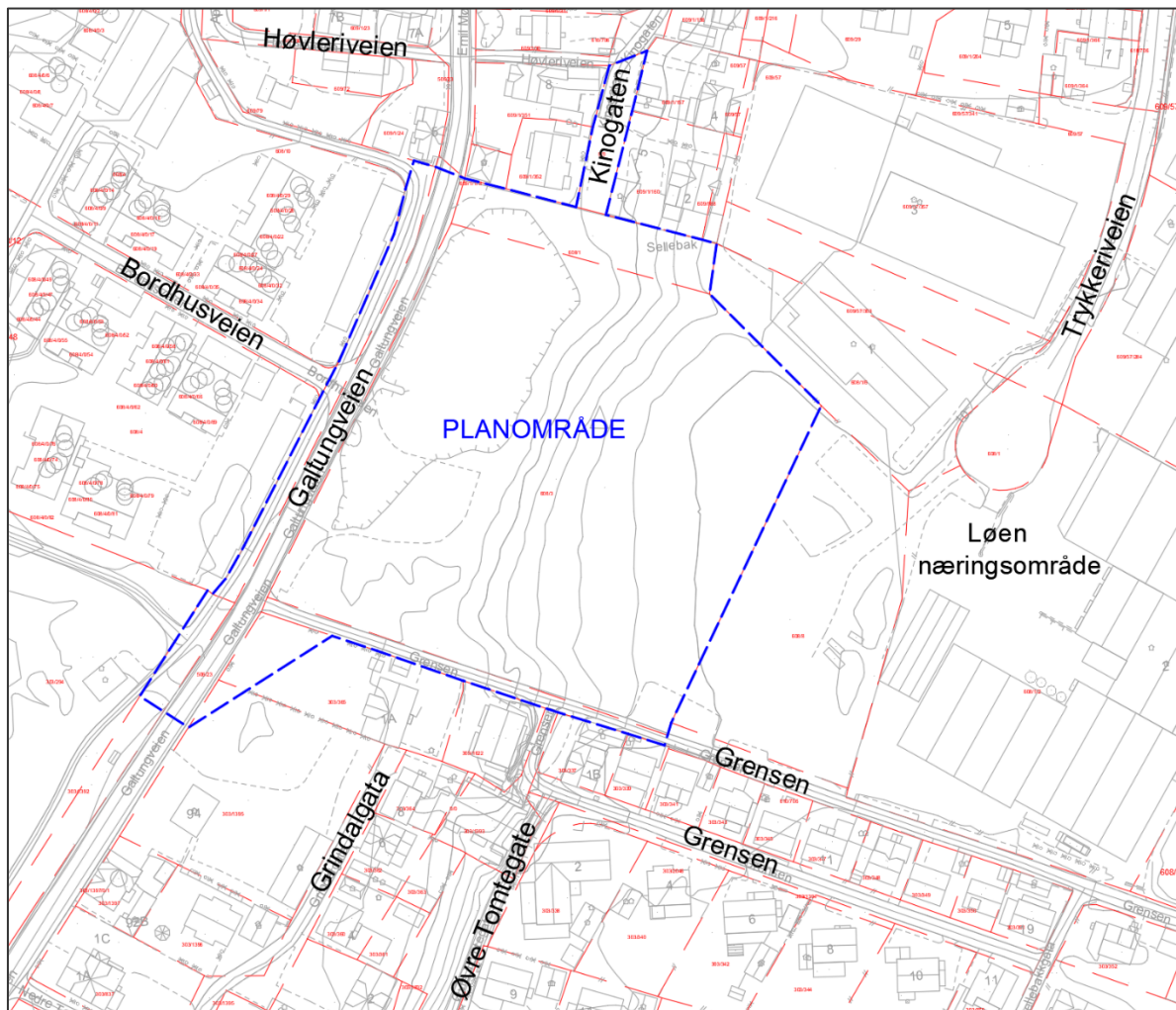


Figur 5. Planområdet beliggenhet markerat med blått.



Figur 6. Planområdets plassering på Sellebakk. Planområdet markert med blå linje.

Varslet planområde er på ca. 16,2 daa. Det avgrenses av Galtungveien i vest, Grensen i sør, Løen næringsområde i øst og boliger i nord. Planområdets avgrensning fremgår av figur nedenfor.



Figur 7: Avgrensing av varslet planområde vist med blå strek.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er et ubebygd areal som bærer preg av å være et brakkområde. Planområdet er et snaumarksområde bestående av naturlig vegetasjonsdekke med eng og yngre trær i klynger. Trær er i hovedsak løvtrær. Langs Galtungveien er deler av arealet gruset opp og benyttes noe til parkering og lignende Tomta har også blitt benyttet til utfylling og mellomlagring av masser.

Omkringliggende arealer og bebyggelse har svært varierende karakter. Sør for Grensen er et område med småhusbebyggelse. Dette området bærer preg av eldre arbeiderboliger, og er avsatt med hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Nærmest planområdet er det i nyere tid oppført et par flermannsboliger. Mot vest, mellom planområdet og Glomma, er et større fortettingsprosjekt med leilighetskompleks i tre etasjer og carporter/overflateparkering. Nord for planområdet er område bestående av småhusbebyggelse. Dette er en blanding av eldre arbeiderboliger og noe fra 1970- og -80-tallet. Den østlige delen er industriområdet Løen. I dette området er virksomheter som juiceproduksjon, glassmester og laserspesialist.

5.3 Stedets karakter

Sellebakk er et eldre strøk i Fredrikstad kommune. Sellebakk som sted vokste frem i 1860-årene med utgangspunkt i teglverksvirksomhet. Siden har området vært sentrum for ulike typer virksomheter og tilhørende funksjoner som har resultert i en fragmentert bebyggelsesstruktur. Sør for planområdet ligger «Grensen». Dette er et område bestående av arbeiderboliger med senere tids kompletteringer. Området har en helhetlig uttrykksform, men det har de senere år også kommet bebyggelse av mer moderne karakter som bryter opp det helhetlige uttrykket.

Vest for planområdet ligger et grønt-/skogsområde, og større leilighetskomplekser. Disse grå og hvite blokkene har en annen bygningstypologi og skala enn området ellers. Leilighetskompleksene har også en svært stor andel overflateparkering/asfalt tilknyttet seg.

I nord er et større område av småskala trehusbebyggelse. Området er tettere enn «Grensen», men innehar en del av de samme kvaliteter – med eldre trehusbebyggelse, private grøntarealer og skala.

Øst for planområdet er et industri-/og næringsområde, «Løen». Bebyggelsen og karakteren her i området skiller seg markant ut fra områdets ellers, med stor skala, haller med flate tak og store områder som er asfaltert.

Områdets karakter består av ulike typologier. Planområdet ligger i midten blant industribebyggelse, leilighetskomplekser og eldre trehusbebyggelse av tidvis historisk interesse.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Det overordnede landskapet i området er relativt åpent og flatt. Glomma ligger vest for planområdet, og planområdet er en del av elvesletten. Internt i planområdet er det noe høydeforskjell. Terrenget stiger ca. 7 meter fra vest til øst i planområdet.

5.4.2 Solforhold

Det er gode solforhold ettersom planområdet ligger i et relativt åpent og flatt landskap. Tomten ligger i en helning mot vest. Det egner seg slikt sett godt som boligområde. Se for øvrig sol-/skyggeanalyse lenger ut i planbeskrivelsen.

5.4.3 Lokalklima

Planområdet vurderes ikke å være spesielt vindutsatt. I og med at terrenget stiger noe internt, vil man unngå noe av kuldedraget langs Glomma.

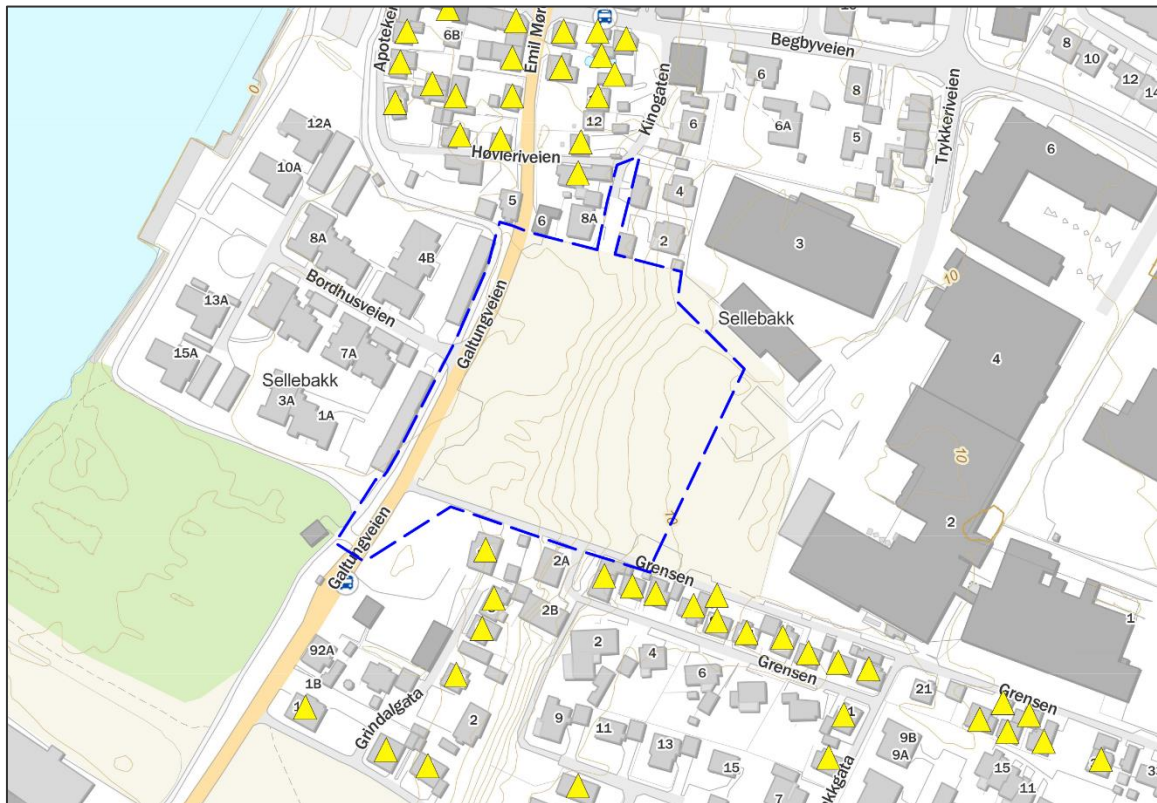
5.4.4 Estetisk og kulturell verdi

Innenfor planområdet er det ikke kartlagt noe av estetisk eller kulturell verdi. Planområdet fremstår som et brakkområde som bærer preg av noe tidligere aktivitet med massehåndtering. Kulturell verdi i nærområdet er knyttet til arbeiderboliger, i første rekke sør for planområdet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

5.5.1 Kulturminner

Det er foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner. Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet. Planområdet er derimot nabo til flere SEFRAK-registrerte hus. Husene har adresse Emil Mørchs vei 8, Svenskeberget 41 og Grensen 1/3/5/7/9/11. Dette er alle bygninger oppført i slutten av 1800-tallet.

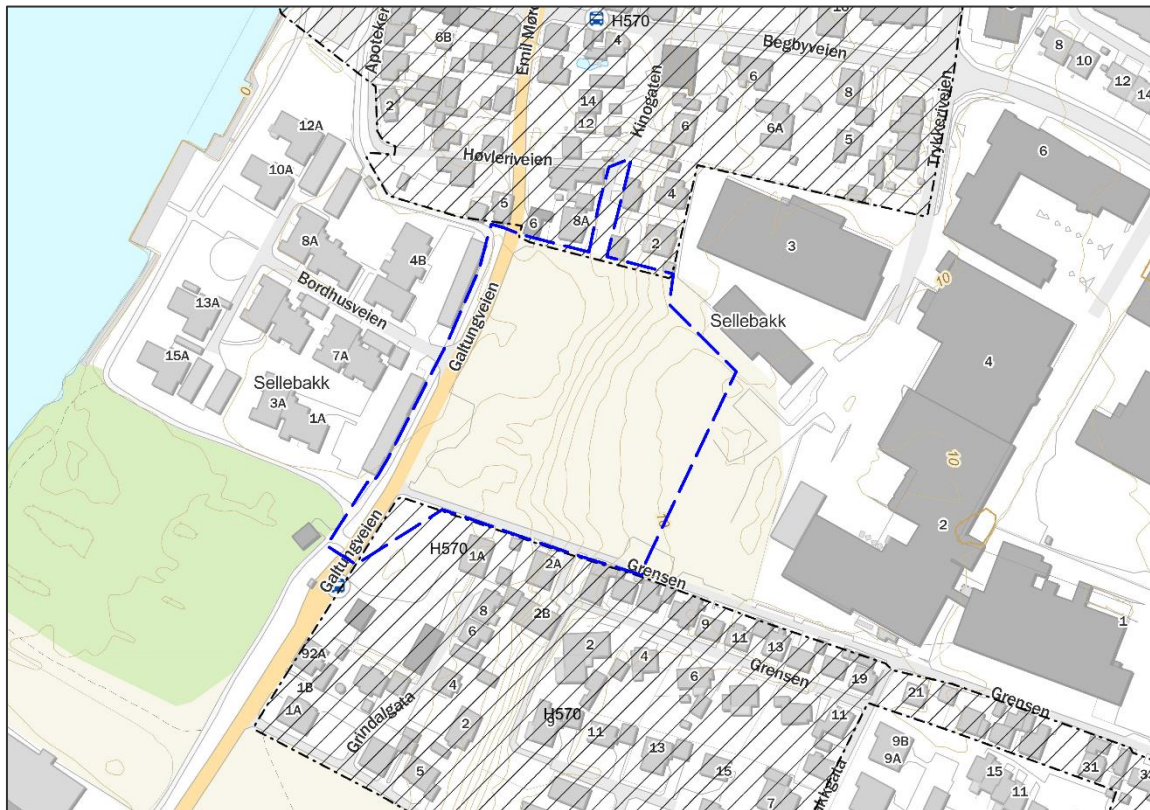


Figur 8. Illustrasjon som viser lokasjon av SEFRAK-registrerte hus markert med gult ikon, og planområdet markert med blå, stiplet linje.

Fylkeskonservator har ikke sett behov for arkeologiske registreringer.

5.5.2 Kulturmiljø

Planområdet ligger ved siden av kulturmiljøer fra det tidligere industrisamfunnet på Sellebakk. Området av bygningene som utgjør kulturmiljøet, er lagt under hensynssone H570 i kommuneplanens arealdel. Se illustrasjon under der hensynssonene er markert med skravur.



Figur 9. Illustrasjon som viser planområdet (markert med blå, stiplet linje) og hensynssoner for kulturmiljø (skravur).

Kulturmiljøet representerer boligbyggingen i forbindelse med industriutviklingen langs nedre Glomma. Bygningstilstanden består av små arbeiderboliger på rekke, og utgjør en av flere av kommunens arbeidertettsteder. Området er helhetlig og homogen, planlagt i kvartalsstruktur med hus som avgrensar gaterom og plasser med historisk sett et mangfold av funksjoner. Husene er fra omkring 1860 fram til 1920.

Fylkeskonservator ga en uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planen om forholdet mellom planområdet og kulturmiljøet. Se utdrag under.

«Planområdet grenser i sør til et boligområde bestående av en rekke eldre arbeiderboliger fra slutten av 1800- til begynnelsen av 1900-tallet. Området er avsatt som hensynssone kulturmiljø H570 i kommunens arealplan («Grensen»). I nærheten lå Narnte teglbruk og andre tegl- og sagbruk, som var grunnen til at arbeiderboligene vokste frem her. Kulturmiljøet har altså nær tilknytning til Sellebakk og Fredrikstads industri- og arbeiderhistorie, og er en viktig del av stedets identitet. Kulturmiljøer og kulturlandskap er viktige identitetsmarkører og sentrale for innbyggernes følelse av tilhørighet.»

Kulturmiljøet er vurdert til å ha høy verdi.

5.6 Naturverdier

Det ble gjennomført feltundersøkelser i juli 2024. Nedenfor gjengis hovedfunnene fra registreringen.

Naturtyper

Det er ingen registrerte naturtyper i planområdet, verken fra kartdata eller feltundersøkelser.

Rødlistede arter og arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Under feltundersøkelser (juli 2024) ble de rødlistede artene ask og barlind registrert. Det var unge trær og bakkeskudd.

Fremmede arter

Det er registrert flere fremmede arter med varierende utbredelse innenfor plangrensen. Dette er uønskede arter i Norge. Det er høyest tetthet av fremmede arter i øst og sør. I disse områdene er det hovedsakelig lupin, kanadagullris, legesteinkløver og fagerfredløs.



Figur 10. Befaringsbilde fra øst i planområdet. Dominans av fagerfredløs, krypfredløs, legesteinkløver og kanadagullris. Bilde fra naturmangfoldrapport.

Det anbefales at vegetasjonen i stor grad fjernes for å unngå videre spredning av fremmede arter.

Det er utført en fagrapport av naturmangfold. Se eget vedlegg.

5.7 Rekreasjonsverdi /rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har i dag svært liten/ingen rekreasjonsbruk eller rekreasjonsverdi.

Glommastien ligger mot Glomma på andre siden av Galtungveien. Stien er en rundtur Fredrikstad-Sarpsborg langs Glomma. Runden er enkel å gå og den er gruslagt uten store høydeforskjeller. Mellom planområdet og Glomma er en grå-or-heggeskog som har en rekreasjonsverdi.

Det er flere leke- og oppholdsarealer mot Glomma. For eksempel 150 meter fra planområdet mellom Apotekerveien og elva finnes en plass med benker, bål plass, sandareal og lekeelementer.



Figur 11. Leke- og oppholdsareal i nær tilknytning til planområdet langs Glomma og Glommastien. Bilde fra Google Earth.

Planområdet er ti minutters gangavstand fra Verksparken. Her finnes lekeplasser for både små og store barn, samt at parken er et område for rekreasjon for alle aldre. På andre siden av Sarpsborgveien (Rv. 22) er idrettshallen Borgehallen og fotballstadion Selbak stadion.

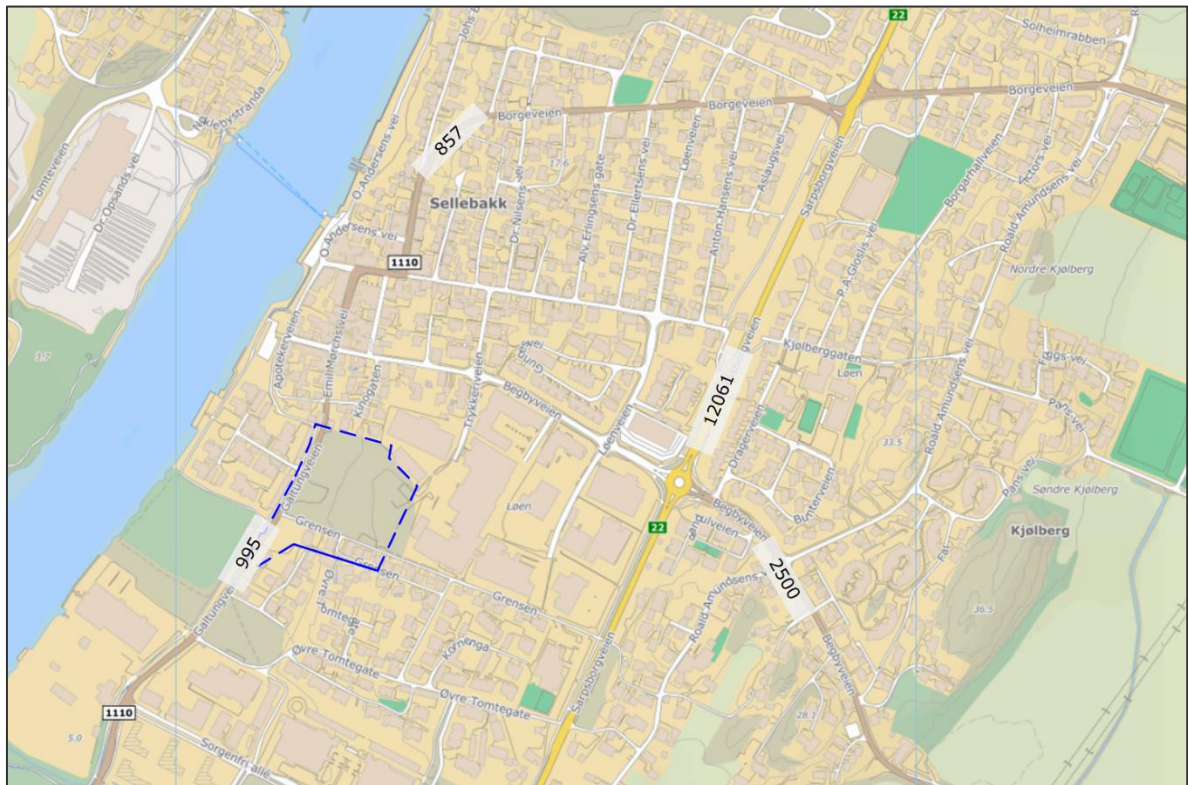
5.8 Landbruk

Planområdet er ikke klassifisert som dyrket eller dyrkbart. Det er tilført en del fyllmasser tidligere. Infisert med en rekke fremmedarter. Vurderes ikke ha noen verdi som landbruk.

5.9 Trafikkforhold

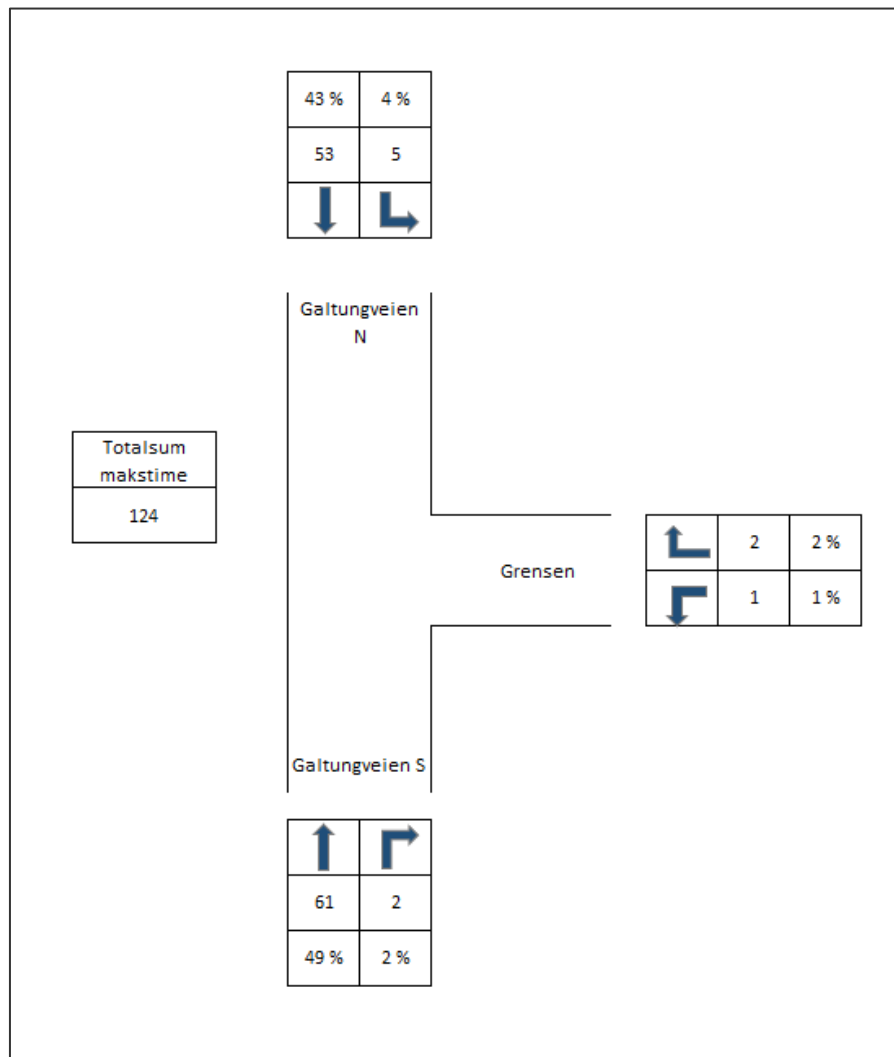
Trafikkmengde

Trafikkmengder og beregnet ÅDT for Galtungveien er basert på trafikkteiling gjennomført med radar i tidsrommet 19.01.2022 - 25.01.2022. For det omkringliggende vegnettet er det hentet ut trafikkmengder i form av ÅDT fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). Trafikktall for Riksveg 22 og Borgeveien er basert på trafikkdata fra tellepunkt, og resterende tall er basert på skjønn og tellinger i henhold til NVDB. Trafikkdata hentet fra NVDB gjelder for år 2020.



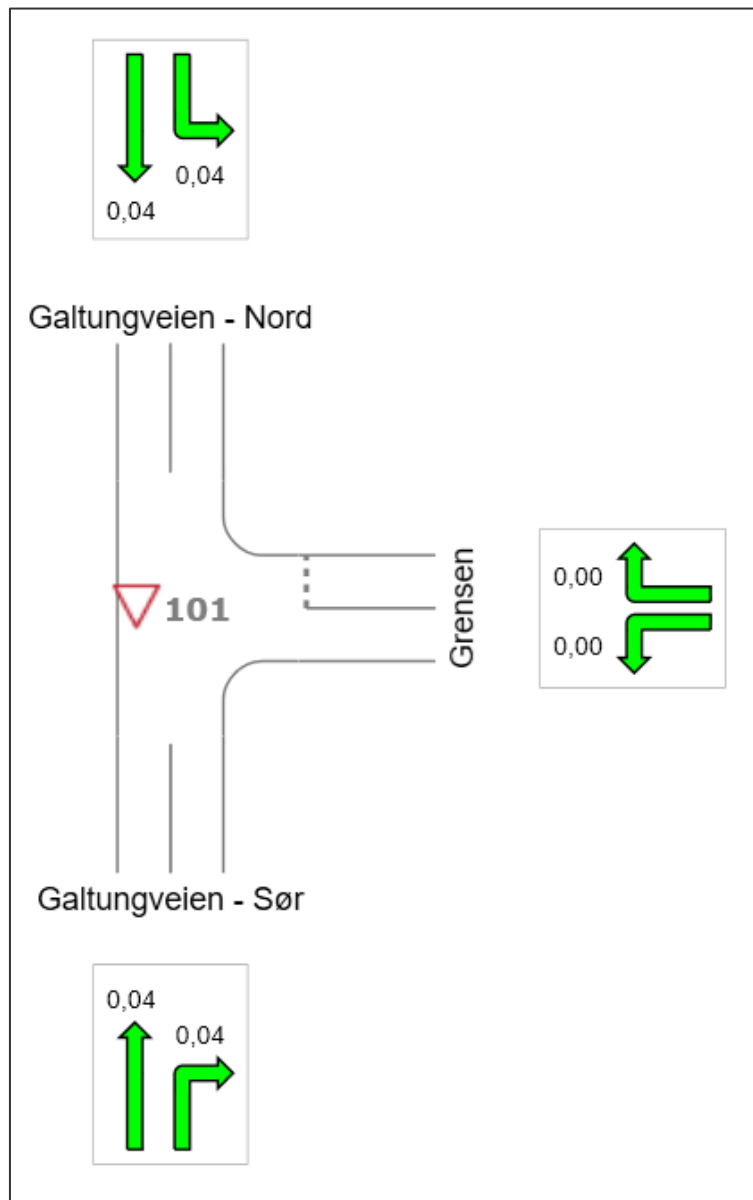
Figur 12. ÅDT i området. Planområdet markert med blå linje.

Trafikktelling i Galtungveien ble utført med radar. Telling av trafikk i Grensen, inkludert svingebevegelser til/fra Galtungveien, ble utført manuelt. Den manuelle tellingen ble gjennomført 25.01.2022 i tidsrommet 15:00 – 17:00, og trafikken ble talt i 15-minutters intervaller. Makstimen for ettermiddagsrush ble funnet i tidsrommet 15:00 – 16:00 og er vist nedenfor.



Figur 13. Registrert makstime ettermiddag (15:00-16:00), fra trafikkteiling.

Det er gjort en beregning av trafikkavvikling/-kapasitet for referansesituasjon. Dette innebærer dagens trafikk fremskrevet 10 år, uten utbygging av planområdet. Beregningene viser at det er svært lav belastningsgrad i krysset.



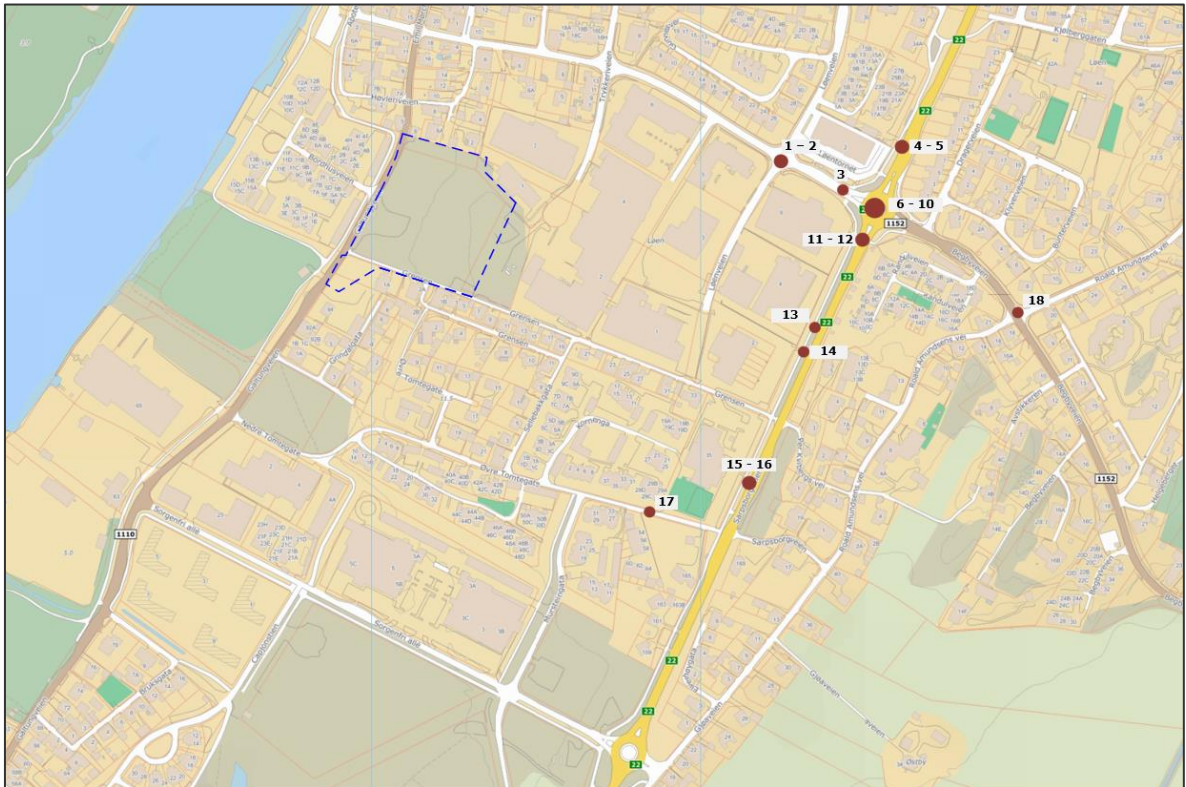
Figur 14. Belastningsgrad nåsituasjon.

Gående og syklende

Forholdene for myke trafikanter vurderes som gode. Det er et godt nettverk for samferdsel for stier og gangveger rundt området. Det er gangveg langs Galtungveien på motsatt side av planområdet. Det er ikke noe tilbud for gående og syklende i Grensen. Her er trafikkmengden så lav at det er akseptabelt med blandet trafikk slik situasjonen er i dag.

Trafikkulykker

Det er hentet inn informasjon om trafikkulykker i området de siste ti årene (2012 - 2022) fra NVDB. Det har ikke vært politiregistrerte ulykker i umiddelbar nærhet til planområdet i denne tidsperioden.



Figur 15. Oversikt over registrerte trafikkuulykker i tidsperioden 2012-2022. Planområdet markert med blå linje.

Kollektivtilbud

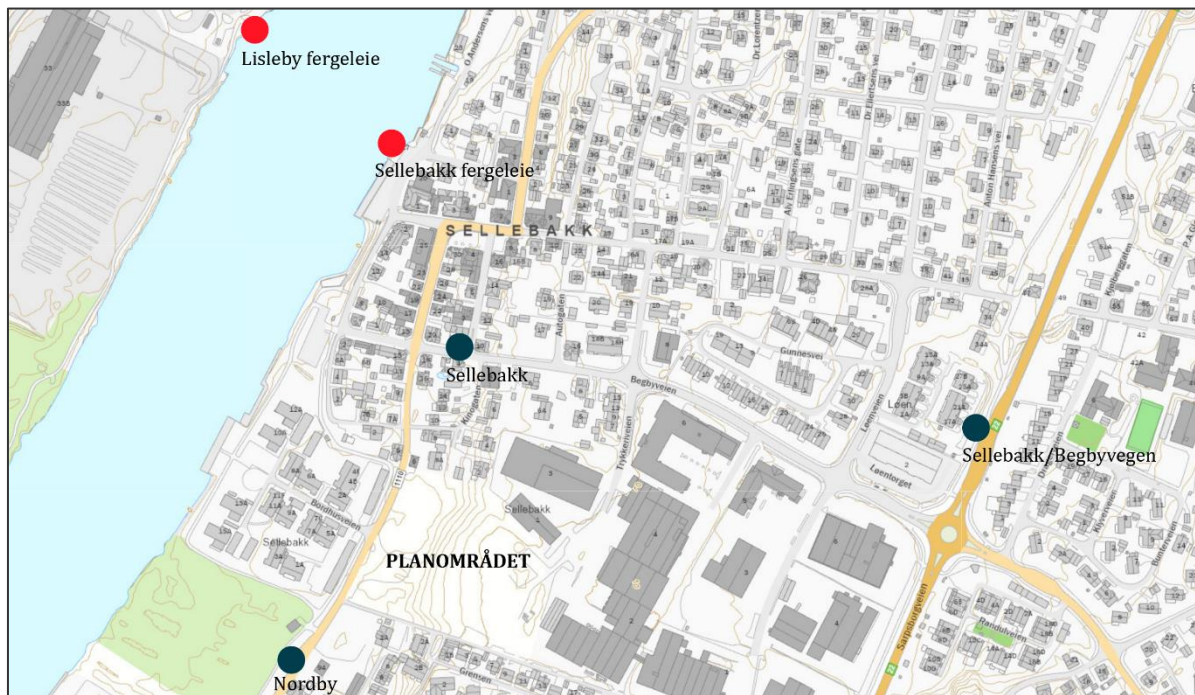
Byfergeruten Sellebakk-Lisleby er en viktig ferdselsforbindelse mellom Østsiden og Lisleby. Overfarten tar omtrent ett minutt. Det er avgang hvert 15. minutt.

Buss

Det er flere bussholdeplasser i nærhet til planområdet med ulike strekninger. Bussholdeplassene Nordby (100 meter), Sellebakk (150 meter) og Sellebakk/Begbyvegen (600 m). Nedenfor er en tabell med oversikt over kollektivtilbudet i nærhet til planområdet. Glommaringen mellom Fredrikstad og Sarpsborg går på Riksveg 22.

Tabell 1. Frekvens for busslinjer. Informasjon fra Østfold kollektivfabrikk.

Bussholdeplass	Busslinje	Rute	Frekvens
Nordby	116	Fredrikstad/Oredalen - Skjærviken	En gang i timen
Sellebakk	178	Rakkestadsvingen – Borge skole	Skolebuss
Sellebakk/Begbyvegen	2	Fredrikstad - Sarpsborg	Hvert 30. minutt fra 05:30 til 23.00
Sellebakk/Begbyvegen	7	Fredrikstad/Ambjørnrød - Moum	Hvert 30. minutt fra 05:30 til 23.00



Figur 16. Oversikt over lokasjoner av kollektivholdepunkter, fergeleie (rød) og bussholdeplass (mørk blå), i forbindelse med planområdet. Informasjon hentet fra Østfold kollektivtrafikk og Fredrikstad kommunes nettsider.

5.10 Barns interesser

Det er ikke registrert noen bruk av området som tilsier noen verdi for barns interesser slik planområdet fremstår i dag. Planområdet er ikke tilrettelagt for barns bruk. Det er gjennomført barnetrakk på Kjølberg skole.

5.11 Sosial infrastruktur

Det er én ordinær barnehage i nærliggende område til Trykkeribakken, og ytterligere to barnehager innenfor en omkrets på fire kilometer. Pågående og planlagt boligvekst i området uten en oppjustering av barnehagekapasitet gjør at området vil være i et pressområde for barnehageplasser.

Kjølberg barneskole er under en kilometer i gangavstand fra området og til Borge ungdomsskole er det omtrent 20 minutters gange. Kjølberg skole har en oppfylingsgrad på 78,6 % (2021) og Borge Ungdomsskole 86,9 % (2021). Begge skolene har restkapasitet.

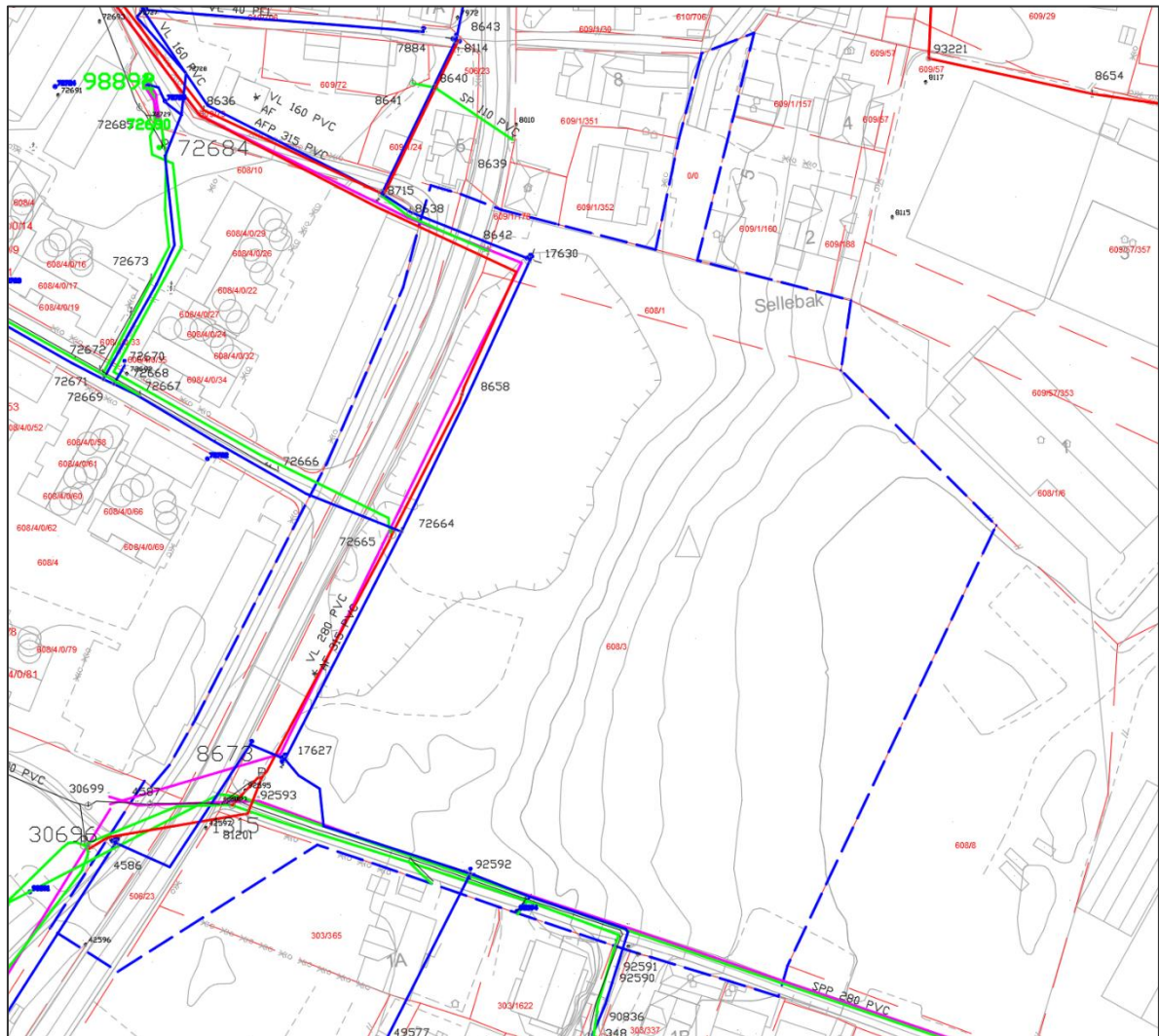
5.12 Universell utforming

Planområdet er per i dag en åpen mark med skrånende terreng fra øst til vest. Det er ca. 7 meter høydeforskjell fra øst til vest. Dette innebærer at det er en del interne høydeforskjeller. Forbindelser fra nord til sør vil være ukomplisert å tilrettelegge med universell utforming. Fra øst til vest må det sannsynligvis lages ramper for å gi tilgang til utearealer.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er offentlig vann og avløp langs både Grensen og Galtungveien. Det ligger en 110 mm vannledning i Grensen og 280 mm i Galtungveien. Se utsnitt med eksisterende VA-ledninger nedenfor.



Figur 17. Eksisterende VA-ledninger. Varslet planområde vist med blå, stiptet strek.

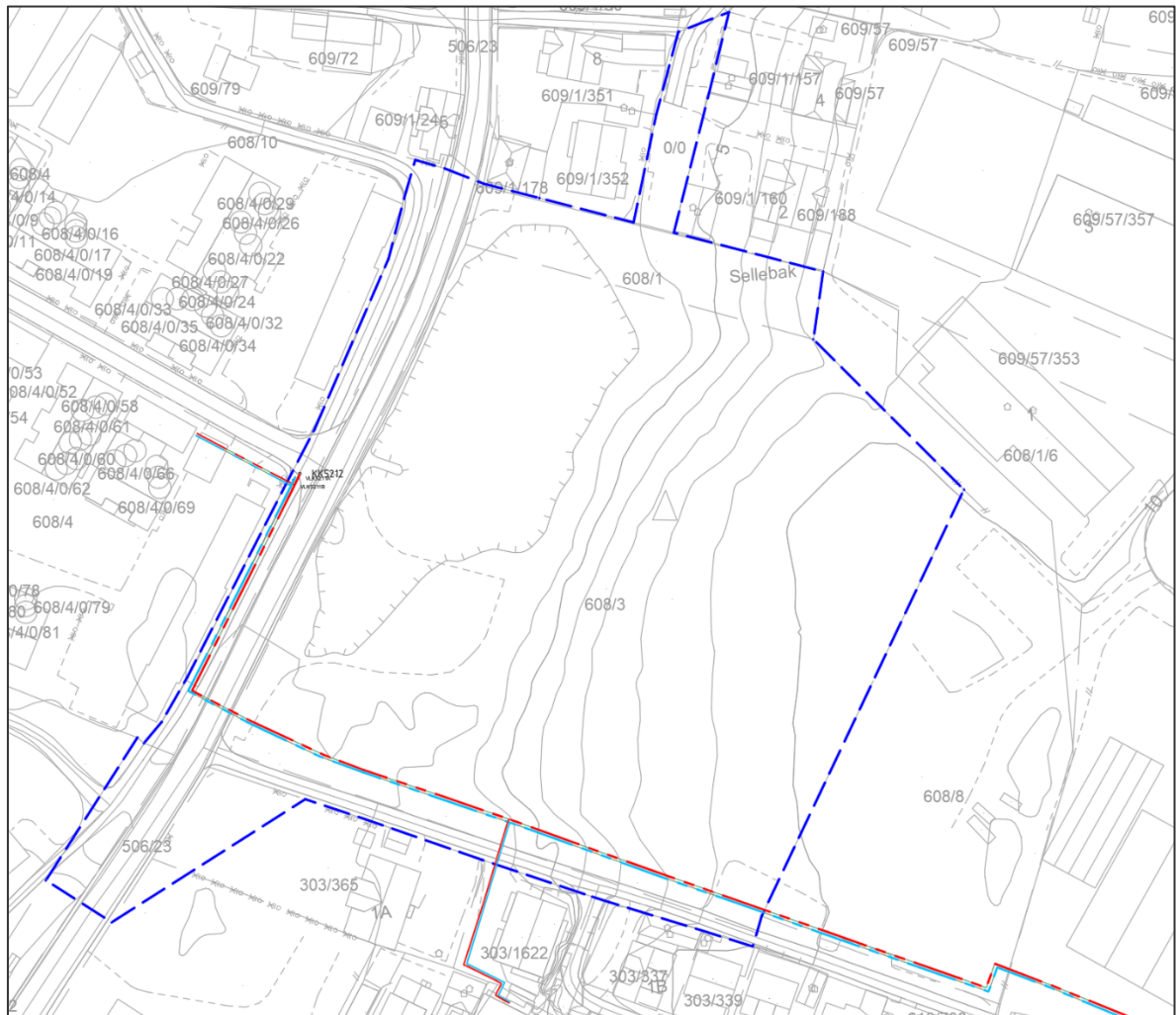
Overvannshåndtering

I og med at planområdet i dag består av grønne områder, er det noe naturlig forsinkelse og fordrøyning av overvannet.

Energiforsyning

Det kan være behov for ny netstasjon i området.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Fjernvarme ligger langs nordsiden av Grensa, i direkte tilknytning til planområdet.

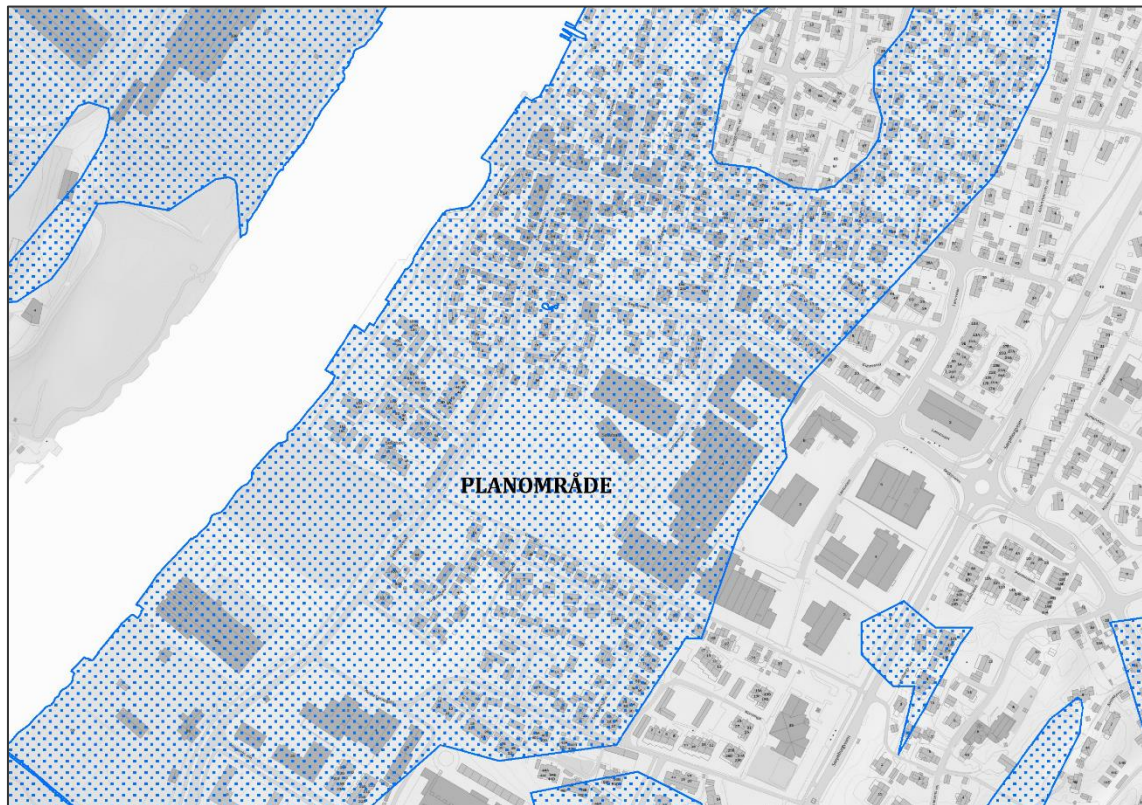


Figur 18. Fjernvarmeledninger innenfor planområdet markert med lys blå og rød strek. Varslet planområdet vist med mørk blå strek.

5.14 Grunnforhold

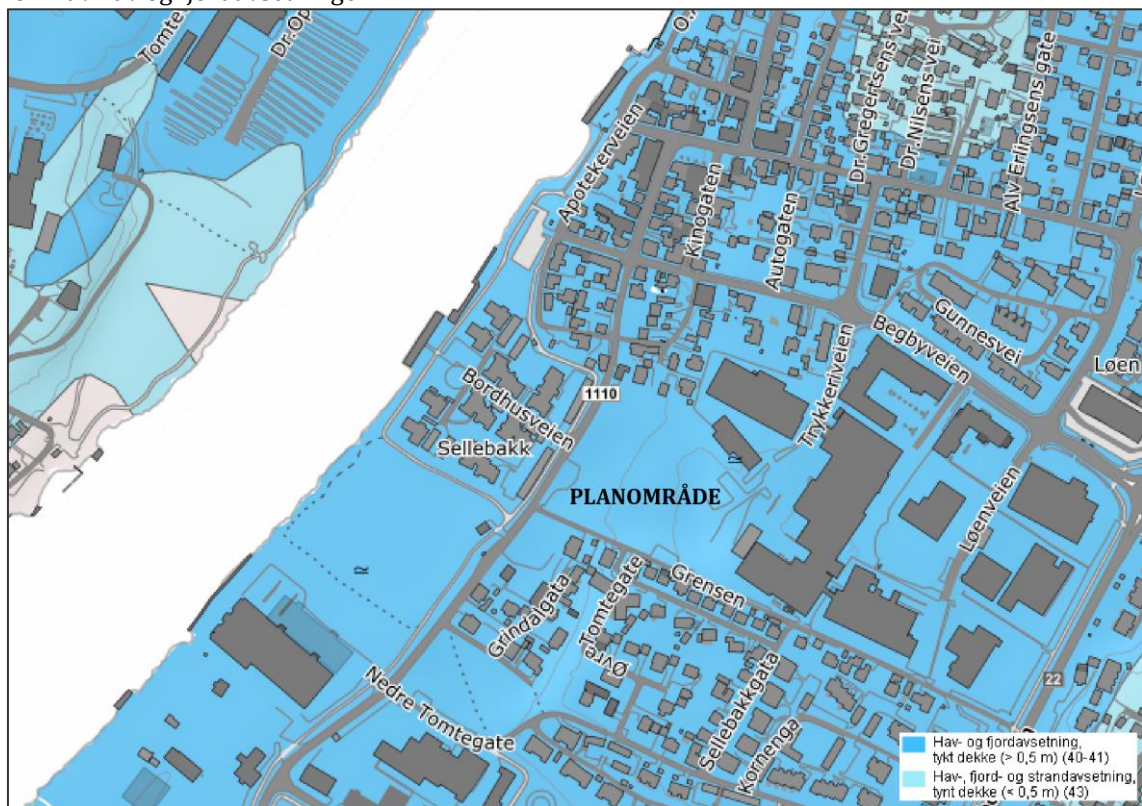
På karttjenesten til Norges geologiske undersøkelser er det ikke merket av skredhendelser (steinsprang, leirskred, jordskred, flomskred eller snøskred).

Planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleireskred.



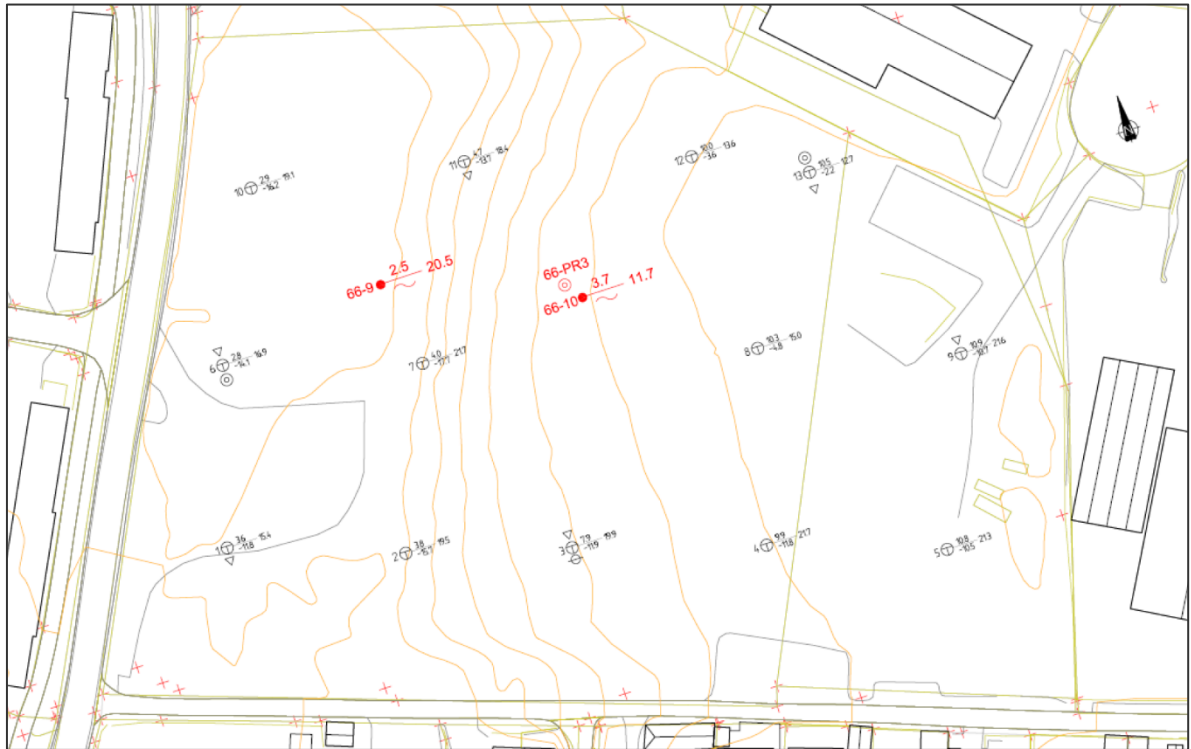
Figur 19. Markering av arealer registrert som aktsomhetssoner for kvikkleire. Kart fra NVE.

På karttjenesten til Norges geologiske undersøkelser består planområdet for det meste av løsmasser i form av hav og fjordavsetninger.



Figur 20. Løsmassekart. Kart fra Norges Geologiske undersøkelse.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser av planområdet.



Figur 21. Utsnitt av borplan (geotekniske grunnundersøkelser og rapport utarbeidet av Multiconsult).

Boringene viser at dybde til fjell varierer fra 13 til 22 meter i borpunktene. Prøveserien tatt på vestre del av tomta viser under et ca. 1 meter tykt topplag med sandig, organisk grus, bløt til middels fast siltig leire som med enkelte skjellrester til ca. 6 – 7 meter dybde. Derunder er det middels fast til fast leire. På nordøstre del av tomta viser prøveserien et ca. 5 meter tykt topplag med siltig sand og enkelte gruskorn. Derunder er det bløt til fast siltig leire.

I perioden 2001-2007 ble den sørlige delen av tomta fylt ut. I borpunkt 13 er det for eksempel påvist et ca. 5 meter tykt lag med fyllmasser av stein og grus.

Løsmassene er middels til meget kompressible og selv små økte belastninger på grunnen kan medføre store setninger.

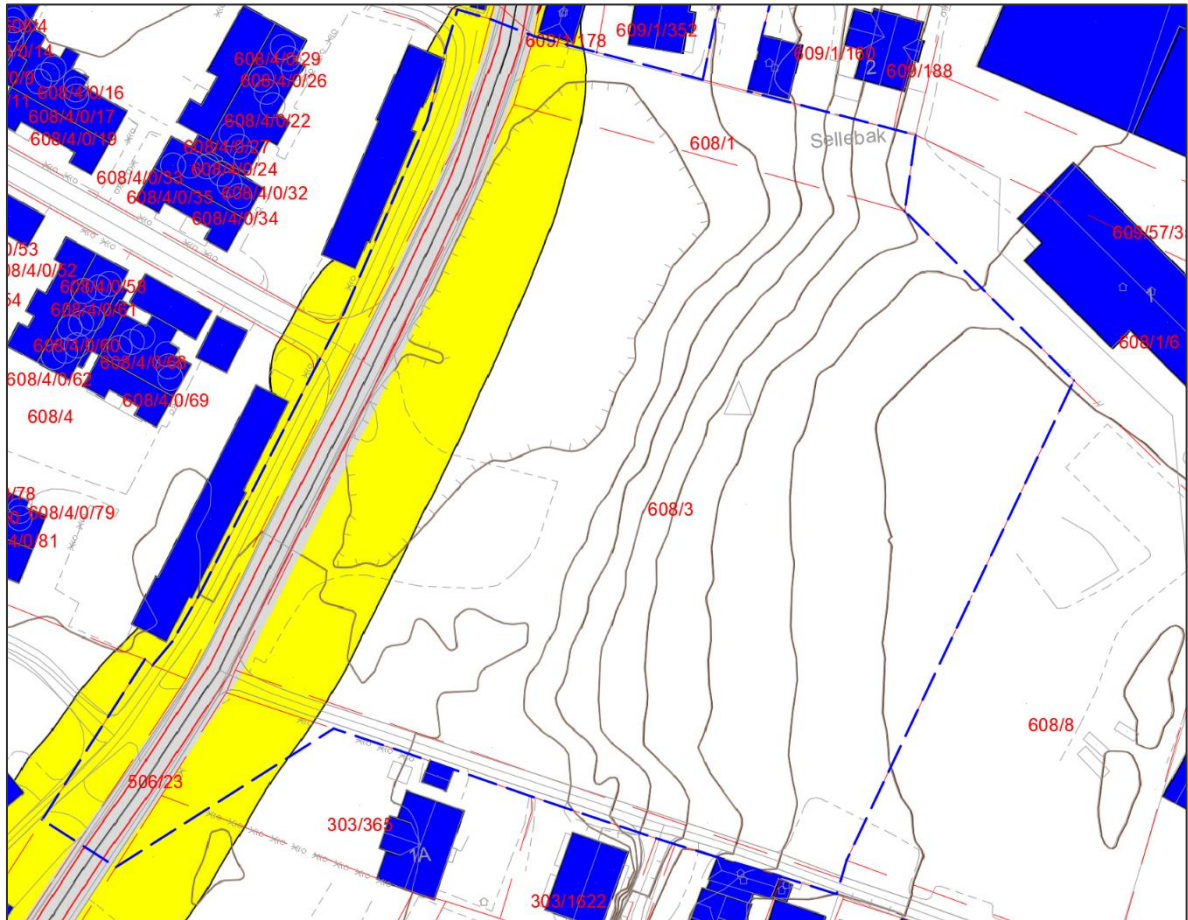
Antatt fundamentering av bygg er på borede peler.

Byggeområdet står ikke i fare for å bli berørt av kvikkleireskred eller utløpsområde for skred. Områdestabiliteten er dermed tilfredsstillende.

For mer utfyllende informasjon, se egne vedlegg for geotekniske grunnundersøkelser og vurdering.

5.15 Støyforhold

Det er utarbeidet en støyberegning basert på trafikktegninger. Støysituasjonen fremskrevet til 2040 og uten ny bebyggelse fremgår av kartutsnittet nedenfor.



Figur 22. Støy fra trafikk er fra Galtungveien. Støysonen er markert i gult. Blå, stiplede linje viser planområdet.

Planen ligger delvis i gul støysonen. Støyen kommer fra biltrafikk i Galtungveien, og støysonen strekker seg nesten 20 meter fra Galtungveiens senterlinje. Nye byggetiltak skal forholde seg til Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1422/2021.

5.16 Forurensning

5.16.1 Grunnforurensning

Multiconsult har på oppdrag for Halden Boligbyggelag gjennomført en miljøteknisk grunnundersøkelse. Se eget vedlegg «Miljøgeologisk grunnundersøkelse og vurdering».

Det er tatt 18 jordprøver fordelt på 10 prøvepunkter. Analyseresultater viser overskridelse av normverdi for forurenset jord i 6 av de 10 prøvepunktene. Forurensningen består av PAH (tjærestoffer), oljeforbindelser og tungmetaller. Ettersom normverdiene for forurenset jord er overskredet, er det krav om utarbeidelse av tiltaksplan for graving i forurenset grunn i henhold til reglene i forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av Fredrikstad kommune før det kan gis igangsettingstillatelse (IG) i medhold av plan- og bygningsloven.

5.16.2 Vannforurensning

Det er ingen vannforekomster innenfor planområdet. Glomma ligger noe vest for planområdet. Glomma vurderes ikke å påvirke, eller bli påvirket av, tiltaket.

5.16.3 Luftforurensning

Planområdet vurderes ikke å være utsatt for vesentlige forurensningskilder av luft. Planlagte tiltak anses heller ikke spesielt forurensende ettersom de kun medfører ordinær økning i biltrafikk. Det er ikke planlagt forurensende virksomheter. Det anses derfor ikke nødvendig å utføre beregninger av luftkvalitet.

5.17 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for eksisterende forhold

5.17.1 Metode

ROS-analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011), er tilpasset andre veiledere og maler og i tråd med kommunale angivelser av ROS-analyser i reguleringsplaner. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

5.17.2 Evaluering av risiko

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen «Aktuelt?».

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjons, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hvh. konsekvenser for og konsekvenser av planen).

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- **Svært sannsynlig** (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig til stede.
- **Sannsynlig** (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse.
- **Mindre sannsynlig** (2) – kan skje (ikke usannsynlig).
- **Lite sannsynlig** (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse for at den kan inntreffe.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- **Ubetydelig** – ingen person- eller miljøskader.
- **Mindre alvorlig** – få og små personskader
- **Alvorlig** – alvorlige personskader
- **Svært alvorlig** – en eller flere døde

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabellen under.

Tabell 2. Samlet risikovurdering.

Konsekvens Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				

1. Lite sannsynlig				
--------------------	--	--	--	--

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevende tiltak gjennomføres.

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlighet	Konsekvenser	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flo/ grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred, utglidning (er området geoteknisk ustabilt)	NEI				Se vedlagt rapport fra geotekniske undersøkelser.
2. Snø-/isras	NEI				
3. Flomras	NEI				
4. Elve-/bekkeflom	NEI				
5. Radongass	NEI				
<i>Vær, vindeksponering. Er/har området:</i>					
6. Vindutsatt	NEI				
7. Nedbørutsatt	NEI				
<i>Natur- og kulturområder</i>					
8. Sårbar flora	JA	4	2	rød	Er registrert rødlisteartene ask og barlind.
9. Sårbar fauna/fisk	NEI				
10. Verneområder	NEI				
11. Vassdragsområder	NEI				
12. Fornminner (automatisk fredete kulturminner)	NEI				
13. Kulturminne/-miljø	JA	4	1	gul	Varslet planområde går litt inn i hensynssone kulturmiljø. Selve byggeområdet berører ikke kulturmiljøet fysisk, men grenser inn mot kulturmiljø med arbeiderboliger.
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
14. Veg, bru, jernbane, knutepunkt inkludert terminal	JA	4	1	gul	Grensen har ikke tilstrekkelig kapasitet og standard. Øvrige vegar har kapasitet.
15. Jernbane	NEI				
16. Flyplass	NEI				
17. Sykehus/-hjem, kirke	NEI				
18. Brann/politi/sivilforsvar	NEI				
19. Kraftforsyning	NEI				
20. Vannforsyning, renovasjon/spillvann	NEI				
21. Forsvarsområde	NEI				

22. Tilfluktsrom	NEI				
23. Område for organisert idrett/lek	NEI				
24. Park; rekreasjonsområde; uorganiserte aktiviteter	NEI				
25. Vannområde for friluftsliv	NEI				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	NEI				
27. Permanent forurensning	NEI				
28. Støv og støy; industri	JA	2	2	Grønn	Tilliggende industrivirksomhet vurderes ikke å medføre støy eller støv i et omfang som medfører behov for støyskjermer. Det bør vurderes visuell skjerming i form av vegetasjon.
29. Støv og støy; trafikk	JA	4	1	gul	Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone langs Galtungveien.
30. Støy; andre kilder	NEI				
31. Forurensset grunn	JA	3	2	gul	Det er avdekket forurensede masser gjennom en miljøgeologisk grunnundersøkelse og vurdering. Det må utarbeides en tiltaksplan.
32. Høyspentlinje (em stråling)	NEI				
33. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	NEI				
34. Avfallsbehandling	NEI				
35. Oljekatastrofeområde	NEI				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
36. Fare for akutt forurensning	NEI				
37. Støy og støv fra trafikk	NEI				
38. Støy og støv fra andre kilder	NEI				
39. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv.)	NEI				
40. Takras	NEI				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
41. Ulykke med farlig gods	NEI				
42. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	NEI				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
43. Ulykke i av-/påkørsler	JA	2	3	gul	Utbyggingen vil medføre økt trafikk i krysset Grensen / Galtungveien. Krysset har ikke kapasitet og utforming som er tilstrekkelig for økt belastning.

44. Ulykke med gående/syklende	JA	2	3	gul	Det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter i Gensen eller ved krysset med Galtungveien. Etter utbygging blir trafikkmengden i Gensen så stor at det bør gjøres tiltak.
45. Ulykke ved anleggsgjennomføring	NEI				
46. Andre ulykkespunkter	NEI				
<i>Andre forhold</i>					
47. Sabotasje og terrorhandlinger	NEI				
- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	NEI				
- er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	NEI				
48. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	NEI				

Sammenfatning av risikovurderingene

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig	13 (kulturmiljø) 14 (veg) 29 (støy og støv fra trafikk)	8 (sårbar flora)		
3. Sannsynlig		31 (Forurensset grunn)		
2. Mindre sannsynlig		28 (støy og støv fra industri)	43 (ulykke i av/påkjørsler) 44 (ulykke med gående/syklende)	
1. Lite sannsynlig				

5.17.3 Analyse av uønskede hendelser

Nærmere angitte hendelser hvor tiltak er nødvendig eller hvor tiltak skal vurderes ut fra kostnad/nytte (jamfør tabell 8-1) kommenteres nedenfor.

For at planen skal gjennomføres, og for at risikonivået skal være som beskrevet eller lavere, anbefaler vi at følgende risikoreduserende tiltak gjennomføres/implementeres i et videre planarbeidet:

Hendelse 8: Sårbar flora

De rødlistede artene ask og barlind er registrert innenfor planområdet. Ved opparbeidelse av planområdet vil det i praksis bli terrenginngrep innenfor hele byggeområdet, i og med det skal opparbeides parkeringskjellere og terrenget tilpasses mellom disse. Bevaring av plantene der de står er dermed lite forenlig med opparbeidelsen av området. Ask kan bli et svært stort tre (ca. 25 meter høyt).

Det kan være krevende å tilpasse mellom boliger i tettbygd område. De registrerte forekomstene av ask og barlind er unge trær og bakkeskudd. Det innebærer at det er mulig å flytte disse. Et avbøtende tiltak vil derfor være å flytte unge trær/bakkeskudd til friområdet/nærmiljøparken nord i planområdet.

Hendelse 13: Kulturminner og kulturmiljø

Det varslede planområdet går noe inn i arealer avsatt til hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder imidlertid kun en bit av Kinogaten, hvor vi ikke skal gjøre tiltak, og på en eiendom hvor det vil komme friskt, men ikke bygges. Selve byggeområdet inngår ikke i hensynssonen. Likevel må omgivelsene tas i betraktning ved utforming av ny bebyggelse som grenser opp mot hensynssonen.

De kulturelle verdiene er knyttet opp mot eldre arbeiderboliger. Dette er tradisjonelt relativt små boliger på små tomter. Boligene er gjerne ca. 80 m² i grunnflate og går over halvannen etasje med relativt bratt saltak (historisk var saltak fra denne epoken gjerne ca. 36 grader). Tomtene langs Grensen er stort sett 200-250 m². Dette gir dermed et ganske tett inntrykk. Se bilde nedenfor.



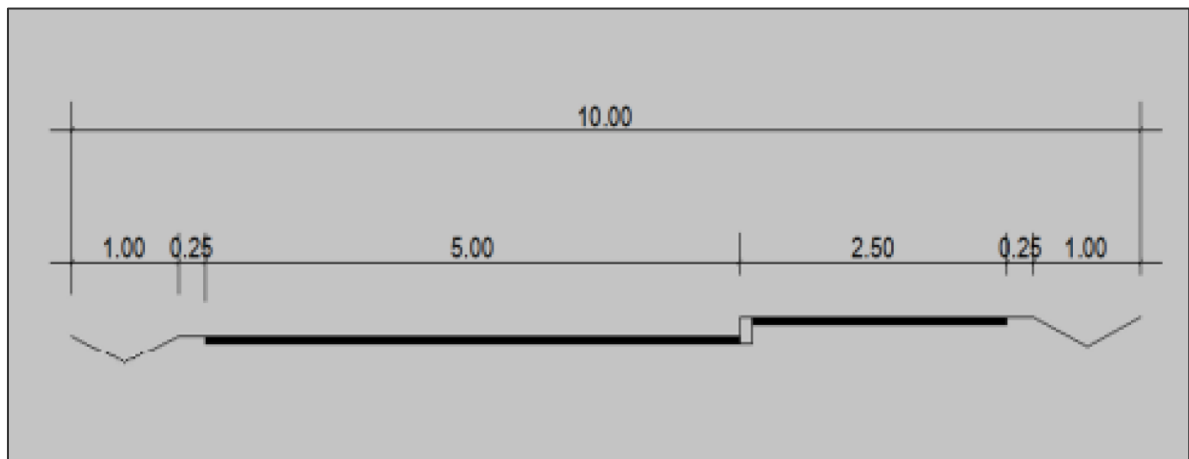
Figur 23: Arbeiderboliger langs Grensen (kilde: Google maps).

I planen bør det legges til rette for en buffer mot boligene og/eller bebyggelse med et slektskap i bebyggelsesstruktur i områdene nærmest arbeiderboligene.

Hendelse 14: Veg, bru, jernbane, knutepunkt inkludert terminal

Planen kan få konsekvenser for veg. Dette er i første rekke for den kommunale vegen Grensen. Grensen er i dag en smal veg uten tilrettelegging for myke trafikanter. Med dagens trafikk er nok dette en akseptabel løsning, men den vil ikke tåle en utbygging med inntil 80 nye boenheter.

I henhold til den kommunale vegnormen vil fremtidig situasjon tilsi at vegen reguleres i henhold til vegklasse A2. Bredder fremkommer av tverrprofil nedenfor.



Figur 24: Tverrprofil vegklasse A2 fra kommunal vegnorm.

Krysset mellom Grensen og Galtungveien må også utbedres i henhold til håndbøker.

Hendelse 28: Støy og støv fra industri

Planområdet grenser mot eksisterende industrivirksomhet mot øst. Virksomhetene vurderes ikke å medføre støy eller støv i et slikt omfang at det medfører behov for fysiske støy- eller støvskjermer. Det bør imidlertid etableres en visuell skjerming mellom bolig og industri, helst i form av vegetasjon. En slik vegetasjonsskjerm vil også til en viss grad dempe eventuell støy og støv fra virksomhetene.

Hendelse 29: Støv og støv fra trafikk

Planområdet er utsatt for noe støy over anbefalte grenser langs Galtungveien. Se eget kapittel og rapport. Det er foretatt støyberegning basert på stipulert trafikkmengde. Det vil være behov for noe avbøtende tiltak. Grenseverdier gitt i tabell 2 i gjeldende retningslinje, T-1442/2021, bør følges. Det gis reguleringsbestemmelser som sikrer dette.

Hendelse 31: Forurensset grunn

Planområdet består av forurensede masser og fremmede arter. Omfanget er kartlagt i henholdsvis miljøgeologisk vurdering og i naturmangfoldrapport. Dokumentene er vedlagt planbeskrivelsen. Det må utarbeides en tiltaksplan for graving og håndtering i forurensset grunn i henhold til reglene i forurensningsforskriften kapittel 2. Krav til tiltaksplan og sluttrapport må sikres i planbestemmelsene. Kommunen må godkjenne tiltaksplanen og sluttrapporten.

Hendelse 43: Ulykke i av-/påkørsler

Vi lar krysset Grensen/Galtungveien komme inn under denne hendelsen. Eksisterende kryss har ikke en utforming i henhold til håndbøkene, særlig ikke med tanke på fremtidig trafikkmengde i Grensen. Dette krysset må derfor utbedres som en følge av utbyggingen. Frisikt må også sikres i planen. Til dette bør det nevnes at frisikt i kryss må ivaretas uavhengig av reguleringsplan.

Hendelse 44: Ulykke med gående/syklende

I Grensen er det ikke noen tilrettelegging for gående og syklende. Det er blandet trafikk med kjørende. Med dagens trafikkmengde anses det å være en akseptabel løsning. Det er gang- og sykkelveg langs vestsiden av Galtungveien. Denne inngår også som en del av Glommastien. Det er ikke tilrettelagt kryssing over Galtungveien.

Etter utbygging vil det bli flere både gående, syklende og kjørende. Det vil øke faren for ulykker dersom det ikke gjøres avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak vil være å etablere fortau langs Grensen og en tilrettelagt kryssing over Galtungveien.

5.17.4 Konklusjon

Samlet vurdering: Det er kartlagt til sammen 7 hendelser som gir risiko innenfor gul og rød kategori i samletabellen. Dette er sårbar flora, kulturminner og kulturmiljø, veg, støy fra trafikk, forurensset grunn, ulykke i av-/påkørsler og ulykke med gående/syklende. For alle disse hendelsene bør det gjøres avbøtende tiltak som sikres i plan og bestemmelser.

Avbøtende tiltak: Se ovenfor og under hvert deltema.

Oppfølgende undersøkelser: Se ovenfor og under hvert deltema.

5.18 Næring

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til industri. Det er ingen næring innenfor planområdet i dag. Ny plan legger til rette for boliger. Det er ikke, og vil ikke, bli næring innenfor planområdet. På arealene øst for planområdet er det eksisterende næring. Næringsområdet har adkomst fra en annen kant, og vil i liten grad påvirke planområdet. Det er i størst grad behov for visuell skjerming mellom boligområdet og industriområdet. Dette er tenkt løst med vegetasjonsskjerm.

5.19 Analyser/utredninger

Det er gjort en rekke faglige utredninger. Dette gjelder naturmangfold, geoteknikk, trafikk, forurensset grunn, støy og VAO. Disse er vedlagt. Basert på disse utredningene, samt vurderinger av solforhold, uteområder, bebyggelsesstruktur osv. er det utarbeidet en mulighetsstudie som ligger til grunn for reguleringsplanen.

6. Alternativvurderinger

6.1 Bygningstypologi og struktur

Det er utarbeidet skisser med ulike bygningstypologi og struktur. Nedenfor er en kort gjennomgang med vurdering av de mest aktuelle alternativene som er drøftet gjennom prosessen.

6.1.1 Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel ble det i 2017 sendt innspill med en skissert løsning for bebyggelsen. Skissene den gangen var ca. 80 leiligheter fordelt på 7 blokker i fire etasjer. Se utklipp fra innspillet nedenfor.



Figur 25. Skisse fra innspill til rullering av kommuneplanens arealdel i 2017 (Illustrasjon fra siv. Ark. Tom-Rich. Kristiansen AS).



Figur 26. Perspektiver fra innspill til rullering av kommuneplanens arealdel i 2017 (Illustrasjon fra siv. Ark. Tom-Rich. Kristiansen AS).

Basert på dette innspillet ble planområdet endret fra næringsformål til boligformål i kommuneplanens arealdel.

I forbindelse med den første fasen av den påfølgende reguleringsplanprosessen er det i tillegg vurdert andre former for utbygging på tomten.

6.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Alternativet består av ca. 30 boenheter i rekkehus. Rekkehusene er i to og tre etasjer. På grunn av terrenget er de elleve enhetene mot vest et nivå lavere enn de resterende 18 enhetene. Dette resulterer i en høydeforskjell på ca. 7 meter fra vest til øst. Det er utfordrende å sikre uteoppholdsarealer med tilstrekkelig kvalitet på grunn av terrenget.

Parkering vil være carporter og overflateparkering. Arealene for parkering er plassert i øst og vest i planområdet for å separere boliger og kjøretøy. Parkeringsarealene fungerer også som en buffer mot henholdsvis Galtungveien og industriområdet.

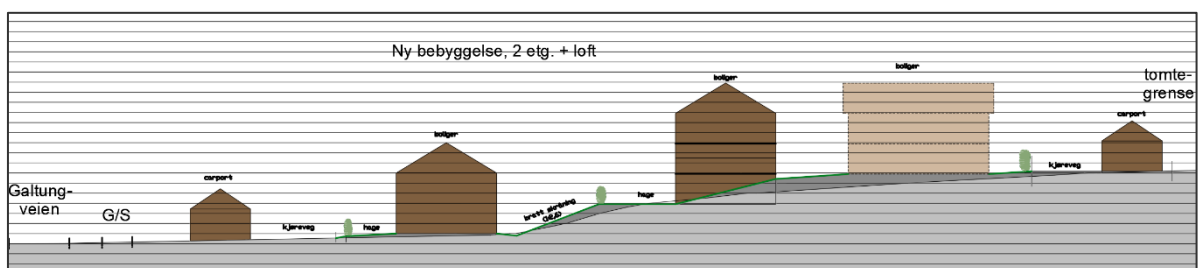
Konsentrert småhusbebyggelse vil fungere som en overgang mellom de ulike eksisterende bebyggelsesstrukturene. Blant annet med felles areal for parkeringsplasser som gir et visst preg av enhetlighet med nabobebyggelsen i vest. Det skaper ellers en overgang mellom enkle småhus og nærliggende blokkbebyggelse.

Denne typen bebyggelsesstruktur vil fragmentere utearealene i stor grad. Den grønne akse nord-sør, mellom boligene, vil i praksis bestå av en bratt skråning. Økonomisk sett vil dette alternativet kreve en høy salgspris per enhet for å være gjennomførbar.



Figur 27. Illustrasjon av alternativ med konsentrert småhusbebyggelse.

Et snitt gjennom området fra vest til øst blir omtrent som vist nedenfor.



Figur 28. Snitt gjennom alternativ med konsentrert småhusbebyggelse.

6.1.3 Lineær bebyggelse med svakt terrassert blokkbebyggelse

Alternativet består av 70-85 boenheter i blokkbebyggelse. Husene består av 3-4 etasjer med leiligheter på 70 m² til 120 m².

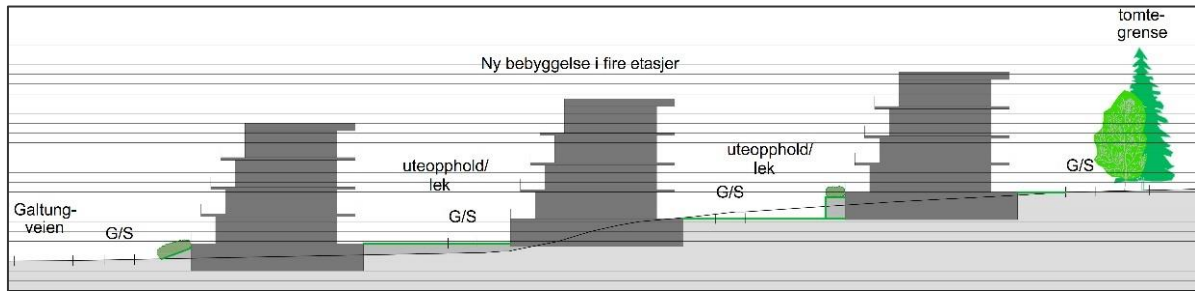
Parkering løses med å bygge parkeringskjeller under hver rekke. Det frigir overflateareal og gjør utearealene ved boligene bilfrie. Parkeringskjellere vil være gunstig for å ta opp høydeforskjeller i terrenget. I tillegg vil det gjøre det mulig å utnytte terrengforskjellene i planområdet til å skape fleksible og funksjonelle uterom med direkte tilknytning til nærmiljøparken. Det gir også en bedre forbindelsesmuligheter på tvers av planområdet, for eksempel med en direkte kobling fra Øvre Tomtegate/Grensen til nærmiljøparken.

Økonomisk er dette alternativet mer gjennomførbart enn en løsning med kun konsentrert småhusbebyggelse ettersom det er en høyere utnyttelsesgrad av planområdet.



Figur 29. Illustrasjon av leilighetsbygg plassert lineært.

Et snitt gjennom området for dette alternativet vil bli omtrent som vist nedenfor.



Figur 30. Snitt gjennom lineær terrasseblokkbebyggelse.

Alternativet er drøftet med kommunen. En bekymring knyttet til dette alternativet er at det ikke passer godt nok inn i strøkets karakter.

6.1.4 Hjørnebygning mot krysset Galtungveien x Grensen

Alternativet består av en kombinasjon av rekkehus og leiligheter i blokkbebyggelse. Husene er organisert oppbrutt og i en mer tunbasert bebyggelsesstruktur enn tidligere alternativer. I dette alternativet er det foreslått en hjørnebygning som identitetsskapende element i krysset Grensen x Galtungveien. Hjørnebygningen er planlagt å være omtrent samme høyde som mønet på nabohuset i sør og uten å overstige lengden av nabohusets fasade.

Parkering er løst i parkeringskjellere på to nivåer for å tilpasse til eksisterende terreng. Innkjøringene til parkering er fra Grensen i god avstand fra kryss. Gjesteparkering og tilrettelagt parkering er overflateparkering.



Figur 31. Illustrasjon av alternativ med hjørnebygning.



Figur 32. Fugleperspektiv av alternativ med hjørnebygning i krysset Galtungveien x Grensen.



Figur 33. Alternativ med hjørnebygning sett fra Galtungveien.

6.1.5 Rekkehus mot krysset Galtungveien x Grensen

Dette alternativet har mange fellestrekk med alternativet beskrevet over. Dette alternativet har rekkehus langs Grensen helt ned mot krysset til Galtungveien. Bebyggelsen er kombinert av boenheter i rekkehus og blokk. Husene er organisert i en type kvartalsstruktur for å danne et tun. Det skaper et stort, midtre uteoppholdsareal. Hagene til rekkehusene er derimot mindre variert og blir eksponert mot vegen. Terrengforskjellene løses utenomhus.

Parkering er løst i parkeringskjellere og med innkjøring fra Grensen omtrent likt alternativet med hjørnebygning mot Grensen. Dette frigir arealer på bakkeplan og muliggjør varierte uteoppholdsarealer i tunet med terrengtilpasninger.



Figur 34. Illustrasjon av alternativ med rekkehus mot Grensen.



Figur 35. Fugleperspektiv av alternativ med rekkehus i krysset Galtungveien x Grensen.



Figur 36. Alternativ med rekkehus mot Grensen, sett fra Galtungveien.

I samråd med kommunen valgte man å gå videre med dette alternativet. Dette alternativet er bearbeidet videre og lagt til grunn for planforslaget. De viktigste justeringene som er gjort, er å endre plassering av innkjøring til nedre p-kjeller og plassering av renovasjon.

7. Planforslaget

7.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og sikring av nærmiljøpark. Planen tar høyde for inntil 80 boenheter. I illustrasjonsplanen er det skissert 68 boenheter. Endelig antall vil være avhengig av leilighetsfordeling med tanke på størrelse osv. Bebyggelsen er tenkt plassert i en tunform rundt et felles uteoppholdsareal. Parkering vil skje i p-kjeller, med unntak av noen gjesteplasser. Nord i planområdet vil det bli en offentlig nærmiljøpark med gjennomgående gangforbindelser. Prinsipper er vist i figuren nedenfor.



Figur 37. Utsnitt av illustrasjonsplan.

Denne strukturen er videreført i det juridisk bindende plankartet.



Figur 38. Utsnitt av plankart.

7.1.1 Reguleringsformål - oversikt

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)	BETEGNELSE (jf. Kart)	STØRRELSE (m²)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
1111 – Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF	93
1112 – Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK1-2	1434
1113 – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB1-5	4024
1550 – Renovasjonsanlegg	RA	105
1600 – Uteoppholdsareal	UTE	1844
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
2011 – Kjøreveg	KV1-7	1937

2012 – Fortau	F01-2	264
2015 – Gang-/sykkelveg	GS1-2	48
2018 – Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT	11
2019 – Annen veggrunn – grøntareal	AVG1-11	650
2080 – Parkering	P1-2	243
Nr. 3 Grønnstruktur		
3040 – Friområde	FRI	2502
3060 – Vegetasjonsskjerm	VS1-2	757
PBL §12-6 Hensynssoner		
140 – Frisikt	H140_1-9	235
PBL §12-7 Bestemmelsesområder		
2 – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#1-2	3778

7.2 Gjennomgang av reguleringsformål

7.2.1 Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Formålet innlemmer del av boligtomt som omfattes av frisiktsone. I denne sonen er det restriksjoner med tanke på sikthindrende elementer. Krav til frisikt gjelder også uavhengig av reguleringsplan, men er vist i planen.

7.2.2 Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

Det er planlagt konsentrert småhusbebyggelse langs Grensen, mot sør i planområdet. Bebyggelsen vil få mest preg av rekkehus, som er vertikaldelt, men det kan også være mulig å ha noen horisontaldelt.

Reguleringsbestemmelsene sikrer variasjon i høyder, takform/takvinkel og stiller krav til materialbruk. Boligene er tenkt utenfor p-kjeller, slik at de kan tilpasses eksisterende terreng og høyder mot Grensen på en best mulig måte.

7.2.3 Bebyggelse og anlegg – Blokkbebyggelse (BB1-5)

Innenfor BB1-5 vil det være blokkbebyggelse av varierende høyde og størrelse. Angitt BYA tar høyde for de fotavtrykkene som er vist i mulighetsstudien/illustrasjonsplanen. Høydebestemmelsene sørger også for variasjon i byggehøyder som er vist i mulighetsstudien. Den høyeste bebyggelsen blir i det nordøstre hjørnet, mot industriområdet. I de foreløpige skissene er det planlagt for 59 boenheter i blokk. Endelig antall vil være avhengig av leilighetsstørrelser.

Byggegrense mot Galtungveien er videreført fra gjeldende reguleringsplan.

7.2.4 Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg (RA)

Omfatter areal som skal benyttes til renovasjon. Renovasjonsanlegg skal være nedsenkede containere. De er plassert sentralt i planområdet og er dimensjonert for alle enhetene. Bestemmelsene sikrer at oppstillingsplass for renovasjonsbil utformes slik at det skal være mulig å passere med bil mens renovasjon tømmes. Det er også tatt inn bestemmelse om at avstand fra container til nærmeste bygg innenfor BK1 skal være minimum 2 meter.

7.2.5 Bebyggelse og anlegg – Uteoppholdsareal (UTE)

Omfatter det sentrale, felles uteområdet mellom byggene. Uteområdene til boligene skal være tilrettelagt for beboerne. Her vil det være både mindre lekeplasser, møteplasser og parkmessig opparbeidelse. Bestemmelsene stiller krav om at det skal være en gjennomgående gangveg fra KV4 til FRI (nærmiljøparken). Gangvegen skal ha universell utforming.

Det vil være noe høydeforskjeller øst-vest gjennom uteoppholdsarealet. Det gir mulighet for å skape ulike romdannelser på forskjellige høyder. Detaljer i dette vil bli løst i utomhusplan.

7.2.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg (KV1-7)

KV1 omfatter eksisterende veg, Galtungveien, som er en fylkeskommunal veg. Det er ikke tenkt endringer i denne vegen foruten nytt, utbedret kryss med Grensen og en tilrettelagt kryssing for gående over til gang-/sykkelveg langs vestsiden av Galtungveien.

KV2 er Grensen. Denne breddeutvides mot nord for å dekke behovet som en utbygging av planområdet gir. Vegen er prosjektert som en kjøreveg med 5,5 meter bredde, inkludert skulder på 0,25 meter på hver side. Krysset med Galtungveien er trukket noe mot nord for å unngå inngrep i naboeiendom i sør.

KV3 er avkjørselen mot sør fra Grensen. KV4-7 er interne adkomstveger i planområdet og til de to parkeringskjellerne.

7.2.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau (FO1-2)

Det etableres fortau (FO1-2) langs Grensen for å ivareta trafiksikkerhet for myke trafikanter. Den kobles på gang- og sykkelvegen vest for Galtungveien. Koblingspunktet er nord for krysset Galtungveien x Grensen. Dette er et hensiktsmessig krysningspunkt og planlegges med tilrettelagt kryssing. Fortauet er planlagt med en bredde på 2,75 meter i henhold til kommunens vegnormal.

7.2.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gang-/sykkelveg (GS)

Det er en eksisterende gang- og sykkelveg langs Galtungveien. GS omfatter koblingen til denne over grøften langs Galtungveien.

7.2.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn-tekniske anlegg (AVT)

Formålet omfatter et mindre areal for kjøreadkomst til renovasjonsområdet. Dette er dimensjonert for renovasjonsbil. Det skal ha fast dekke som tåler denne bilen. Endelig utforming skal fremgå av utomhusplan.

7.2.10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn-grøntareal (AVG1-11)

Formålet omfatter grøfter og sidearealer til trafikkområder. AVG2-3 omfatter grøft langs Galtungveien.

7.2.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering (P1-2)

Parkeringsarealene (P1-2) er gjesteparkering. Det er tenkt 8 vanlige p-plasser og 2 HC-plasser.

7.2.12 Grønnstruktur – Friområde (FRI)

Det skal opparbeides en nærmiljøpark til bruk for beboere i planområdet og i områdene rundt. Den skal være offentlig tilgjengelig. Balløkka skal plasseres her. Det skal opparbeides gangvegforbindelse gjennom FRI opp til Kinogaten.

7.2.13 Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Innenfor planområdet er det avsatt to arealer til vegetasjonsskjerm. Disse vil ha noe ulik funksjon og utforming. VS1 er et areal mellom Galtungveien og ny bebyggelse. Under den nye blokkbebyggelsen er det tenkt p-kjeller. På grunn av høy grunnvannsstand er det ikke tilrådelig å grave p-kjelleren langt ned. P-kjeller vil derfor rage noe over eksisterende terreng mot vest. Vegetasjonsskjermen innenfor VS1 er i første rekke for å fjerne eller dempe eksponeringen av p-kjelleren mot Galtungveien, men vil også bidra til å hindre innsyn i leiligheter og dempe opplevelsen av ny bebyggelse.

Vegetasjonsskjermen innenfor VS2 skal fungere som skjerm mellom boligområdet og tilstøtende industriområde i øst. Her skal det benyttes stedegen vegetasjon i flere sjikt for å oppnå denne effekten. Innenfor VS2 vil det sannsynligvis også bli en terrengskråning for å ta opp høydeforskjellen mot øst.

7.2.14 Hensynssoner – sikringssoner frisikt

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthindrede elementer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående stolper eller oppstammede trær kan tillates.

7.2.15 Bestemmelsesområder (#1-2)

Innenfor viste bestemmelsesområder skal det opparbeides parkeringskjellere. Parkering planlegges i to parkeringskjellere under blokkbebyggelsen. Den nedre p-kjelleren er under BB1 og BB2, mens den øvre p-kjelleren er under BB3-5. Adkomst til den nedre p-kjelleren er via KV5, mens den øvre har adkomst via KV6. I p-kjellerne vil det også være boder for leilighetene.

7.3 Bebyggelsens plassering og utforming

7.3.1 Bebyggelsens høyde

Rekkehusene innenfor BK1-2 er i hovedsak begrenset til maks 9 meter mønehøyde. I praksis vil dette si to etasjer + noe skråtak. Det er imidlertid ønskelig med noe variasjon, som vist i mulighetsstudien. Bestemmelsene åpner derfor for at inntil 20 % av bebyggelsen tillates inntil 10,5 meter. Dette tilsvarer 3 etasjer + takkonstruksjon.

Innenfor blokkområdene BB1-5 åpner bestemmelsene for en variert byggehøyde. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +15,5 innenfor BB1-2, kote +19,5 innenfor BB3, kote +25,5 innenfor BB4 og kote +22,5 innenfor BB5.

BB1-2 ligger oppe på den nedre p-kjelleren. Overkant på p-kjelleren vil bli ca. kote +4,5. Da er den trukket så langt ned som mulig med tanke på både stigning på adkomst og at den ikke skal komme ned i grunnvannet. Galtungveien er ca. kote +3 forbi planområdet. Det vil si at overkant p-kjeller blir ca. 1,5 meter over Galtungveien. Innenfor vegetasjonsskjermen VS1 vil denne høydeforskjellen tas opp med en vegetasjonskledd skråning, slik at p-kjeller ikke vil bli synlig. Det blir da ca. 11,5 meter igjen til bebyggelse oppe på p-kjelleren. I praksis vil dette si 3 etasjer + takkonstruksjon.

BB3-5 vil ligge oppe på den øvre p-kjelleren. Overkant av denne p-kjelleren vil bli ca. kote +8,5. Resterende høyde opp til maks. tillatt mønehøyde tilsier da at det blir 3 etasjer over p-kjeller innenfor B3, fem etasjer innenfor BB4 og fire etasjer innenfor BB5. Dette sørger for variasjon i byggehøyder som er vist i mulighetsstudien. Den høyeste bebyggelsen blir i det nordøstre hjørnet, mot industriområdet. Bebyggelsen innenfor BB3 er i tillegg tenkt å trappes ned foran p-kjelleren mot vest. Dette for å få en hyggelig fasade ut mot naboblokker og uteoppholdsarealer/friområder. Vestfasaden på BB3 vil dermed bli i fire etasjer.

7.3.2 Grad av utnytting

Innenfor BK1 og BK2 er maksimalt tillatt BYA henholdsvis 400 m² og 300 m². For blokkområdene er det følgende maksimal utnyttelsesgrad: Maksimal tillatt BYA er 280 m² innenfor BB1 og 470 m² innenfor BB2-5.

Disse arealene tilsvarer størrelsene vist i mulighetsstudien med noe mulighet for justering i detaljprosjektering.

7.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Planen omfatter ikke arbeidsplasser eller næringsarealer.

7.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Rekkehusene i sør, mot Grensen, omfatter ni moduler. Hver av disse vil bli ca. 70 m² i grunnflate. De fleste over to plan, noen over tre plan. Sannsynligvis blir disse vertikaldelte, slik at det blir 9 boenheter, men det kan også være at noen i tillegg blir horisontaldelte. Det totale antallet kan dermed bli noe mer enn 9.

I blokkområdet er det i mulighetsstudien antydning av 59 boenheter. Det endelige antallet vil imidlertid være avhengig av størrelsen på leilighetene. Det vil bli en blanding av ulike leiligheter. Dersom det blir noen flere mindre leiligheter enn i mulighetsstudien, vil totalt antall gå opp.

I og med at planløsningen i bebyggelsen ikke er endelig fastsatt, kan det totale antallet leiligheter bli opp mot 80.

7.4 Boligmiljø/bokvalitet

Boligene vil danne en stor tunform. Inne i tunet blir det et stort felles uteoppholdsareal. Dette uteoppholdsarealet vil ligge godt skjermet mot støy og biltrafikk og tilrettelegges med ulike møteplasser, sittedoner, lekearealer, gangforbindelser, grøntområder osv.

Rekkehusene i sør vil være gjennomgående, med en privat hage mot sør og adkomst til tunet mot nord. For blokkene vil det bli private balkonger, halvprivate soner mellom blokkene, oppe på p-kjellerne og god tilgang til tunet. I tillegg har alle boligene kort veg til den offentlige nærmiljøparken. På motsatt side av Galtungveien ligger Glommastien, som er en sammenhengende turvegforbindelse fra Fredrikstad til Sarpsborg. Boligene vil dermed få et svært godt og variert tilbud på uteoppholdsarealer i umiddelbar nærhet.

Boligområdet ligger åpent og flott i vestvendt skråning. Dette tilsier at det er svært gode solforhold, og mange leiligheter vil kunne få utsikt til Glomma.

Alle leilighetene, inklusive rekkehusene, vil få parkeringsplass i p-kjeller. Dette er en fordel både med tanke på komfort/kvalitet og estetisk ved at bilene gjemmes bort. Boligområdet vil i stor grad oppleves som et bilfritt område. Blokkene som ligger oppe på p-kjeller vil få direkte adkomst til leiligheten via heis.

7.5 Parkering

Parkering er løst i to parkeringskjellere under henholdsvis BB1-2 og BB3-5. I henhold til bestemmelsene skal det være minst 0,5, maks. 1,2 p-plasser per boenhet. I tillegg tillates 0,1 gjesteplasser og 0,1 HC-plasser per boenhet.

Gjesteparkering løses som markparkering innenfor P1-2. Det er tenkt åtte vanlige p-plasser og to tilrettelagte plasser.

7.6 Tilknytning til infrastruktur

Vann, avløp og overvann vil bli tilknyttet kommunalt nett ved krysset Grense/Galtungveien. Nedenfor er utklipp fra VAO-rammeplan.



Figur 39: Utsnitt fra VAO-rammeplan.

Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og fjernvarme ligger langs nordsiden av Gresen. Ny bebyggelse vil bli tilknyttet fjernvarmenettet.

7.7 Trafikkløsning

7.7.1 Kjøreadkomst

Området vil få kjøreadkomst via Gresen fra Galtungveien. Galtungveien er en fylkesveg, mens Gresen er en kommunal veg. Fra Gresen vil det bli en avkjørsel midt på planområdet og en avkjørsel helt øst i planområdet. Den midtre avkjørselen vil gi adkomst til begge p-kjellerne. Den østre avkjørselen vil gi adkomst til gjesteplassene i P1-2. Det vil dermed bli desidert mest trafikk i den midtre avkjørselen.

7.7.2 Utforming av veger

Galtungveien har tilstrekkelig standard. Denne vil det ikke bli gjort noe med, bortsett fra et utbedret kryss med Gresen og en tilrettelagt kryssing for gående og syklende.

Gresen har en smal og dårlig standard i dag. Den er ca. 3 meter bred og har ingen tilrettelegging for myke trafikanter. Dette er ikke tilstrekkelig etter at planområdet er bygget ut. Gresen vil derfor bli breddeutvidet til to felt og fortau. Den vil få en total bredde 5,5 meter inkludert skuldre. Krysset med Galtungveien vil også bli utbedret. Den østlige delen av Gresen er bratt. Av hensyn til eksisterende avkjørslar osv. er det ikke mulig å endre så mye på dette.

De felles adkomstvegene KV4-6, som gir adkomst til p-kjellerne, er gitt tilsvarende bredde som Grensen. Dette for at to biler skal kunne møtes. KV7 vil bli mye mindre trafikkert. Denne er derfor gitt en total bredde på 4,5 meter inkludert skuldre.

7.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Utbedring av Grensen (KV2) med tilhørende fortau FO1-2, samt gangforbindelse GS1 skal være opparbeidet før nye boliger kan få brukstillatelse.

7.7.4 Varelevering

I og med at det ikke er næring innenfor planområdet, er det heller ingen ordinær varelevering. Det vil imidlertid være behov for flyttebil, utrykningskjøretøy osv. I tillegg til de regulerte vegene vil det bli opparbeidet gangveger med tilstrekkelig bredde og standard innenfor UTE som ivaretar dette behovet.

7.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det vil bli opparbeidet fortau langs Grensen. Fortauet vil få forbindelse til gang-/sykkelveg på motsatt side av Galtungveien. Fortauet vil bli opparbeidet helt inn til den østlige avkjørselen i planområdet. Øst for dette punktet er trafikkmengdene svært lave, slik at det er akseptabelt med blandet trafikk. Helt i øst er Grensen stengt for kjøring, slik at det er en blindveg. Det er dermed ikke gjennomgangstrafikk. Det er imidlertid mulig for gående og syklende med gjennomgang opp til Riksveg 22, hvor det er bussholdeplasser. Sørøver fra Grensen er det eksisterende gangforbindelse til Øvre Tomtegate.

Internt i planområdet vil det bli en rekke gangforbindelser både til boliger og uteområder. Bestemmelsene stiller krav om gjennomgående gangforbindelse gjennom hele planområdet og opp til Kinogaten i nord. Dette gir en god snarveg mot Sellebakk sentrum.

7.7.6 Felles adkomstveger, eiendomsforhold

De interne adkomstvegene KV4-7 er felles. KV4-6 gir adkomst til p-kjellere, mens KV7 blant annet gir adkomst til gjesteparkering. Felles adkomstveger er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

7.8 Planlagte offentlige anlegg

Galtungveien og Grensen med tilhørende fortau og grøfter er offentlige, som i dag. Galtungveien eies av Østfold fylkeskommune. Grensen eies av Fredrikstad kommune. Grensen blir breddeutvidet og tillagt fortau. I tillegg blir friområdet (FRI) offentlig. Dette blir en nærmiljøpark som eies og driftes av kommunen.

7.9 Miljøoppfølging

Bebyggelsen vil i utgangspunktet oppføres i henhold til de til enhver tid gjeldende krav. For øvrig vil de nye boligene bli tilknyttet fjernvarme.

Det er kartlagt forekomster av de rødlistede artene barlind og ask innenfor planområdet. Det er gitt bestemmelser om at disse fortrinnsvis skal bevares. Dersom det ikke er mulig, skal de flyttes og gjenbrukes innenfor nærmiljøparken (FRI).

Overvann vil bli håndtert etter tretrinnsstrategien. Det vil si at overvannet skal filtreres og fordrøyes lokalt før det ledes ut flomveg eller til overvannsnett.

7.10 Universell utforming

I bestemmelsene er det stilt krav om at bebyggelse og utomhusanlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Dette er spesielt gjeldende for nærmiljøparken. Det er for øvrig en del høydeforskjeller i området. Den østlige delen av Grensen er bratt. Det innebærer at fortau FO2 langs Grensen får brattere stigning enn det som tillates som universell utforming.

7.11 Uteoppholdsareal

I reguleringsbestemmelsene er det stilt en rekke krav både til størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer. Det skal være minimum 80 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 30 m² skal være fellesareal på terreng eller jorddekt areal og minimum 40 m² skal være offentlig tilgjengelig areal på terreng. Alle boliger skal ha privat uteplass.

Arealer brattere enn 1:3, arealer satt av til kjøreveg, parkering for bil og sykkel, uteservering, varelevering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Areal smalere enn 10 meter skal ikke regnes med. Arealene skal være betryggende sikret, og ha trafiksikker adkomst. Arealene skal oppfylle normer for luftkvalitet og støy i henhold til gjeldende statlige regler og retningslinjer. Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 ved sommersolhverv.

7.12 Landbruksfaglige vurderinger

Landbruk er ikke relevant i denne saken.

7.13 Kollektivtilbud

Planen omfatter ikke kollektivtilbud i seg selv, men legger til rette for tryggere ferdsel for gående og syklende til og fra kollektivtilbud.

7.14 Kulturminner

Planen omfatter ikke kulturminner. I plassering og utforming av bebyggelsen er det lagt stor vekt på tilpasning til tilstøtende kulturmiljø.

7.15 Sosial infrastruktur

Planen omfatter ikke sosial infrastruktur. Per dags dato er det tilstrekkelig kapasitet på tilhørende skoler. Planen tilrettelegger for snarveger og tryggere ferdsel for skolebarn.

7.16 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vann og avløp vil bli tilknyttet kommunalt nett ved krysset Grensen/Galtungveien. Se også kapittel 7.6.

7.17 Plan for avfallshenting

Renovasjon er plassert sentralt og godt tilgjengelig for alle boenheter, i tilknytning til felles adkomstveg. Renovasjon vil skje i form av nedsenkede containere, som er arealeffektivt, renslig og mindre sjenerende enn søppeldunker. Renovasjonsområdet er prosjektert slik at det vil være mulig å passere renovasjonsbilen under tømning.

Renovasjonsteknisk plan er godkjent av kommunen. Nedenfor er utsnitt av godkjent plan. Denne tar høyde for 80 boenheter. Dersom det blir færre boenheter, eller for eksempel containere med komprimering, kan det bli behov for færre containere.



Figur 40. Renovasjonsteknisk plan.

7.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

I kapittel 5.17 er det foretatt en ROS-analyse av eksisterende situasjon. I denne ROS-analysen er det foreslått en rekke avbøtende tiltak, knyttet til hendelser som er avdekket. Nedenfor er en gjennomgang av disse hendelsene, forslag til avbøtende tiltak og hvordan disse er ivaretatt i planen.

Hendelse 8: Sårbar flora

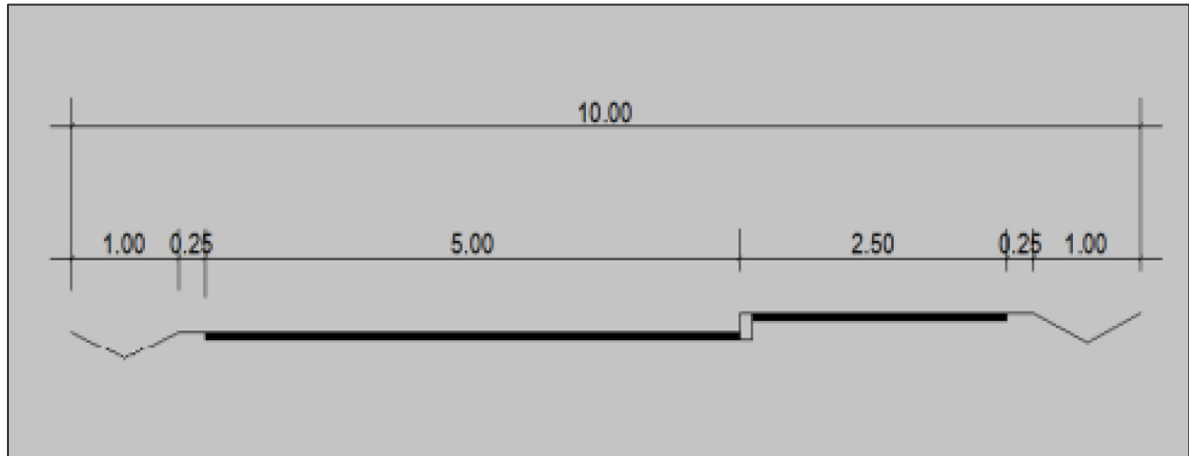
De rødlistede artene ask og barlind er registrert innenfor planområdet. Det mest ønskelige er å bevare disse der de er. På grunn av terrenginngrep vil imidlertid dette bli vanskelig. Et avbøtende tiltak vil derfor være å flytte unge trær/bakkeskudd til andre steder i planområdet, fortrinnsvis friområdet/nærmiljøparken nord i planområdet. Dette er ivaretatt i planbestemmelsene § 2.14.

Hendelse 13: Kulturminner og kulturmiljø

Det er arbeiderboliger både nord og sør for planområdet. Av ROS-analysen fremgår det at det i planen bør legges til rette for en buffer mot boligene og/eller bebyggelse med et slektskap i bebyggelsesstruktur i områdene nærmest arbeiderboligene. I planen er dette løst ved at det mot nord er lagt inn et stort friområde som buffer mot arbeiderboligene. Mot sør er det lagt opp til en bebyggelsesstruktur som gir en god overgang mot arbeiderboligene. I tillegg er det i bestemmelsene lagt inn krav til takvinkler, materialbruk osv., og det er krav om en estetisk redegjørelse ved byggesøknad.

Hendelse 14: Veg, bru, jernbane, knutepunkt inkludert terminal

Grensen har ikke tilstrekkelig standard for planlagt utbygging. Iht. den kommunale vegnormen vil fremtidig situasjon tilsi at vegen reguleres i henhold til vegklasse A2. Bredder fremkommer av tverrprofil nedenfor.



Figur 41: Tverrprofil vegklasse A2 fra kommunal vegnorm.

Krysset mellom Grensen og Galtungveien må også utbedres i henhold til håndbøker.

I planen er dette løst ved at Grensen, samt krysset mot Galtungveien er prosjektert i henhold til vegnorm og håndbøker. Dette er sikret i plankartet, og det er gitt rekkefølgebestemmelser som sikrer at dette blir opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

Hendelse 28: Støy og støv fra industri

Tilgrensende industrivirksomhet vurderes ikke å medføre støy eller støv i et slikt omfang at det medfører behov for fysiske støy- eller støvskjerm. Det bør imidlertid etableres en visuell skjerming mellom bolig og industri, helst i form av vegetasjon.

I planen er dette løst ved at det er lagt inn en vegetasjonsskjerm mot industriområdet. Det er i bestemmelsene stilt krav om at det skal være stedegen, naturlig vegetasjon i flere sjikt.

Hendelse 29: Støv og støv fra trafikk

Planområdet er utsatt for noe støy over anbefalte grenser langs Galtungveien. Se eget kapittel og rapport. Det er foretatt støyberegning basert på stipulert trafikkmengde. Det vil være behov for noe avbøtende tiltak. Grenseverdier gitt i tabell 2 i gjeldende retningslinje, T-1442/2021, bør følges. Det gis reguleringsbestemmelser som sikrer dette.

I planen er dette sikret i form av reguleringsbestemmelser.

Hendelse 31: Forurensset grunn

Planområdet består av forurensede masser og fremmede arter. Det må utarbeides en tiltaksplan for graving og håndtering i forurensset grunn i henhold til reglene i forurensningsforskriften kapittel 2.

I planen er dette sikret i bestemmelsene.

Hendelse 43: Ulykke i av-/påkørsler

Eksisterende kryss har ikke en utforming i henhold til håndbøkene, særlig ikke med tanke på fremtidig trafikkmengde i Grensen. Dette krysset må derfor utbedres som en følge av utbyggingen. Frisikt må også sikres i planen.

I planen er dette sikret både i plankart og bestemmelser.

Hendelse 44: Ulykke med gående/syklende

Etter utbygging vil det bli flere både gående, syklende og kjørende. Det vil øke faren for ulykker dersom det ikke gjøres avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak vil være å etablere fortau langs Grensen og en tilrettelagt kryssing over Galtungveien.

Dette er sikret i både plankart og bestemmelser.

7.19 Rekkefølgebestemmelser

I bestemmelsene er det gitt krav i forhold til når enkelte elementer skal være utført.

Før rammetillatelse og igangsettingstillatelse kan gis, skal det være utarbeidet en estetisk redegjørelse, plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter. Overvannsplan og tiltaksplan for forurensede masser skal være godkjent av Fredrikstad kommune.

Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk, skal nærmiljøparken samt naturlig tilhørende utomhusområder være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelse blir tatt i bruk vinterstid, skal utomhusarealer være ferdig opparbeidet påfølgende vår. Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk, skal også utbedring av Grensen med tilhørende fortau være ferdigstilt. Før ny bebyggelse gis ferdigattest skal sluttrapport for håndtering av forurensede masser og fremmed arter være godkjent av Fredrikstad kommune.

8. Konsekvensutredning

Plane utløser ikke krav om konsekvensutredning. Dette er derfor ikke relevant.

9. Virkninger av planforslaget

9.1 Overordnede planer

Planforslaget anses å være i tråd med overordnede planer.

9.2 Landskap

Bebyggelsen er plassert og utformet for å tilpasse utbyggingen til eksisterende landskap, men samtidig være en høy fortetting.

9.3 Stedets karakter

Det er ulik karakter på eksisterende bebyggelse i nærområdet. Den nye bebyggelsen ligner stilen til eksisterende bebyggelse i sør ved at husene er av ulik størrelse og høyde. Bebyggelsen trappes ned mot nabobebyggelsen i sør, slik at det blir en naturlig overgang og en opplevd helhet når man beveger seg i Grensens. Krav til materialbruk og variert takform/-vinkel bidrar også til å skape et felles uttrykk i området.

Nedenfor er utklipp fra mulighetsstudie, som viser hvordan volumer er tenkt. Detaljer vil fastsettes i videre prosjektering etter at reguleringsplanen er vedtatt.



Figur 42. Utklipp fra mulighetsstudie. Perspektiv, sett fra sør.



Figur 43. Utklipp fra mulighetsstudie. Sett fra Galtungveien, sørvest for planområdet.



Figur 44. Utklipp fra mulighetsstudie. Sett fra Grenda, sørøst for planområdet.

9.4 Byform og estetikk

Planområdet ligger i et halvurbant område mellom det mer historiske Sellebakk sentrum og den nye bydelen på Sorgenfri/Verksbyen. Helt lokalt rundt planområdet er det, som tidligere beskrevet, variert bebyggelsesstruktur og estetikk.

Planen tar opp i seg disse elementene, med en effektiv arealutnyttelse samtidig som det blir oppbrutte og sammensatte volumer. Det som i dag fremstår som et åpent brakkområde vil på mange måter «sy sammen» de ulike områdene på Sellebakk/Sorgenfri.

9.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner av betydning i planområdet. Det er tatt inn i bestemmelse om at byggearbeidet skal stanses opp og at fylkeskonservator skal kontaktes dersom kulturminner påtreffes under utbyggingen.

Planen vil føre til bebyggelse av nyere og høyere karakter enn eksisterende hus, men ny bebyggelse er likevel tilpasset omkringliggende hus. Forslaget vil i sammenheng med omkringliggende hus videreføre eksisterende bygningstypologi mot boligprosjektet «Elvebredden» mot vest og småhusbebyggelsen mot sør. Mot sørvest bidrar rekkehusene til at planområdets bebyggelse vil trappes ned i høyde og tilpasser seg husene på andre siden av vegen Grensen. I nord mot Sellebakk sentrum vil nærmiljøparken fungere som en buffer mellom det sammenhengende kulturmiljøet på Sellebakk og den nye boligutviklingen.

Planen stiller krav til takform, materialbruk osv. I tillegg skal det vedlegges en estetisk redegjørelse ved byggesak. Det er vurdert til at utviklingen er av tålelig påvirkning for omkringliggende kulturmiljø.

9.6 Forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven

Det er utarbeidet en egen rapport om naturmangfold. Denne rapporten inkluderer også vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

§ 8 – kunnskapsgrunnlaget

Det er foretatt en befarings av planområdet, samt utsjekk i relevante databaser. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for å belyse tiltakets konsekvenser natur- og biologisk mangfold.

§ 9 – føre-var-prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig og føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse i denne saken.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket innebærer utvikling av et område som ligger brakk uten naturverdier, med kun omkringliggende bebyggelse, og vil i så måte ikke berøre naturområde eller økosystem.

§ 11 – kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Dersom det viser seg at tiltaket medfører skade eller miljøforringelse, forutsettes det at tiltakshaver sørger for opprydding og gjenoppretting av skadene.

§ 12 – miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at dette ivaretas på en forsvarlig måte.

Det er lagt inn reguleringsbestemmelser som sikrer de verdiene og hensynene som er påpekt i naturmangfoldrapporten.

9.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planen har positiv virkning for rekreasjon i nærområdet ettersom den tilrettelegger for et offentlig uteområde i form av en nærmiljøpark. Utover dette er tunet midt i den nye bebyggelsen tilgjengelig, selv om dette er et halvprivat område sammenlignet med nærmiljøparken. Nærmiljøparken vil oppleves mer tilgjengelig enn møteplassene og uteoppholdsarealene i tunet i planforslaget. Planforslaget legger også til rette for gangforbindelser i ulike retninger.

9.8 Uteområder

Planområdet har i dag ingen uteområder av verdi. Planen sikrer at det opparbeides uteområder med både tilstrekkelig størrelse og kvalitet. Dette vil bli en positiv konsekvens av utbyggingen.

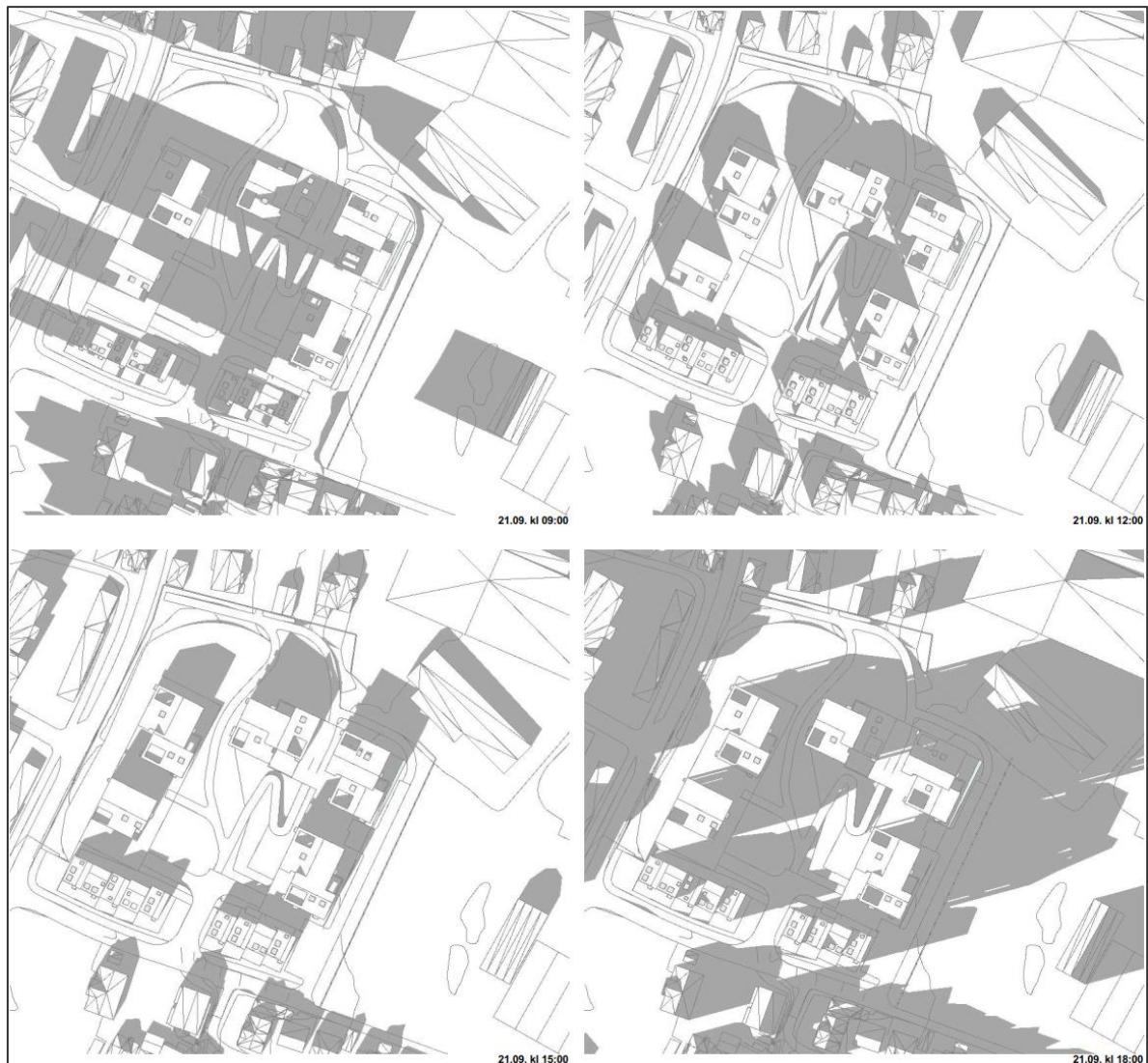
I henhold til bestemmelsene skal det være minimum 40 m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal per boenhet. Forutsatt 80 boenheter krever dette 3 200 m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal. I reguleringsplanen er det avsatt 2 502 m² til offentlig friområde (nærmiljøpark) og 1 844 m² felles uteoppholdsareal. Totalt 4 346 m². Begge disse arealene vil kunne inngå i «offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal» i henhold til kommuneplanens definisjon. Da sitter man igjen med 1 146 m² som kan inngå i felles uteoppholdsareal.

I henhold til bestemmelsene skal det være minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Forutsatt 80 boenheter krever dette 2 400 m² felles uteoppholdsareal. I tillegg til de 1 146 m² fra «offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal», vil det bli felles uteoppholdsarealer innenfor BB1-5. BB1-5 omfatter totalt 4 024 m². Maks. BYA er totalt 2 170 m². Areal som ikke kan bebygges blir da minimum 1 854 m². Dermed dekkes de resterende 1 254 m² felles uteoppholdsareal. Fortsatt er det 600 m² igjen til private uteoppholdsarealer.

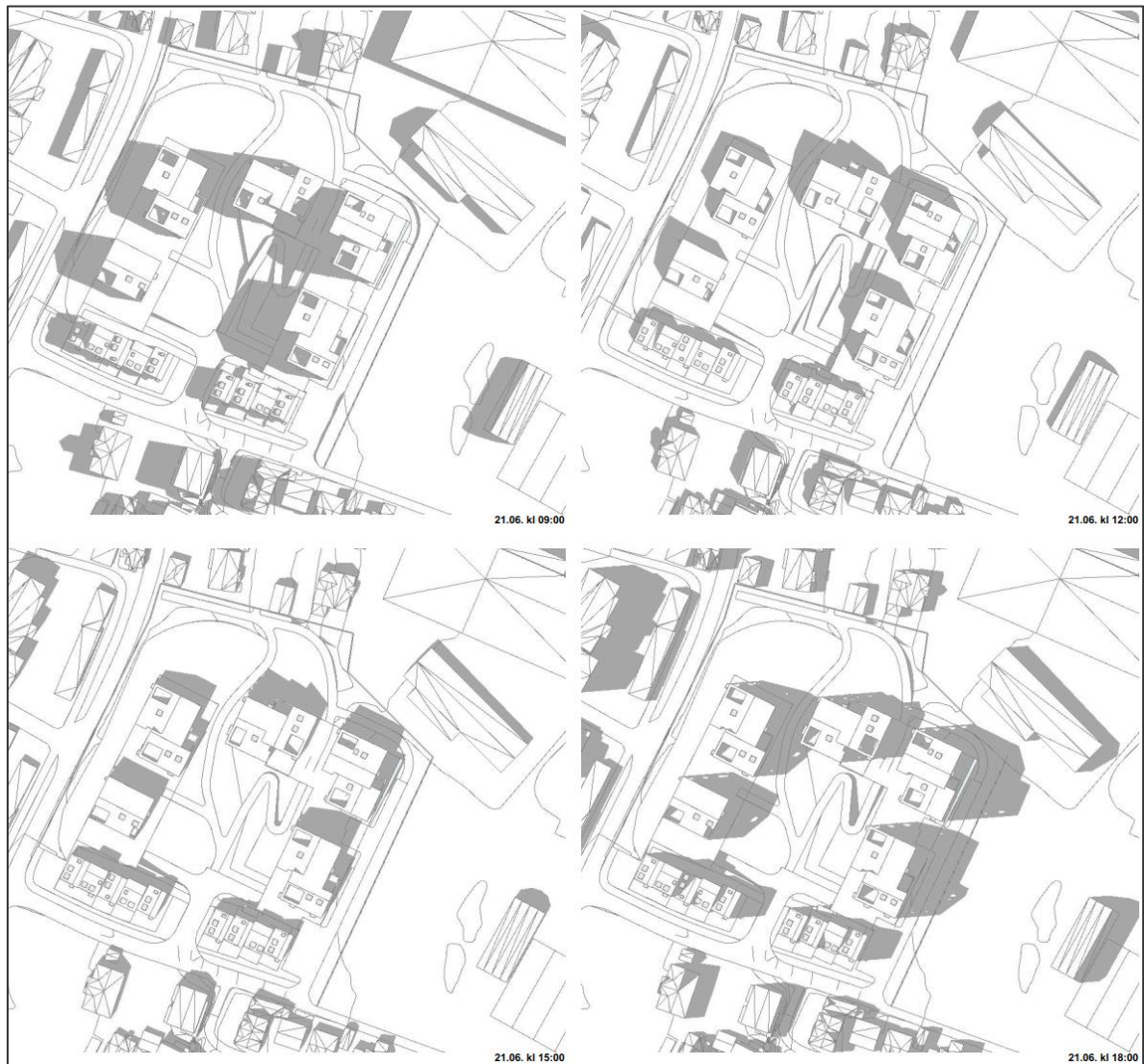
Rekkehusene innenfor BK1-2 vil få egne hager som dekker krav til privat uteoppholdsareal. Innenfor BB1-5 vil boenhetene i første etasje få dekket krav til privat uteoppholdsareal på bakkenivå/oppe på p-kjeller. Resterende enheter vil få private balkonger.

Totalt vil dermed krav til MUA for alle boenheter dekkes innenfor planområdet.

Planområdet ligger gunstig med tanke på solforhold og lokalklima. Det er utarbeidet sol-/skyggeanalyse som viser at det er gode solforhold for både boliger og uteoppholdsarealer. Analysen er basert på volumer vist i mulighetsstudien.



Figur 45. Sol/skygge ved vår- og høstjevndøgn.



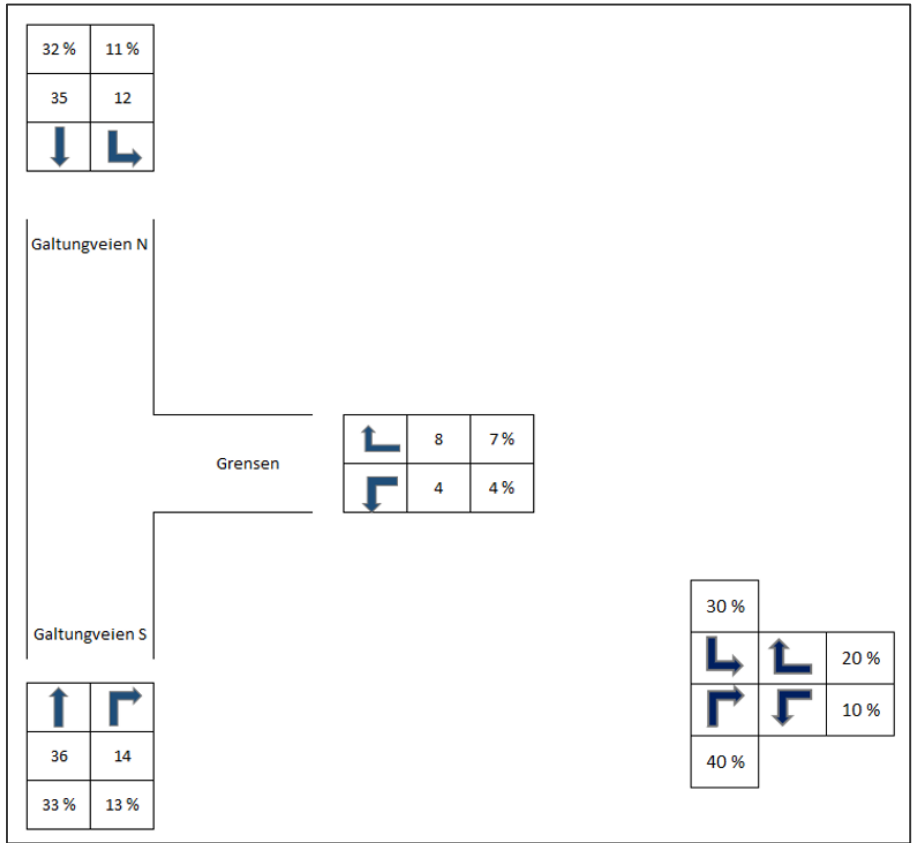
Figur 46. Sol/skygge ved sommersolhverv.

Det kan spesielt nevnes at det er krav om sol på minimum 50 % av uteoppholdsarealet klokken 15 ved sommersolhverv. Som det fremgår av figuren nederst til venstre, er det svært gode solforhold både på nærmiljøparken og det felles uteoppholdsarealet inne i tunet. Planlagt bebyggelse kaster ikke skygge på noen eksisterende boliger på noen av de beregnede tidspunktene.

9.9 Trafikkforhold

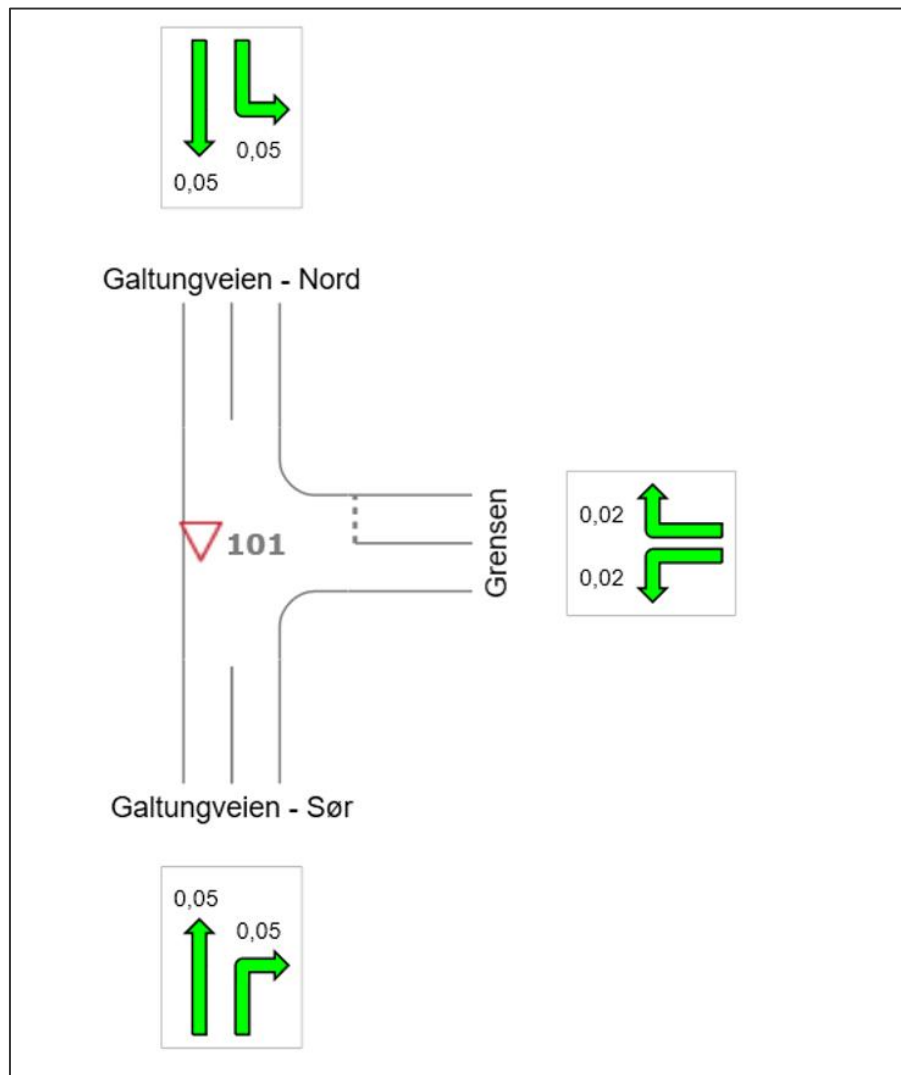
Det vil bli en trafikkøkning, mest merkbar i Grensen. For å håndtere dette, vil Grensen breddeutvides til to felt + fortau i henhold til vegnorm og håndbøker. Dette er sikret i plan og bestemmelser. Det er også sikret gode forbindelser for myke trafikanter. Trafikkforhold er dermed ivaretatt i planen.

I trafikknottet er det gjort beregninger for trafikkmengder og -belastning etter at området er ferdig utbygd. Trafikkmengder etter utbygging fremgår av figurene nedenfor.



Figur 47. Beregnet trafikk i makstime etter utbygging.

Som det fremgår av figur under, blir belastningsgraden svært lav.



Figur 48. Beregnet belastningsgrad etter utbygging.

Galtungveien er en fylkesveg med god standard og kapasitet. Grensen vil bli breddeutvidet og suppleres med fortau. Dette er positivt for trafikksikkerheten for myke trafikanter som ferdes langs Grensen. Det legges opp til en forbindelse gjennom planområdet til Kinogaten, som utbedrer ferdselsnettverket i retning nord-sør. I tillegg blir det etablert et tryggere krysningspunkt av Galtungveien ved krysset Galtungveien x Grensen. Dette er for å sikre en overgang for myke trafikanter fra Grensen til Glommastien/gang-/sykkelveg langs Galtungveien.

9.10 Barn interesser

Planområdet har liten eller ingen verdi for barns interesser i dag. I planen er det sikret leke- og uteområder med både størrelse og kvalitet. Disse ligger skjermet fra trafikk og støy. I tillegg legger planen opp til gode og sikre gangforbindelser. Planen vurderes å være positiv for barns interesser.

9.11 Sosial infrastruktur

Utbyggingen vil medføre flere barn til skoler og barnehager. Per dags dato er det tilstrekkelig kapasitet til å ivareta dette.

9.12 Universell utforming

Alle boligene vil få universelt utformet adkomst, og uteområder skal opparbeides universelt. Dette er sikret i bestemmelsene. Grensen, som er en eksisterende veg, er for bratt for å klare universell utforming på nytt fortau langs denne.

9.13 Energibehov – energiforbruk

Nye boliger vil bli tilknyttet fjernvarme. For øvrig kan det bli behov for ny nettstasjon innenfor planområdet. Dette er sikret i bestemmelsene.

9.14 ROS forutsatt avbøtende tiltak som er sikret i planen

I kapittel 5.17 er det foretatt en ROS-analyse for eksisterende situasjon. Metodikken er beskrevet i dette kapitlet. Denne ROS-analysen både avdekker mulige hendelser og forslag til avbøtende tiltak. Dette har dannet grunnlaget for en rekke løsninger og avbøtende tiltak i plan og bestemmelser. Disse er beskrevet i kapittel 7.18.

Nedenfor er en gjennomgang av ROS-analysen forutsatt de løsningene og avbøtende tiltakene som er sikret i planen.

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlighet	Konsekvenser	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flo/ grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred, utglidning (er området geoteknisk ustabilt)	NEI				Se vedlagt rapport fra geotekniske undersøkelser.
2. Snø-/isras	NEI				
3. Flomras	NEI				
4. Elve-/bekkeflom	NEI				
5. Radongass	NEI				
<i>Vær, vindeksponering. Er/har området:</i>					
6. Vindutsatt	NEI				
7. Nedbørutsatt	NEI				
Natur- og kulturområder					
8. Sårbar flora	JA	3	1	grønn	Bestemmelsene sikrer at de rødlistede artene enten ivaretas der de er, eller om nødvendig flyttes til et annet sted i planområdet.
9. Sårbar fauna/fisk	NEI				
10. Verneområder	NEI				
11. Vassdragsområder	NEI				
12. Fornminner (automatisk fredete kulturminner)	NEI				
13. Kulturminne/-miljø	JA	3	1	grønn	I planen er det lagt inn en buffersone mot kulturmiljø i nord. Mot kulturmiljø i sør er det sikret at bebyggelsesstrukturen og estetikk gir en god overgang.
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
14. Veg, bru, jernbane, knutepunkt inkludert terminal	JA	3	1	grønn	Planen sikrer at Grensen med tilhørende kryss mot Galtungveien utbedres.

15. Jernbane	NEI				
16. Flyplass	NEI				
17. Sykehus/-hjem, kirke	NEI				
18. Brann/politi/sivilforsvar	NEI				
19. Kraftforsyning	NEI				
20. Vannforsyning, renovasjon/spillvann	NEI				
21. Forsvarsområde	NEI				
22. Tilfluktsrom	NEI				
23. Område for organisert idrett/lek	NEI				
24. Park; rekreasjonsområde; uorganiserte aktiviteter	NEI				
25. Vannområde for friluftsliv	NEI				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	NEI				
27. Permanent forurensning	NEI				
28. Støv og støy; industri	JA	2	1	Grønn	Det er lagt inn vegetasjonsskjerm mot industriområdet.
29. Støv og støy; trafikk	JA	3	1	grønn	Det er gitt bestemmelser som sikrer nødvendige hensyn og kvaliteter.
30. Støy; andre kilder	NEI				
31. Forurensset grunn	JA	2	1	grønn	Krav om tiltaksplan med tilhørende sluttrapport er sikret i bestemmelsene.
32. Høyspentlinje (em stråling)	NEI				
33. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	NEI				
34. Avfallsbehandling	NEI				
35. Oljekatastrofeområde	NEI				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
36. Fare for akutt forurensning	NEI				
37. Støy og støv fra trafikk	NEI				
38. Støy og støv fra andre kilder	NEI				
39. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv.)	NEI				
40. Takras	NEI				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
41. Ulykke med farlig gods	NEI				
42. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	NEI				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
43. Ulykke i av-/påkørsler	JA	1	3	grønn	Planen sikrer utbedring av krysset Grensa/Galtungveien.

44. Ulykke med gående/syklende	JA	1	3	grønn	Planen sikrer fortau langs Grensen og tilrettelagt kryssing av Galtungveien.
45. Ulykke ved anleggsgjennomføring	NEI				
46. Andre ulykkespunkter	NEI				
<i>Andre forhold</i>					
47. Sabotasje og terrorhandlinger	NEI				
- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	NEI				
- er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	NEI				
48. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	NEI				

Sammenfatning av risikovurderingene forutsatt avbøtende tiltak:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	8 (sårbar flora) 13 (kulturmiljø) 14 (veg) 29 (støy og støv fra trafikk)			
2. Mindre sannsynlig	28 (støy og støv fra industri) 31 (forurensset grunn)			
1. Lite sannsynlig			43 (ulykke i av-/påkørsler) 44 (ulykke med gående/syklende)	

9.14.1 Konklusjon

Samlet vurdering: Forutsatt løsninger og avbøtende tiltak som er sikret i plan og bestemmelser kommer alle hendelser inn i grønne felt i matrisen. Alle hendelser er dermed tilstrekkelig ivaretatt.

9.15 Jordressurser/landbruk

Planen vurderes ikke å ha noen konsekvenser for jordressurser/landbruk.

9.16 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse vil tilknyttes offentlig anlegg. Dette er bekreftet å ha tilstrekkelig kapasitet. Planen vurderes derfor å ikke ha konsekvenser av betydning for teknisk infrastruktur.

9.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Fordeling av kostnader til opparbeidelse av offentlige anlegg vil bli avklart i utbyggingsavtale. Kommunen vil uansett ha ansvar for drift og vedlikehold av offentlige anlegg (nærmiljøpark og kommunal infrastruktur) etter at utbyggingen er gjennomført.

9.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen omfatter ikke næringsinteresser, unntatt at det skaper jobb i forbindelse med anleggsfasen. Planen grenser opp mot næringsområde. Det er avsatt en buffer som skjermer mot dette området. Planen vil ikke komme i konflikt med adkomst e.l. til næringsområdet. Konsekvensene for næringen anses som liten. For øvrig vil utbyggingen medføre flere innbyggere lokalt. Det vil styrke kundegrunnet for virksomheter for eksempel i Sellebakk sentrum, som har opplevd en nedgang.

9.19 Interessesetninger

Det er ikke avdekket vesentlige interessesetninger. Det er naboer som har uttrykt bekymring for stedstilpasningen. Dette var særlig knyttet opp mot alternativ som ble varslet tidlig, og som ikke ble valgt. Valgt alternativ vurderes å gi en vesentlig bedre stedstilpasning. Mot nord vil nærmiljøparken gi en god buffer mot naboene.

9.20 Avveining av virkninger

Oppsummert vurderes de positive virkningene av utbyggingen å langt overgå de negative.

10. Innkomne innspill

10.1 Innkomne varslingsuttalelser

Følgende merknader ble mottatt ved varsel om oppstart:

- A1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 18.01.22
- A2. Viken fylkeskommune, 16.01.22
- A3. Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), 14.12.21
- A4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 15.12.21
- A5. Direktoratet for mineralforvaltning, 06.01.21
- A6. Statens Vegvesen, 19.01.22
- A7. Mattilsynet, 19.01.21
- A8. Fredrikstad Fjernvarme, 09.12.21
- A9. Fredrikstad aktivitetsråd, 10.12.21
- A10. Sellebakk lokalsamfunnsutvalg
- A11. Rino Nilsen, 20.01.22
- A12. Eva Pettersen, 15.01.22
- A13. Frank Feldt, 21.12.21
- A14. Ben Rye, 24.01.22

A1 Statsforvalteren i Oslo og Viken, 18.01.22

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

- a) Reguleringsplanen må vurderes opp mot kommuneplanens målsettinger om boligutbygging. Om området skal planlegges utbygd, forutsetter Statsforvalteren at det legges opp til en relativt høy utnyttelse. Det bør stilles krav om tilstrekkelig med sykkelparkering og en noe restriktiv parkeringsdekning for biler, samt at tilrettelegging av elbillading bør vurderes.

Barn og unge, medvirkning, bokvalitet og levekår

- b) De rikspolitiske retningslinjene for barn og unge må følges opp, viser særlig til punkt 5b om tilstrekkelig lekearealer for barn i alle aldre.
- c) Statsforvalteren anbefaler at nærlekeplasser innenfor planområdet inntegnes med egne arealformål og tilhørende funksjons- og rekkefølgekrav i bestemmelsene.
- d) Det bør sikres gode koblinger fra boligområdet til planlagt nærmiljøpark. Statsforvalteren støtter at nærskolene kontaktes.
- e) Statsforvalteren forventer at det sikres en tilstrekkelig buffersone mot næringsområdene i øst av hensyn til de visuelle virkningene. Det bes også vurdere hvilken innvirkning nærliggende nærings-/industriområder har for planområdet med tanke på støy, lukt og luftkvalitet.
- f) Statsforvalteren forutsetter at prinsippene om universell utforming blir lagt til grunn i forbindelse med planarbeidet, herunder utearealer og lekeplasser.

Støy

- g) Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for bebyggelsen. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier, må det sikres at alle boenheter har tilgang på stille side.

Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og overvannshåndtering

- h) Det kan være marin leire innenfor planområdet.

Forslagsstillers vurdering

- a) Planen legger til rette for variert og høy utnyttelse. Planen legger til rette for gående og syklende, med gode forbindelser. Kommuneplanens bestemmelser som gjelder både bil- og sykkelparkering er videreført i reguleringsplanen.
- b) De rikspolitiske retningslinjene for barn og unge er fulgt opp i planarbeidet. Det er satt av areal for en nærmiljøpark i planen forbeholdt lek- og rekreasjon for barn- og unge. I tillegg er det et romslig, felles uteoppholdsareal inne i tunet. Her vil det også blir tilrettelagt for barn. Arealet ligger sentralt, samtidig som det er godt skjermet fra trafikk, støy osv.
- c) Nærlekeplasser vil inngå i både boligformål og regulert uteoppholdsareal. Endelig løsning fastsettes i utomhusplan.
- d) Det er lagt opp til forbindelseslinjer fra tunet i ny bebyggelse, til Kinogaten og mot gang- og sykkelforbindelse langs Galtungveien. Nærskolene er kontaktet.
- e) Det er lagt inn en vegetasjonsskjerm mot næringsområdet. Bestemmelsene stiller krav om flersjiktet vegetasjon for å gi god skjermingseffekt.
- f) Prinsippene for universell utforming legges til grunn i planarbeidet. Det er imidlertid lokale høydeforskjeller som gjør universell utforming krevende, og til dels umulig. For eksempel vil et fortau langs Grensen ikke kunne overholde kravene til universell utforming.
- g) Det er utarbeidet en støyutredning for tiltaket. Den viser at det kreves noe tiltak på bebyggelsen mot Galtungveien ettersom deler av fasaden i første etasje er i gul støysone. Det er kun vestvendte fasader som til dels blir liggende i gul støysone. Her vil balkonger kunne skjermes lokalt. Dette innebærer at alle boenheter vil kunne få en stille side. For øvrig vil ikke boliger i planområdet bli berørt av støy over anbefalte grenseverdier.
- h) Det er utarbeidet en geoteknisk rapport for planområdet som beskriver områdestabiliteten. Områdestabiliteten er tilfredsstillende.

A2 Viken fylkeskommune, 16.01.22Detaljreguleringsplan

- a) Det er viktig å studere solforholdene i forhold til kvalitetskrav for uteoppholdsarealer. Antall boliger må veies opp mot ventet utvikling av trafikk og kvalitet i boområdet.

Natur og grunnforhold

- b) Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i Byggteknisk forskrift (TEK17).

- c) Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen.

Bygningstypologi og hensynssone kulturmiljø

- d) Fylkeskommunen ser at utnyttelse (BRA) ofte går på bekostning av arkitektoniske kvaliteter. Fylkeskommunen ber derfor forslagsstiller redegjøre for valg av bygningstypologi.

- e) Det nye boligområdet kommer i høyde og stil til å skille seg ut fra den eldre småhusbebyggelsen. For å dempe det markante skillet oppfordrer Fylkeskommunen til å legge ned arbeid i å tilpasse bygnings eksteriør til det eldre kulturmiljøet. Særlig fasadeuttrykk, utforming av tak, farge- og materialvalg er sentrale element i en slik tilpasning.

Universell utforming

- f) Fylkeskommunen ber om at universell utforming ivaretas – og beskrive hvorledes det ivaretas. Særlig stigningsforhold og trinnfri adkomst er aktuelt i denne saken.

Barn og unge

g) Det er viktig at lekeplasser tegnes inn på kartet. Det er verdt å merke seg at medvirkning fra barn og unge skal skje i planprosessen før planen sendes ut til høring og offentlig ettersyn.

Nærmiljøparken

h) Det må legges til rette for interne gangadkomster og snarveg gjennom området.

Sosial bærekraft – integreringsperspektivet

i) For å legge til rette for godt integrerte lokalsamfunn, anbefaler fylkeskommunen å legge føringer for at boligutviklingen sikrer at innbyggere fra ulike sosiale klasser og med ulik kulturell bakgrunn kan bo og omgås i samme boligområdet, nærområde og skoler.

Sosial infrastruktur

j) Fylkeskommunen ber om en vurdering av om tiltaket vil utfordre barnehagekapasiteten nevneverdig, det samme gjelder skolekapasiteten.

Støy

k) Klima- og miljødepartementets støyretningslinjer skal legges til grunn og innarbeides i planene.

Buffersone

l) Fylkeskommunen mener det bør etableres en buffersone mellom nytt boligområde og næringsområdet øst og nordøst for å dempe den visuelle virkningen av næringsbebyggelse.

Kulturarv

m) Ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

Mobilitet og trafikk

n) Mobilitetsplanen må vise hvordan man på best mulig vis kan sikre et sammenhengende, funksjonelt og trafikkikkert vegnett for gående, syklende og kollektivreisende til/fra området og relevante målpunkt.

o) Det bør vises hvordan planområdet knyttes til sykkelnettet som inngår i sykkelplanen. Det bør legges vekt på gode arealer for myke trafikanter og det bør tilstrebes mest mulig direkte løsninger for denne trafikantergruppen.

p) Trafikkanalysen må vise konsekvensene av planlagte tiltak for omkringliggende offentlig vegnett. Analysen må omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss med fv. 1110 Galtungveien. Eventuelle behov for tiltak på fylkesvegnettet som avdekkes må legges inn i planens rekkefølgekrav. Fylkeskommunen mener det bør samarbeides med Galtungveien 94 for å sikre best mulig løsninger for trafikk og mobilitet.

Tiltak på fylkesveg

q) Det må tas inn i planbestemmelsene at Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på fylkesveganlegget før gjennomføring. Det må lages en teknisk plan for tiltakene som grunnlag for reguleringsplanen. Viken fylkeskommune skal ha teknisk plan til gjennomsyn før endelig planvedtak.

Byggegrense

r) Det må settes en byggegrense mot fylkesvegen i plankartet. Byggegrensen må inngå både i

bestemmelsen til planen og tegnes inn i plankartet. Fylkeskommunen ber om at det minimum settes av 15 meter byggegrense fra midtlinjen i fylkesvegen, tilsvarende som i reguleringsplan for Verksbyen B4, vedtatt 15.03.2018. Fylkeskommunen minner spesielt om at plasser for fast parkering og interne veier rammes av byggegrensebestemmelsene, da dette også er tiltak som kan tilside sette hensyn byggegrensen skal ivareta.

Parkering

s) Fylkeskommunen forventer at det legges opp til en restriktiv maksnorm for bilparkering. Mener også at det bør tilrettelegges for lading av elbil.

t) Fylkeskommunen mener det bør tas inn i planbestemmelsene som setter et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser og at det settes krav til kvaliteten på parkeringsplassene (innendørs eller under tak, med låsemuligheter og nærhet til inngangsparti)

Forslagsstillers vurdering

- a) Det er utarbeidet en sol-/skyggeanalyse som viser at det er gode solforhold.
- b) Tiltaket ligger ikke i fareområde for flom, men fareområde for skred og ras. Det er utført geotekniske grunnundersøkelser og utarbeidet egen rapport. Se eget vedlegg.
- c) Flom- og skredfare er en del av ROS-analysen.
- d) Det er utarbeidet et notat for bebyggelse og en mulighetsstudie som beskriver valg av bebyggelse. Det er også redegjort for alternativvurderinger i planbeskrivelsen. Planen består av både konsentrert småhusbebyggelse og leilighetskomplekser.
- e) Det er en mulighetsstudie for å vise hvordan ny bebyggelse er tilpasset stedet og som ikke går på bekostning av arealutnyttelsen. Det er i bestemmelsene stilt krav både til takform/-vinkling og materialbruk.
- f) Universell utforming er et vesentlig premiss for utforming av interne gangveger, adkomst til nærmiljøparken og inngangspartier. På grunn av lokale høydeforskjeller er det ikke mulig å få til universell utforming over alt, som for eksempel fortau langs Grensen. Alle boenheter vil ha universell tilgjengelighet, blant annet via p-kjeller og heis.
- g) Uteoppholdsarealer og nærmiljøparken sikres med eget arealformål og tilhørende bestemmelser. I tillegg til ordinær medvirkningsprosess er det gjennomført medvirkning ved de aktuelle skolene.
- h) Planen legger til rette for gode ferdselsmuligheter og et nettverk av stier og gangveger for gående og syklister.
- i) Planen består av ulike bygningstypologier og offentlige møteplasser som er positive tiltak for sosial bærekraft i området.
- j) Ved oppstart av planprosessen ble det orientert om at det er tilstrekkelig kapasitet på skole og barnehager.
- k) Det er utarbeidet en støyutredning som redegjør for støyforholdene. Tiltaket og planen har lagt retningslinjene (T-1442) til grunn for planleggingen.
- l) Det er regulert en vegetasjonsskjerm mellom næringsområdet og bebyggelsen.
- m) Det er lagt inn en bestemmelse om kulturarv.
- n) Stier og gangveger er plassert på best mulig måte etter forventede ferdeselslinjer etter at området er i bruk.
- o) Planområdet er i umiddelbar nærhet til gang- og sykkelveg langs Galtungveien, samt Glommastien.
- p) Det er utarbeidet en trafikkanalyse med mobilitetsplan.
- q) Krav om godkjenning av byggeplan er tatt inn som en planbestemmelse.
- r) Det er lagt inn en byggegrense i plankartet. Denne viderefører byggegrensen fra gjeldende reguleringsplan i området.
- s) Parkeringskrav for bil er videreført fra kommuneplanens arealdel.
- t) Parkeringskrav for sykkel er videreført fra kommuneplanens arealdel.

A3 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 14.12.21

NVE har kun generelle innspill, men viser til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan, samt ber om at NVE skal ha planen tilsendt ved offentlig ettersyn dersom planen berøre NVEs saksområder.

Forslagsstillers vurdering

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en geoteknisk vurdering som konkluderer med at det er tilstrekkelig områdestabilitet.

A4 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 15.12.21

DSB har kun generelle innspill, men viser til DSBs innsigelseskompetanse på følgende områder; virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter, transport av farlig gods, brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg og tilfluktsrom. DSB ber om at planen, ved behov, sendes inn på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Forslagsstillers vurdering

Innspillet tas til orientering.

A5 Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 06.01.22

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Direktoratet kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Direktoratet har derfor ingen merknader til varsel om oppstart.

Dersom videre behandling av planen viser at noen av våre fagområder blir berørt, ber direktoratet om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Forslagsstillers vurdering

Innspillet tas til orientering.

A6 Statens Vegvesen, 19.01.22

Universell utforming

- a) Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas.
- b) Det er viktig å vektlegge at universell utforming ikke bare er til fordel for de som har behov for slik tilrettelegging, det innbyr også alle til å gå og sykle mer.
- c) Staten Vegvesen anbefaler at det settes krav om ladeplasser for elektriske scooter/rullestoler da disse stadig blir mer vanlig blant en aldrende befolkning.
- d) Statens Vegvesen viser til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 15 om universell utforming og § 17.2 om parkering for funksjonshemmede.

Syklende og gående

- e) Planen bør vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad».
- f) Det bør tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler.
- g) Statens Vegvesen trekker frem at snarveger fungerer som supplement til resten av gangnettet, og bidrar til effektive og raskest mulig gangforbindelser.
- h) Statens Vegvesen anbefaler at tiltakskatalogen for transport og miljø benyttes i videre planarbeid.

Luft

- i) Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.
- j) Byggene må prosjekteres og planlegges slik at tilfredsstillende luftkvalitet oppnås, spesielt gjelder dette uteoppholdsarealene.
- k) Friskluftinntak bør vende bort fra veg.

Støy

- l) Nødvendig avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen».

Arealutnyttelse

- m) Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser gjør at Statens Vegvesen oppfordrer til høy utnyttelse av arealene.

Parkering

- n) Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 17.2 om parkeringsplasser for bil og § 17.3 om utforming av parkeringsplasser.

Kollektivtrafikk

- o) Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.

Trafikksikkerhet

- p) Statens vegvesen anbefaler at alle offentlige trafikkarer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker, særlig med tanke på frisikt og avkjørsler.
- q) Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsareal som baseres seg på ryggende kjøretøy.
- r) Statens vegvesen trekker også frem Barnas transportplan.

Avkjørsler

- s) Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være eventuelle sikthindringer som er høyere enn 0,5m over kjørebaneivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.

Trafikkanalyse

- t) Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør også omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler.

Forslagsstillers vurdering

- a) *Prinsippene for universell utforming legges til grunn i planarbeidet. På grunn av lokale høydeforskjeller vil det ikke være mulig å innfri krav til universell utforming på alle strekninger.*
- b) *Planen legger opp til et utbedret gang- og sykkelnett innad i planområdet og mot tilgrensende arealer. Det planlegges for en forbindelse over Galtungveien.*

- c) *Det er ikke stilt krav om dette i bestemmelsene, men det kan eventuelt ivaretas i detaljprosjekteringen.*
- d) *Det er ny kommuneplan (2023-2035). Universell utforming er ivaretatt i tråd med gjeldende regelverk. Parkering for funksjonshemmende er beregnet etter bestemmelsene i kommuneplanen og er satt til 10 % av alle parkeringsplasser.*
- e) *Planen knyttes til gang- og sykkelveg langs Galtungveien, som igjen er knyttet til Glommastien langs Glommaelva.*
- f) *Kommuneplanens krav til sykkelparkering er videreført i reguleringsbestemmelsene.*
- g) *Det er planlagt for hensiktsmessige forbindelser for gående- og syklende fra planområdet til omkringliggende veger.*
- h) *Tas til orientering.*
- i) *Det er vurdert til at planen ikke utløser et behov for en rapport av luftkvalitet ettersom det er vurdert å være god luftkvalitet i området.*
- j) *Tas til orientering.*
- k) *Tas til orientering.*
- l) *Det er gjennomført en støyrapport. Det er lagt inn avbøtende tiltak i bestemmelser for boliger som ligger delvis i gul støysone.*
- m) *Planen legger opp til en utnyttelse av arealene som balanserer en høy arealutnyttelse samtidig som man hensyntar omgivelsene på en god måte.*
- n) *Det er vedtatt ny kommuneplan for Fredrikstad for 2023-2035. Ny bestemmelse for parkeringsplasser er § 16 parkering for bil. Parkeringsplassene i planen skal være i parkeringskjeller, og gjesteparkering er lagt som markparkering, Parkeringsdekningen er i henhold til krav i kommuneplanens bestemmelser.*
- o) *Kollektivdekning og avstander til stoppesteder er beskrevet som en del av trafikkanalysen. Se eget vedlegg. Gangforbindelser kommer frem i kapitlet om eksisterende situasjon i planbeskrivelsen.*
- p) *Trafikkarealer i planen vil prosjekteres etter Statens Vegvesenets håndbøker.*
- q) *På grunn av høydeforskjeller og begrenset med plass er det lagt opp til at renovasjon skal rygge inn til renovasjonsanlegget.*
- r) *Tas til orientering.*
- s) *Trafikksikkerhet vektlegges ved utforming av veg- og trafikkløsninger. Veger dimensjoneres i henhold til håndbøkene til Statens Vegvesen.*
- t) *Det er utarbeidet en trafikkanalyse til planen. Se eget vedlegg.*

A7 Mattilsynet, 19.01.22

- a) *Mattilsynet syntes det er bra man har et punkt om teknisk infrastruktur som omfatter brannvann, vann, avløp og overvann. Mattilsynet savner at man inkludere kapasiteten på drikkevann er tilfredsstillende til å kunne levere drikkevann til enhver tid.*
- b) *Det må stilles relevante rekkefølgekrav som sikrer at teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt før det gis tillatelse til oppføring av bygninger. Det må sikres tilstrekkelig kapasitet til å gi en forsvarlig tilgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig mengder med drikkevann, samt sløkkevann.*
- c) *Det er viktig at det tas hensyn til drikkevannsledninger ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett.*
- d) *Til slutt vil Mattilsynet nevne risiko for spredning av planteskadegjørere og floghavre i forbindelse med anleggsarbeid.*

Forslagsstillers vurdering

- a) *Kapasiteten er tilstrekkelig.*
- b) *Dette kravet følger av plan- og bygningslovens kapittel 27. Det er derfor ikke nødvendig å ta dette inn i reguleringsplanens bestemmelser.*

- c) Vil bli ivarettatt i anleggsfasen.
- d) Det er ikke registrert floghavre eller planteskadegjørere i planområdet.

A8 Fredrikstad fjernvarme, 09.12.21

- a) Det aktuelle planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet. Fredrikstad kommune har vedtatt tilknytningsplikt til fjernvarme for nybygg med BRA over 1000 m².
- b) Fredrikstad fjernvarme har ledninger i det aktuelle planområdet. Det er viktig at det tas hensyn til ledninger i videre i planlegging, spesielt gjelder dette innkjøring til parkeringskjellere fra Grensen.
- c) Det er en fordel om felles teknisk rom for etablering av kundeforholdet etableres med kortest mulig avstand fra Fredrikstad fjernvarmes nett ved Grensen.

Forslagsstillers vurdering

- a) Forslagstiller er kjent med dette.
- b) Forslagsstiller har mottatt kart og informasjon om plassering av ledningene. Dette vil bli ivarettatt i detaljprosjektering og anleggsfase.
- c) Dette vil bli ivarettatt i detaljprosjektering.

A9 Fredrikstad aktivitetsråd, 10.12.21

Fredrikstad aktivitetsråd stiller seg til rådighet om det er behov for bistand av utforming av nærmiljøanlegg, lekeplasser, rekreasjonsområder eller medvirkningsprosesser.

Forslagsstillers vurdering

Tas til orientering.

A10 Sellebakk lokalsamfunnsutvalg, 20.01.22

- a) Flere av naboene er bekymret for at «innkjørselen» til området vil bli for trang og at det vil gå utover eiendommene på den andre siden av Grenseveien, som er en smal og trang veg. Det er nevnt at Grenseveien vil bli oppgradert til nødvendig standard, men ikke hvordan dette skal gjøres og hva det vil bety for dem som bor der allerede. Det vil uansett bli merkbart større biltrafikk i området.
- b) Det er ikke nevnt noe om trafiksikkerhet i planene, men det er jo naturlig å tro at man må følge trafiksikkerhetsreglene. Det er en bussrute som går forbi. Det er viktig med tilgjengelige fotgjengeroverganger flere steder og at gode fortau på begge sider blir opprettholdt, likeledes at man ser på fartsgrensen.
- c) Glommastien går forbi i Galtungveien/Emil Mørchs vei og det er derfor mange, både fotgjengere og syklende, som bruker fortauene til tur- og trimformål. Her må det tas ekstra hensyn.
- d) Det er nevnt 85 boenheter, men ikke hvilke grupper det rettes mot: hvilken miks man går for, barnefamilier og/eller enslige for eksempel.
- e) Nærmiljøpark for allmenheten. Det vil bli et fint tilskudd til øvrige områder i nærheten.
- f) Flere gode adkomster for myke trafikanter til nærmiljøparken blir veldig viktig, også at man åpner opp for inngang fra eksisterende boligområde i nord mot Kinogata.

Forslagsstillers vurdering

- a) Grensen vil bli opprustet for økt trafikkmengde i henhold til kommunens vegnormal. Dette innebærer både breddeutvidelse av kjørearealet og opparbeidelse av fortau langs vegens nordside.

All breddeutvidelse og tiltak vil skje nord for dagens veg. I tillegg er krysset med Galtungveien trukket nordover sammenlignet med dagens kryss. Dette medfører at utbedring av Grensen ikke vil berøre noen eiendommer langs sørsiden av Grensen.

- b) Det er utarbeidet en trafikkanalyse som blant annet påpeker tiltak for å ivareta hensynet til eksisterende og fremtidig trafiksikkerhet. Dette angår spesielt myke trafikanter. Planen legger opp til en sikker krysning av Galtungveien fra Grensen.*
- c) Det vil ikke gjøres endringer på traséen for Glomma og gang- og sykkelvegen langs Galtungveien.*
- d) Planen består av to ulike typer boligformer; leiligheter i blokkbebyggelse og rekkehus. Leilighetene vil ha ulik størrelse, slik at de kan være aktuelle for forskjellige faser i livet.*
- e) Nærmiljøparken er planlagt som en del av det offentlige nettverket av rekreasjonsområder.*
- f) Planen legger opp til trygge og hensiktsmessige forbindelser til nærmiljøparken fra omkringliggende områder. Det er planlagt for en gangforbindelse fra Kinogaten til planområdet.*

A11 Rino Nilsen, 20.01.22

Rino Nilsen er eier av Emil Mørchs vei 6. Nilsen ber om at det er mulig å avsette tilgang til baksiden av Emil Mørchs vei 6, da man ellers ikke vil ha adkomst til dette på annet vis. Ber om ca. 3 meter fra husvegg mot syd og 8 meter fra veien og inn mot 8A.

Forslagsstillers vurdering

Det er kommunen som er grunneier på det arealet Nilsen ønsker kjøreadkomst. I utgangspunktet må Nilsen inngå en privatrettslig avtale om bruksrett på arealet. I kommuneplanen og reguleringsplanen er arealet avsatt til friområde. Det er ikke lagt opp til kjørearealer i planen.

12 Eva Pettersen, 20.01.22

Innspillshaver var tidligere eier av Kinogata 2. Informerer om at Kinogata 2 er en festetomt, og at de aldri har eid tomt i området. Presiserer at de ikke er eiere av en liten tomt overfor Kinogata 2.

Forslagsstillers vurdering

Tas til orientering.

13 Frank Feldt, 21.12.21

Innspillshaver trekker frem at det er utarbeidet et planinitiativ for regulering til boligområdet, i Galtungveien 94. Ser at varslet plangrense griper inn i denne eiendommen. Mener det vil være ødeleggende for videreutviklingen av Galtungveien 94 og ber derfor om at denne biten av varslet regulering utelates.

Forslagsstillers vurdering

Det er innledningsvis varslet romslig for å sikre frisiktsonen i krysset Galtungveien x Grensen. Frisiktsoner er lagt inn i planen etter krav fra Statens Vegvesens håndbøker for utforming av veg. Planområdet berører ikke lenger Galtungveien 94.

14 Ben Rye, 24.01.22

- a) Innspillshaver ber om at eiendom gbnr 303/365 ikke blir berørt og holdes utenfor byggeplanene. Spørsmål om frisiktzone bør tas i et senere tidspunkt.
- b) Trekker frem at eiendommen som søkes omregulert er fra 1869, SEFRAK-registrert og befinner seg i et kulturmiljø.
- c) Mener at maksimum 2 etasjer med saltak, stående kledning og 4-ramsvinduer vil være det mest naturlige utgangspunkt med hensyn til omkringliggende bygninger og tomtегrenser. Mener alt utover 2 etasjer i avvikende stil vil sette et punktum på et historisk helhetsuttrykk.
- d) Mener at byggestilen som planlegges er i strid med god byggeskikk i området.

- e) Innspillshaver mener man kan utforme en buffersone mellom tomtene med grøntareal og småhus, og ikke trafikktrase for 93 leiligheter. Ber om at trafikken legges til Galtungveien eller Trykkeriveien.
- f) Grensen 1a (innspillshavers eiendom) vil få alle de negative konsekvensene av et slikt overdimensjonert boligkompleks, sammenlignet med andre bygninger og eiendommer i området.
- g) Ønsker at hele tomten vernes og byggeplaner skrinlegges og gjøres om til lokal park.
- h) Innspillshaver kan på forespørsel ettersende dokumenter som bygger opp under Grensen 1a som et av de viktigste historiske bygg/eiendommer i Sellebakks historie, angående bruksområder og personer. Påpeker at eiendommen snart er tilbakeført tilnærmet original stand.

Forslagsstillers vurdering

- a) *Eiendom med gård- og bruksnummer 303/365 berøres av frisiktsone i krysset Grensen/Galtungveien. Dette kravet til frisikt gjelder uavhengig av reguleringsplanen, men er vist i plankartet. En frisiktsone legger begrensninger for sikthindrende elementer. For øvrig kan det nevnes at krysset Grensen/Galtungveien er trukket mot nord for å unngå fysiske inngrep i 303/365, samt å redusere frisiktsone.*
- b) *Som nevnt over, vil ikke planforslaget innebære annet enn fastsetting av allerede gjeldende frisiktkrav. For øvrig vil ikke eiendom 303/365 bli omregulert på noe vis. Tiltak i plan vil ikke berøre SEFRAK-registrert hus. Det er gjort et grundig forarbeid med en mulighetsstudie utarbeidet av arkitekt for å finne en løsning som oppnår god stedstilpasning til omkringliggende bebyggelse samtidig som det er en tilstrekkelig utnyttelse av tomten. Det er blant annet lagt inn en vesentlig nedtrapping av bebyggelsen mot Grensen. Mulighetsstudiet kan leses i sin helhet, se eget vedlegg.*
- c) *Boligene mot Grensen er planlagt som rekkehusbebyggelse for å best mulig tilpasse utviklingen mot eksisterende hus på sørsiden av Grensen. Disse rekkehusene vil få hage mot Grensen. Disse hagene vil også fungere som buffer.*
- d) *Konseptet for planlagt bebyggelse er vesentlig endret siden de opprinnelige planene. Planlagt bebyggelse er et resultat av å møte krav til høy arealutnyttelse og samtidig legge premissene for gode overganger mot omkringliggende bebyggelse.*
- e) *Det planlegges ikke for avkjøring i Galtungveien ettersom det er en fylkesveg. Derfor må Grensen, som kommunal veg, planlegges som adkomstveg til ny bebyggelse og planområdet. Nærmiljøparken blir en buffersone mot bebyggelse mot nord. Hager for rekkehusene vil fungere som buffersone mot bebyggelse i sør.*
- f) *Forslagsstiller vil berømme Rye for en god og helhetlig istandsetting av boligen. Boligutbyggingen vil føre til en utbedring av eksisterende veg i Grensen, utløst av boligutvikling i planområdet, og til fordel og bruk av alle som benytter Grensen som kjøre- og adkomstveg. Arealet i sin helhet er i kommuneplanens arealdel (2023-2035) avsatt til formålet bolig og planlagt bebyggelse er derfor i henhold til ønsket utvikling.*
- g) *Norddelen av området er avsatt til lokal park (nærmiljøparken), med planlagt balløkke, frilekearealer, møteplasser og tilhørende grønnsstruktur.*
- h) *Tas til orientering.*

11. Avsluttende kommentar

Det er utarbeidet en plan for nye boliger på Sellebakk i Fredrikstad. I planarbeidet er det brukt mye tid og ressurser på å finne en bebyggelsesstruktur som gir god stedstilpasning samtidig som man sikrer en god og effektiv arealutnyttelse. Det er også lagt stor vekt på å få til gode uteoppholdsarealer skjermet for trafikk og støy, samt gode forbindelser for myke trafikanter. Boligene ligger vestvendt, med gode solforhold og utsikt mot Glomma. I sum vil dette bli et godt sted å bo.

12. Vedlegg

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Illustrasjonsplan
4. Mulighetsstudie
5. Oppstartsmøtereferat
6. Særvedtak av planutvalget (sak nr. 9621)
7. Naturmangfoldrapport
8. Trafikkanalyse
9. Støyrapport
10. Samlehefte av vegtegninger
11. Geoteknisk datarapport
12. Geoteknisk notat
13. Rapport om forurenset grunn
14. VAO-rammeplan
15. Plan for avrenning av overvann
16. Renovasjonsteknisk plan
17. Varslingsliste – naboliste
18. Varslingsliste – høringsinstanser
19. Varslingsliste – interne høringsinstanser i Fredrikstad kommune
20. Omforent møtereferat_Sellebakk lokalsamfunnsutvalg 15.01.2025
21. Medvirkningsnotat_Borge ungdomsskole 30.01.2025
22. Omforent møtereferat Medvirkningsnotat Kjølberg barneskole 07.04.2025