

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Wilberg Park (planID 1219)

Datert: 12.04.2024

Sist revidert: 07.08.2025

Vedtatt i Bystyret den 10.09.2025. Saksnummer: 125/25.



Fredrikstad kommune

Forslagsstiller: Petter Normann-Hansen

Plankonsulent: HS Arealplan AS

Arkitekt: Griff Arkitektur AS

Innhold

1	Sammendrag	5
2	Bakgrunn	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	6
2.4	Beliggenhet.....	7
2.5	Utbyggingsavtaler	8
2.6	Krav om konsekvensutredning?	8
3	Planprosessen.....	8
4	Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan).....	9
4.1	Overordnede planer	9
4.2	Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner	12
4.3	Temaplaner.....	13
4.4	Statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer	14
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	15
5.1	Beliggenhet.....	15
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	15
5.3	Stedets karakter	16
5.4	Landskap.....	16
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	17
5.6	Naturverdier og biologisk mangfold.....	17
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.8	Landbruk.....	17
5.9	Trafikkforhold	17
5.10	Barns interesser.....	18
5.11	Sosial infrastruktur	18
5.12	Universell tilgjengelighet.....	19
5.13	Teknisk infrastruktur	19
5.14	Grunnforhold.....	19
5.15	Støyforhold	20
5.16	Luftforurensing.....	21
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	22
5.18	Næring.....	25

5.19	Analyser/ utredninger	25
6	Beskrivelse av planforslaget	26
6.1	Planlagt arealbruk.....	26
6.2	Reguleringsformål	29
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	31
6.4	Grad av utnytting.....	32
6.5	Boligmiljø/ bokvalitet	32
6.6	Parkering	32
6.7	Tilknytning til infrastruktur.....	33
6.8	Trafikkløsning	33
6.9	Planlagte offentlige anlegg.....	33
6.10	Miljøoppfølging	33
6.11	Universell utforming.....	34
6.12	Uteoppholdsareal	34
6.13	Sosial infrastruktur	34
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	34
6.15	Renovasjonsteknisk plan	35
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	39
7.1	Overordnede planer	39
7.2	Landskap.....	39
7.3	Stedets karakter	40
7.4	Byform og estetikk.....	40
7.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	40
7.6	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	40
7.7	Biologisk mangfold	41
7.8	Uteområder.....	41
7.9	Trafikkforhold	41
7.10	Barns interesser.....	41
7.11	Sosial infrastruktur	42
7.12	Universell tilgjengelighet.....	42
7.13	Energibehov – energiforbruk.....	42
7.14	ROS	42
7.15	Teknisk infrastruktur	45
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	45

HS arealplan

7.17	Konsekvenser for næringsinteresser	45
7.18	Interessemotsetninger	45
7.19	Arealutnyttelse og boligstruktur	45
7.20	Avveining av virkninger	46
8	Innkomne innspill	46
9	Vedlegg	55

1 Sammendrag

Reguleringsplanen er utarbeidet av HS Arealplan AS, på vegne av Petter Normann-Hansen. Planen legger til rette for etablering av blokkleiligheter innenfor planområdet. Som en del av planarbeidet er det utarbeidet et skisseprosjekt med oppføring av inntil 25 boenheter. I tillegg til boligene inkluderer planen en nærmiljøpark med en kvartalslekeplass og sandlekeplass. Intensjonen er at nærmiljøparken (med kvartalslekeplass og sandlekeplass) skal overdras av kommunen og gjøres offentlig tilgjengelig.

Reguleringsplanen har blitt utarbeidet i tråd med departementets sjekkliste for utarbeidelse av planbeskrivelser, og temaer som ikke er relevante for dette planarbeidet har blitt utelatt.

Reguleringsplanen sikrer at det nye utbyggingsområdet vil være et godt tilpasset og trygt sted for fremtidige beboere å bo i tråd med kommunale regler og bestemmelser.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planen legger til rette for utbygging av boligblokker med tilhørende anlegg i samsvar med gjeldende kommuneplan for Fredrikstad kommune.

Som en del av prosjektgjennomføringen vil tiltakshaver etablere en nærmiljøpark på tilliggende eiendom. I forbindelse med planarbeidet har Griff arkitektur utarbeidet et skisseprosjekt som åpner for inntil 25 boenheter innenfor planområdet. 25 boenheter er derfor en øvre grense for antall boliger i reguleringsplanen.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent og forslagsstiller er Petter Normann-Hansen. Griff Arkitektur AS har utarbeidet skissematerialet som danner grunnlaget for de skisserte løsningene i reguleringsplanen.

Kontaktinfo HS arealplan AS:

- hs@hsarealplan.no
- Tlf: 41676496

I tabellen nedenfor følger en oversikt over eiendommene som berøres av planområdet:

Gnr/bnr	Eier	Kommentar
208/1618	Fredrikstad kommune	Eksisterende kjørevei
208/1651	Fredrikstad kommune	Eksisterende kjørevei og gangvei
208/97	Petter Normann-Hansen	Tomten som skal bebygges med blokk og nærmiljøpark
208/1639	Eies av sameiet, totalt 34 seksjoner	En mindre del av eiendommen vil benyttes til fremføring av fortau. Det er inngått skriftlig avtale mellom forslagsstiller og grunneier/sameiet. Det er gitt tillatelse til at fortauet tangerer tomtegrensen til 208/1639



Figur 1: Planområdet er cirka 8,0 dekar stort.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Som en del av planarbeidet ble det 03.03.2022 gjennomført en prosessledende beslutning i planutvalget, med hensikt å forankre prosjektet politisk før varsel om oppstart.

Planutvalget vedtok enstemmig å anbefale oppstart av planarbeidet under forutsetning av at enkelte hensyn ivaretas i arbeidet. Se utklipp fra vedtaket:

Planutvalgets behandling 03.03.2022:

Voting:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 03.03.2022:

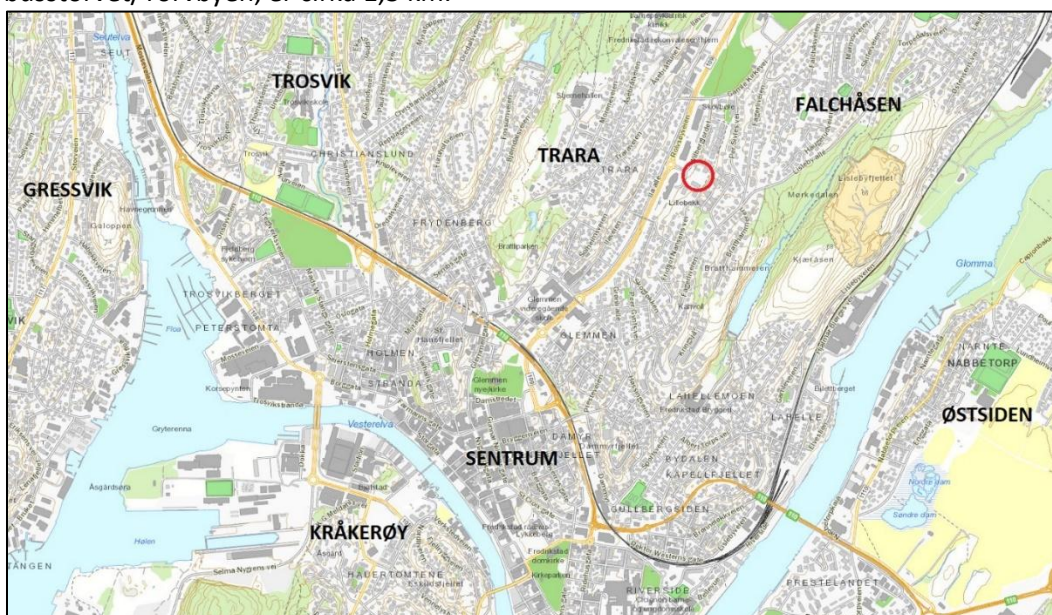
1. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet, og anbefaler oppstart av detaljregulering for Wilberg detaljreguleringsplan for nye boliger.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
 - Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende, omkringliggende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

Aktuelle vilkår for planutvalgets vedtak er fulgt opp i planutarbeidelsen, og vilkårene er sikret i reguleringsplanens bestemmelser. Når det gjelder maksimalt tillatte høyder er det etter kommunens ønske regulert etter maksimalt tillatte kotehøyder, og det er ikke medtatt et eksakt antall etasjer. De regulerte kotehøydene er i samsvar med etasjehøydene som ble presentert ved behandlingen i planutvalget. Høyder er også i samsvar med skisseprosjektet som er utarbeidet av Griff Arkitektur.

Planarbeidet ble varslet igangsatt den 02.05.2022.

2.4 Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er på Wilbergjordet. Gangavstanden til Fredrikstad sentrum ved busstorvet/Torvbyen, er cirka 1,3 km.



Figur 2: Planområdets beliggenhet er fremhevet med rød sirkel.

2.5 Utbyggingsavtaler

Det er behov for inngåelse av en utbyggingsavtale i forbindelse med etablering og fremtidig drift av nærmiljøparken som skal overdras av kommunen. Dette gjelder for de avsatte arealene innenfor eiendommen gnr/bnr 208/97. Ved varsel om oppstart av planarbeidet ble det varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan og bygningsloven § 17-4. Det kom ingen innspill til dette.

En utbyggingsavtale er en juridisk avtale mellom utbygger og kommunen. Avtalen regulerer vilkårene for utbygging av et område, og kan omfatte blant annet infrastruktur (VA-anlegg) og nærmiljøpark. Utbyggingsavtaler skal sikre at utbyggingsprosjekter skjer på en planmessig og bærekraftig måte, samtidig som de ivaretar både utbyggerens og samfunnets interesser.

Utbyggingsavtaler kan inkludere bestemmelser om kostnadsfordeling, tidsplan, kvalitetskrav og fremtidig bruk.

2.6 Krav om konsekvensutredning?

I den innledende fasen av planarbeidet ble det gjort en vurdering om planarbeidet utløser behov for konsekvensutredning. Det ble konkludert med at et slikt krav ikke utløses. Nedenfor er et utdrag av KU-notatet som ble utarbeidet:

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

- § 6 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger.
- *Planlagte tiltak fanges ikke opp av kriteriene i vedlegg I.*

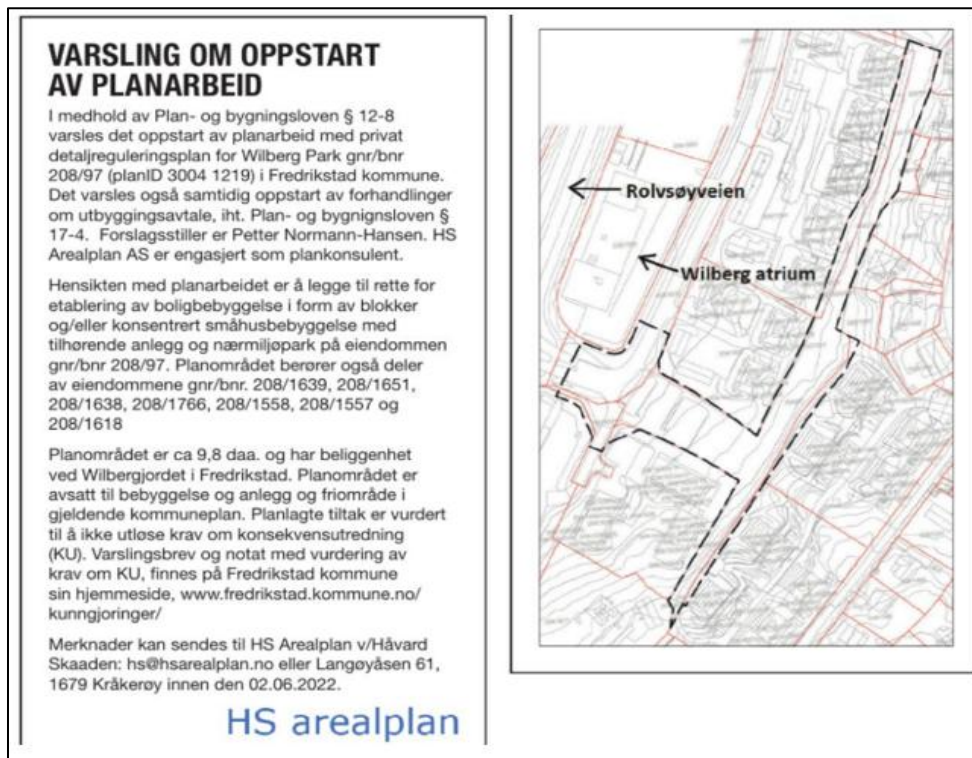
§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

- *Planlagte tiltak fanges ikke opp av kriteriene i vedlegg II.*

Planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning. KU-notatet er vedlagt reguleringsplanen.

3 Planprosessen

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Fredrikstad blad og på Fredrikstad kommunes nettside under kunngjøringer. Den 02.05.2022 ble det sendt varsel om oppstart i form av brev til naboer, gjenboere, grunneiere og fagmyndigheter. Det kom inn 9 innspill til planarbeidet. Det er laget et sammendrag av disse innspillene, og kommentert hvordan innspillene er hensyntatt i planarbeidet.



Figur 3: Annonse ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Det har underveis i planprosessen vært god dialog og flere avklaringsmøter med Fredrikstad kommune, samt møter med naboer, befarings med Trara lokalsamfunnsutvalg, møte- og befarings med Wilbergjordet barnehage m.fl. Tema for disse møtene har i hovedsak vært nærmiljøpark, konsept og arealutnyttelse for prosjektet. Representanter for barnehagen har gitt positive tilbakemeldinger til prosjektet, blant annet fordi barnehagebarna vil få glede av den planlagte nærmiljøparken. Det har blitt avklart med Fredrikstad kommune at den østre delen av gnr/bnr 208/97 kan opparbeides og benyttes som en nærmiljøpark i kombinasjon med kvartalslekeplass. Når det gjelder boligtyper og tetthet er vår oppfatning at de løsningene som denne reguleringsplanen åpner for er i tråd med de forventningene kommunen har til utviklingen av dette området. Reguleringsplanen er også utformet i tråd med intensjonen i vilkårene som ble gitt i forbindelse med planutvalgets prosessledende beslutning.

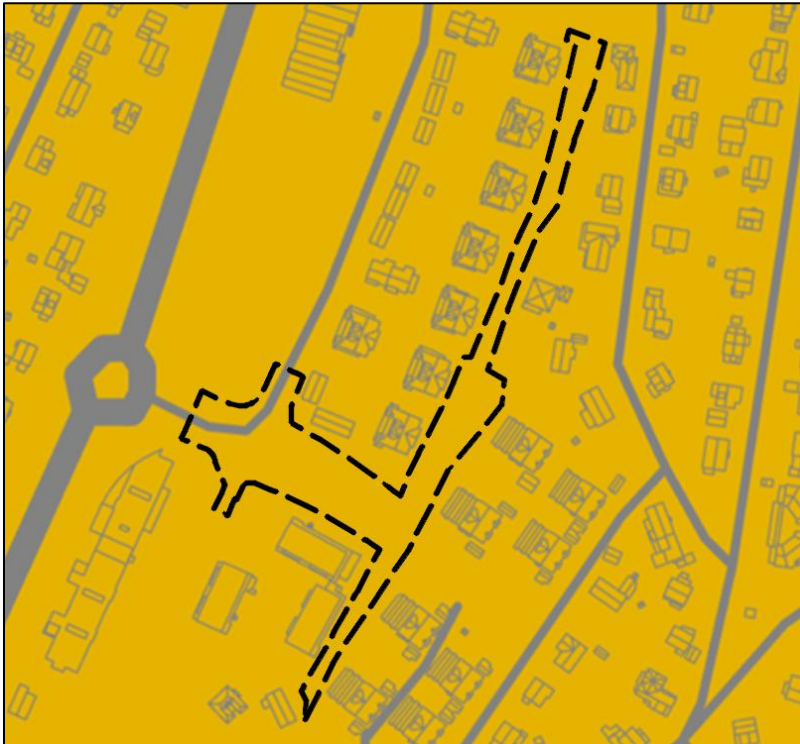
4 Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

Fylkeskommunale planer

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050

I gjeldende fylkesplan – Østfold mot 2050 er planområdet anvist som tettbebyggelse. Planlagte tiltak er i tråd med formålet i Fylkesplanen. Fylkesplanen omtaler også generelle retningslinjer som gjelder for ny boligbebyggelse. Disse føringene er i nødvendig grad innarbeidet i gjeldende kommuneplan, og gjentas derfor ikke i reguleringsplanen.



Figur 4: Planområdet sammen med gjeldende fylkesplan.

Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel

Arealet innenfor planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg og nåværende friområde. Ny boligbebyggelse planlegges etablert innenfor den delen av planområdet som består av bebyggelse og anleggsformål. Nærmiljøpark med en kvartalslekeplass og sandlekeplass vil etableres innenfor arealet avsatt til friområde. Avgrensningen og premissene for utforming av planområdet er avklart med Fredrikstad kommune.

Kommuneplanen stiller også krav om at nye boliger skal være innenfor en gangavstand på 800 meter fra en nærmiljøpark. Som beskrevet foreslås dette kravet imøtekommet ved at tiltakshaver selv besørger etablering av nærmiljøpark innenfor sin eiendom gnr/bnr 208/97.

12.6 Nærmiljøpark

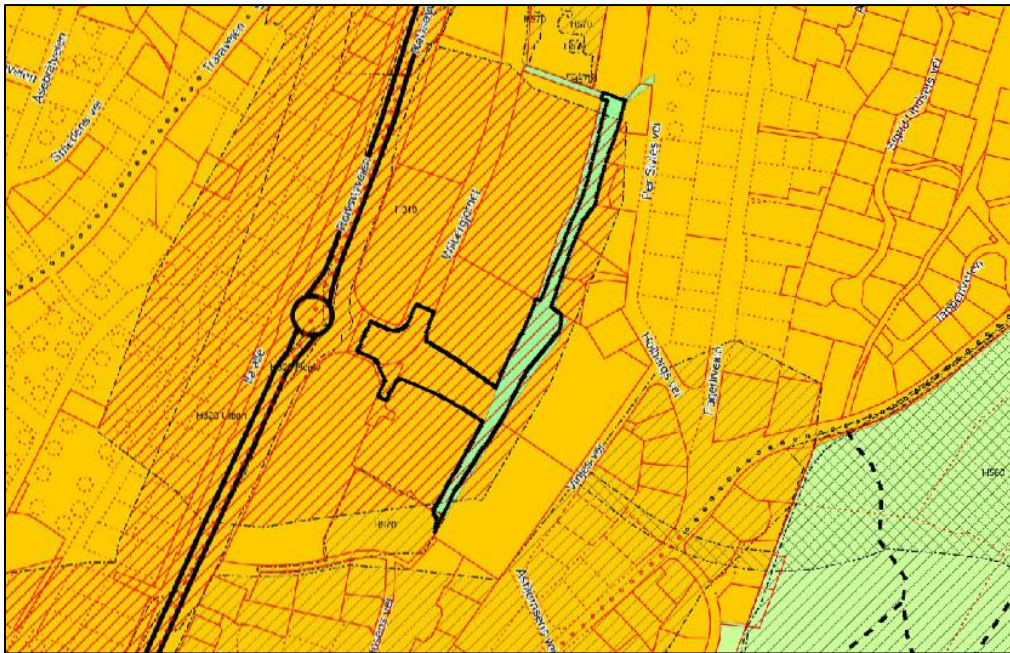
Ved utbygging av boliger skal arealer for lek, rekreasjon, samspill og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal være på minimum 2,5 daa og inngå i offentlig uteoppholdsareal.

- 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 vei).

Etablering av boligbebyggelse er i tråd med formålet bebyggelse og anlegg. Kommuneplanen har supplerende krav som gjelder ved regulering til boligformål. Dette omhandler blant annet etablering av lekeplasser, normer for parkeringsdekning, krav til uteoppholdsareal, utarbeidelse av mobilitetsplan ved bebyggelse større enn 1000 m2 med mere.

I kommuneplanen er det satt en generell maksimal høyde på fem etasjer som gjelder for tettstedene, slik som dette området. En generell maksimal høyde på fem etasjer ivaretar hensyn til eksisterende bebyggelse og gode solforhold.

Planområdet ligger også innenfor hensynssone H310 – ras- og skredfare. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.



Figur 5: Utdrag av kommuneplanens arealdel sammen med plangrensen.

Kommuneplanens samfunnsdel

Fredrikstad kommune har gjennom visjonen om «den lille verdensbyen» definert utvalgte innsatsområder som skal gjøres gjeldene. Gjennom innsatsområdene våre – å leve, å skape og å møte framtiden i Fredrikstad skal vi sørge for at Fredrikstad ikke bare skal være en by i vekst, men en by som vokser på en bærekraftig måte.

Trara lokalsamfunnsrapport

Wilbergjordet er et område som ligger innenfor i Trara lokalsamfunn, men flere kan oppleve en sterkere tilknytning til Falchåsen og Lisleby. Dette skyldes flere faktorer. Blant annet at området ligger nær de etablerte boligkonsentrasjonene på Lisleby, og enkelte har tilknytning til blant annet Lisleby idrettslag, Nøkleby skole med mere. I tillegg kan FV109 fungere som en barriere som deler Trara lokalsamfunn i en østre og vestre del. Det skal imidlertid nevnes at det er omtrent like lang avstand til både Trara- og Nøkleby skole.

I lokalsamfunnsrapporten trekkes Wilbergjordet frem som «det siste området som fortsatt er under utvikling». Dette skyldes at det er et relativt stort område som ennå ikke er fullt utbygd, i motsetning til det "gamle" Trara-området (ved Trara-skole) hvor mesteparten av arealene er bebyggt. Det er

imidlertid viktig å merke seg at lokalsamfunnsrapporten ble skrevet i 2003, og kan være utdatert i forhold til hvordan området ser ut i dag. Siden den gang har Wilbergjordet blitt betydelig utviklet, og planområdet for denne reguleringsplanen er så godt som det eneste gjenværende arealet som kan utvikles i dette området. Det er derfor spesielt viktig å sikre en riktig bruk av arealene.

Lokalsamfunnsrapporten gir for øvrig ingen anbefalinger for hvordan Wilbergjordet-området bør utvikles.



Figur 6: Flyfoto fra 1997 som viser nærområdet sammen med planområdets plassering (rød sirkel). Som man kan se var det mye dyrka mark i området den gang (kilde: Finn kart).

Levekårskartleggingen 2020

I levekårskartleggingen for 2020 inngår planområdet i sone 19 Sentrum nord. Her er utvalgte nøkkelopplysninger fra kartleggingen:

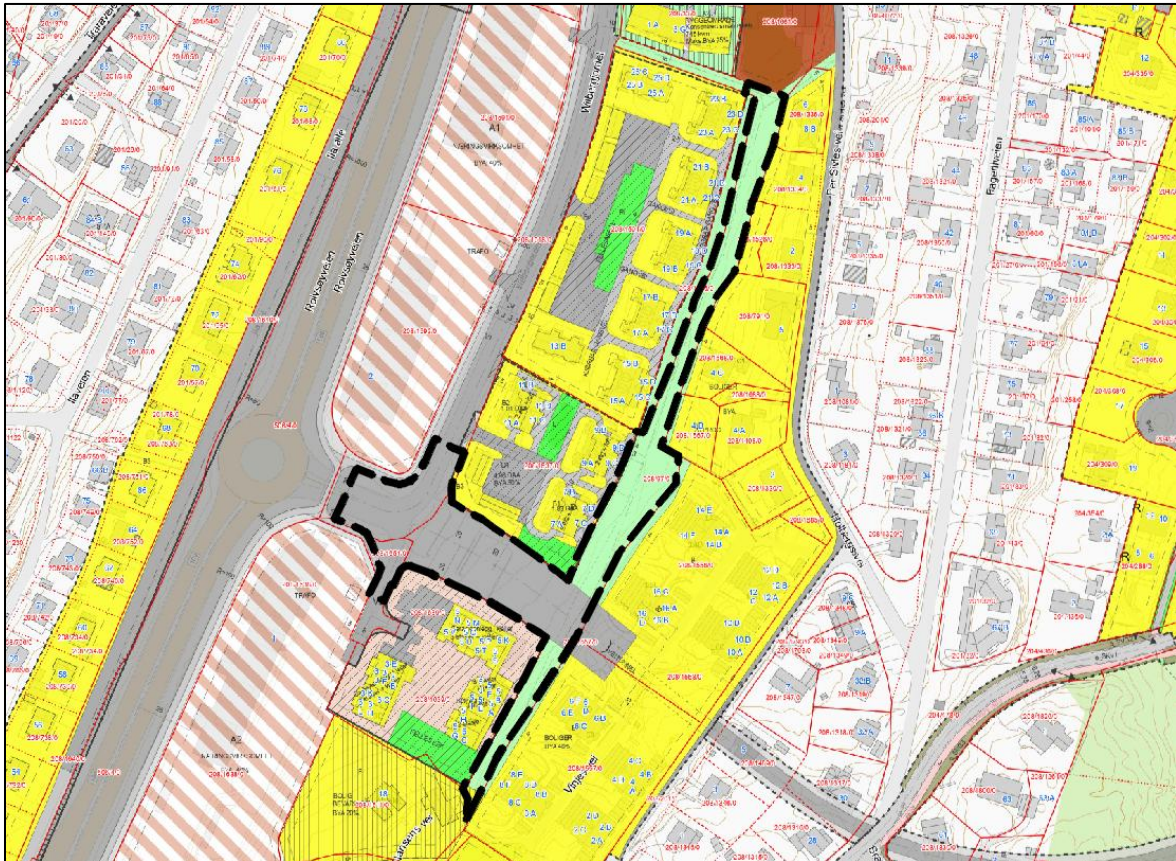
- Barneandelen 3-12 år utgjør 7,4 – 8,8 % (dette er lavt)
- Andel innvandring utgjør 10,2 – 16,1 % (dette er lavt).
- En høy andel av befolkningen er utdannet, 56,3 – 62,3 % (høyest mulig oppnåelse)
- Lav andel barnefamilier med enslige foreldre, 14,4 – 18,9 % (dette er lavt).
- Lav andel unge uførepensjonister, 4,7 – 6,1 % (dette er lavt)
- Median inntekt etter skatt, 418.984 – 441.300 (høyest mulig oppnåelse)

4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet vil berøre deler av gjeldende reguleringsplan for Lillebæk (planID 399). Den delen av gjeldende reguleringsplan som berøres er i hovedsak regulert til veiformål og friområde. Veiformålet som berører eiendommen gnr/bnr 208/97 var tidligere tiltenkt en tunell for adkomst til Kiæråsen. I gjeldende kommuneplan kommer det tydelig frem at dette ikke er aktuelt og trafikken frem til Kiæråsen skal ledes via Lisleby allé eller Lislebyveien. Planområdet berører også et mindre veiareal i Wilbergjordet-veien samt eksisterende gang- og sykkelveier med tilhørende sideareal. Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan stiller krav om etablering av en sti med tilhørende beplantning.

Planområdet grenser også inntil fire gjeldende bebyggelsesplaner. Dette gjelder følgende:

1. Vinjetunet – Lillebæk felt D2. PlanID 491.
2. Wilbergjordet felt D1. PlanID 480.
3. Lillebæk delfelt A3. PlanID 428.
4. Skovbøle. PlanID 478.



Figur 7: Planområdet sammen med gjeldende reguleringsplaner.

4.3 Temaplaner

Kommunedelplan for klima 2019-2030

Innen 2030 skal all personbilbruk være utslippsfri, og alle større kjøretøy skal benytte fossilfritt drivstoff. Anleggsmaskiner og mindre maskiner skal være fossilfrie såfremt teknologien er tilgjengelig. Andelen som sykler, går eller reiser kollektivt til og fra jobb skal økes vesentlig fram mot 2030.

Hovedsykkelveier for Fredrikstad og Sarpsborg (HFS) (2017)

I følge HFS tilsier områdets beliggenhet at det er gode forutsetninger for å kunne ankomme Fredrikstad sentrum med sykkel. Det er naturlig å tenke på strekningen langs FV109 som en hovedsykkelvei i området. Denne er opparbeidet med gang- og sykkelveistandard. Ifølge HFS er det et fremtidig ambisjonsnivå at strekningen skal være betjent med egen trase for sykkel. Det er imidlertid usikkert når det er realistisk å gjennomføre dette, selv om det er definert som et høyt prioritert tiltak (jfr. prioriteringsnivå på side 34 i HFS).

Trafikksikkerhetsplan (2014-2017)

Arbeidet med trafikksikkerhet er en prioritert oppgave på både nasjonal og lokalt nivå. Til grunn for dette ligger regjeringens nullvisjon, en langsiktig visjon om null drepte og livsvarig skadde i trafikken. Arbeidet med trafikksikkerhet er gitt en viktig rolle i Nasjonal Transportplan (NTP) og dette føres videre til det lokale nivået gjennom kommunens egne trafikksikkerhets-planer.

Overvannsrammeplan

Hovedmålsettingen for overvannshåndteringen er opprettholdelse av vannbalanse innenfor nedbørsfeltet som planområdet berører. Overvann kan for eksempel føres til terreng på egen tomt. På den måten kan vannet fordrøyes på egen grunn uten å belaste tilstøtende naboeiendommer.

Kommunedelplan for aktive liv (2019)

De viktigste målpunktene/temaene i kommunedelplanen kan oppsummeres med følgende punkt:

- For å møte framtida og sørge for at alle finner glede og nysgjerrighet i et aktivt liv, må vi ta vare på vårt unike utgangspunkt. Vi skal styrke de nære relasjonene oss imellom, nærheten til kyst og sti og marka vår. Nærhet til den organiserte, egenorganiserte og spontane aktiviteten.
- Presset på fysiske arealer til aktivitet øker.
- Tid og tilgjengelighet er avgjørende for å få flere i aktivitet. Det betyr at det må være mangfold av aktivitet nært der vi bor, og det må være enkelt å komme seg dit.
- Det må være inkluderende aktiviteter som gir rom for alle.

Fredrikstad kommunes veinorm

Fredrikstad kommunes veinorm skal legges til grunn for planlegging og prosjektering av kommunale veier. Veianlegg er dimensjonert i tråd med gjeldende veinormer og håndbøker. Se også vedlagt trafikkanalyse som gir anbefalinger for dette prosjektet.

4.4 Statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (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. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet med planretningslinjene er å;

- Sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.
- Sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- Sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, og bidra til avveining og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

Statlige planretningslinjer for Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene sikrer at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet 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.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdets beliggenhet fremkommer av figur 2 og planens avgrensning fremkommer av figur 1. I tillegg til eiendommen som skal utvikles (gnr/bnr 208/97) berøres også følgende eiendommer innenfor planområdet: gnr/bnr 208/1651, 208/1639 og 208/1618. Eiendommen 208/1639 berøres også av planområdet lengst i nordvest, dette er for sikre etablering av fortauet FO. Dette er avklart med grunneier og fester.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Deler av eiendommen gnr/bnr 208/97 benyttes i dag til parkering, og er opparbeidet med 32 plasser. Resten av planområdet er bevokst med kratt og villnis. Det går også en sti gjennom planområdet i nord-sydlig retning. I reguleringsplanens bestemmelser og plankartet er det sikret at det vil opprettholdes en stiforbindelse gjennom planområdet. På den østlige delen av planområdet er det forholdsvis mye vegetasjon i form av busker og kratt.

Det er lite innslag av trær innenfor planområdet.

Planområdets omgivelser består av både næringsvirksomhet med kontorer og forretninger, samt boliger i form av terrassehus og blokker med 3-4 etasjer. Lengre mot øst er det også eneboligbebyggelse. På tomtene nord- og sør for dagens parkeringsplass er det i dag leilighetsbygg.

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



Figur 8: Planområdet sammen med et flyfoto som viser nærområdet.

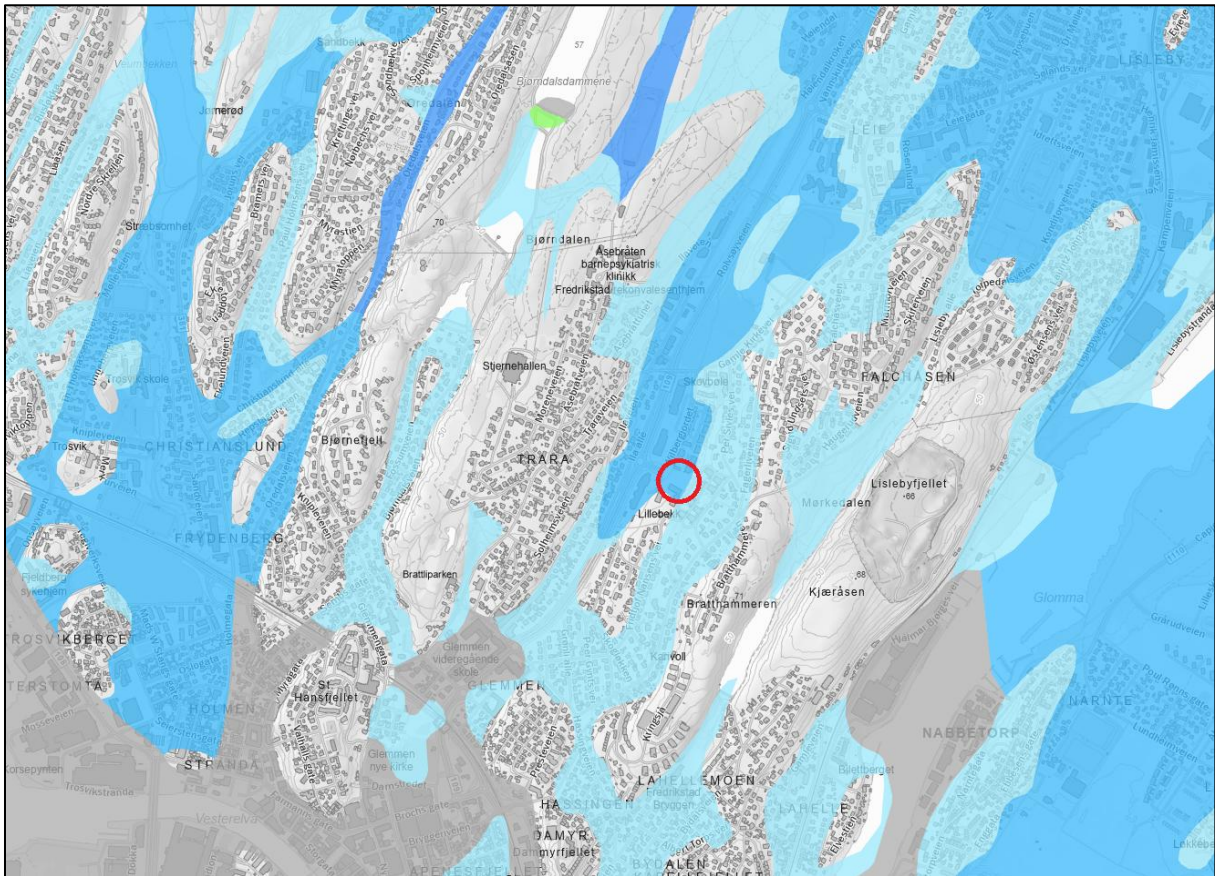
5.3 Stedets karakter

Den delen av planområdet som nå ønskes bebygget fremstår som et åpent areal i en ellers sammenhengende struktur av bebyggelse langs Wilbergjordet-veien. Eiendommene mot både nord og sør består av boligbebyggelse. Mot syd er det blokkbebyggelse bestående av halv loftsetasje, 3 fulle etasjer + sokkel/parkeringskjeller, tilsvarende 4 1/2 etasje sett fra nord og vest. Mot nord er det trehusbebyggelse med saltak i 3 etasjer (skråtak øverste etasje). Det etablerte boligområdet mot øst består i hovedsak av tradisjonell trehusbebyggelse, oppført i inntil 3-4 etasjer.

Nærområdet har også betydelige innslag av næringsbebyggelse og trafikkarealer. Mot sydvest er det såkalte «Bravida-bygget» og mot nordvest er Wilberg atrium. Dette er to forholdsvis store næringsbygg med 3-5 etasjers høyde. Det kan legges til at netto etasjehøyder i næringslokaler vanligvis er høyere enn i boligblokker.

5.4 Landskap

Wilbergjordet-området ligger i et markert daldrag mellom to høyere åsrygger, med hhv. Trara-området mot vest og Falchåsen mot øst. De overordnende terrengformasjonene har en svak orientering mot sydvest-nordøst. Dette er en referanse til isbreenes bevegelsesretning. Åsene/fjellpartiene er forholdsvis slake og har et tilstrekkelig jordlag til at dette er skogkledt og utgjør lokale skogsområder.



Figur 9: Utdrag av NGU's løsmassekart. Kartet viser et stort område og gir en god indikasjon på de overordnede landskapsformene. Planområdets beliggenhet er fremhevet med rød sirkel.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Jfr. Miljødirektoratets kartportal www.miljostatus.no og Fredrikstad kommunes kartportal er det ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø med behov for vern innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier og biologisk mangfold

Jfr. Miljødirektoratets kartportal www.miljostatus.no og Fredrikstad kommunes kartportal er det ikke registrert naturverdier eller biologisk mangfold med behov for vern innenfor planområdet. Det er imidlertid registrert veitirlunge, som er en fremmed art.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Som nevnt er det en sti som krysser planområdets østlige del i dag. Stien fungerer både som en snarvei mellom boligområdene og som en turveiforbindelse. Utover dette er det ikke kjent at området benyttes til rekreasjon og lek.

5.8 Landbruk

Planområdet berører ikke dyrka mark.

5.9 Trafikkforhold

Adkomsten til planområdet er via FV109 og veien Wilbergjordet, dette er henholdsvis en fylkeskommunal- og kommunal vei. Langs FV109 er det registrert henholdsvis 24000 ÅDT sør for rundkjøringen (ved innkjøring til Wilbergjordet) og 24850 ÅDT (årsdøgntrafikk) nord for rundkjøringen. Det er ikke registrert ÅDT langs Wilbergjordet. De eksisterende hovedveiene som

betjener planområdet er brede, oversiktlige og vurderes å ha god kapasitet til å håndtere den marginale trafikkveksten som tiltaket vil representere.

Det er registrert flere trafikkulykker i området, men alle har sammenheng med trafikken langs FV109 og kryssing ved fotgjengerovergangen, som er vest for planområdet.



Figur 10: Registrerte ulykkespunkt i nærområdet, fremhevet med grønne prikker.

Nærmeste kollektivholdeplass er holdeplassen Wilbergjordet. Wilbergjordet-holdeplassen har to busslommer, en på hver side av FV109. For busslommen på østsiden er det cirka 350 meter gangavstand fra planområdet. For busslommen mot vest er gangavstanden litt lenger (cirka 450 meter), siden FV109 må krysses. Det er gang- og sykkelvei frem til busslommene på begge sider av FV109. Wilbergjordet betjenes av rutene 1 og 4 med avganger i både nord- og sørgående retning til blant annet Sarpsborg- og Fredrikstad sentrum (Glommaringen). Det er svært god kollektivdekning i området.

5.10 Barns interesser

Forslagsstiller har vært i kontakt med både Wilbergjordet barnehage, tilgrensende beboere/sameier, Trara lokalsamfunnsutvalg og Trara skole. Det er gjennomført et eget møte og befaring med representanter fra barnehagen. Stien som krysser området benyttes som turvei og snarvei. Utover dette det ikke kjent at barn bruker området.

5.11 Sosial infrastruktur

Ifølge Fredrikstad kommunes kartportal – skolekapasitet innsyn, er det per den 12.04.2024 kapasitet til å ta imot nye elever på Cicignon skole (ungdomsskole), med inntil 169 nye boenheter. Ved Nøkleby barneskole er det enda bedre kapasitet, og mulighet for inntil 590 nye boenheter. Planområdet ligger innenfor skolekretsen til nevnte skoler. Dette er imidlertid avklaringer som formelt blir avklart ved søknad om rammetillatelse. Dette er likevel viktig og relevant informasjon når man planlegger nye byggetiltak.

Planområdet er betjent av flere barnehager, de nærmeste er Wilberg familiebarnehage og Wilbergjordet barnehage. Kapasiteten ved disse er ikke kjent. Imidlertid er barnehagedekning mindre ømfintlig enn skolekapasitet siden barn må gå på skole i sitt nærområde, i motsetning til i en barnehage som kan ligge lenger unna. Eksempel på annen nødvendig sosial infrastruktur kan være tilgang til lege- og helsetjenester. Nærmeste legekantor er i Wilberg Atrium i Wilbergjordet 2.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er slakt skrånende med et fall mot vest. Det er en sti som krysser området i dag. Denne er imidlertid lite opparbeidet og tilrettelagt. I dagens situasjon er det begrenset fremkommelighet for de som ikke kan gå selv, unntak fra dette er tilkomst- og bruk av den midlertidige parkeringsplassen.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Området er betjent med kommunalt vann- og avløpsanlegg. Reguleringsplanen åpner for at det kan oppføres pumpestasjon innenfor planområdet dersom fremtidig prosjektering avdekker behov for dette. Det er begrenset slukkevannskapasitet i området, jfr. vedlagt notat fra Multiconsult, og i forbindelse med fremtidig detaljprosjektering må det påses at dette hensynet ivaretas.

Det pågår arbeider med etablering av et helt nytt renseanlegg på Øra i Fredrikstad som vil ivareta alle rensekrav inkludert sekundærrensekrav gitt i bl.a. EU-direktiv med rensing av bl.a. nitrogen fra avløpsvannet. Fremdriften for byggingen av det nye renseanlegget er pr. januar 2025 i rute med planlagt ferdigstilling og prøvedrift fra august 2026. Det regnes i dag som overveidende sannsynlig at det nye renseanlegget vil være i full drift fra årsskiftet 2006/2027.

Det nye renseanlegget er en forutsetning for etablering av nye boliger i Fredrikstad.

Elektrisk forsyning:

Det finnes et eksisterende høyspentanlegg i området. De nye boligene kan koble seg på dette. Ved behov for økt kapasitet kan det etableres en trafostasjon innenfor planområdet.

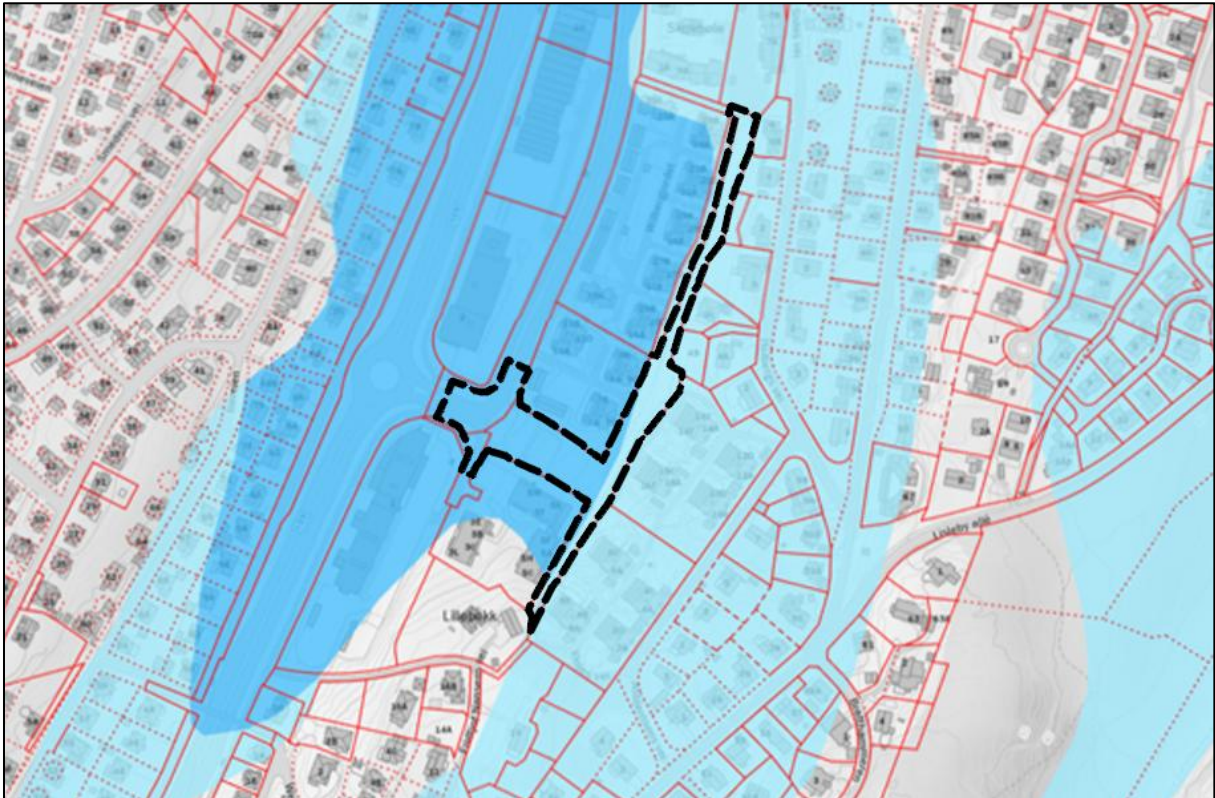
Fjernvarme:

Det er pr. i dag ikke aktuelt å koble de nye enhetene til fjernvarme da planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet.

5.14 Grunnforhold

Arealene innenfor planområdet er i kartportalen til Fredrikstad kommune (NGU-kartlag) berørt av fjord- og strandavsetningsmasser. Som en del av planarbeidet er RIGeo AS engasjert til å foreta geotekniske undersøkelser og vurdere skredfaren iht NVE's veileder nr 1/2019, og hvordan dette vil bli påvirket av prosjektet.

Rapporten fra RIGeo AS konkluderer med at planområdet er byggbart, men det må gjøres supplerende undersøkelser og avbøtende tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet. Problemstillinger vedrørende områdestabilitet er dermed ivaretatt. I tillegg har rådgivningsfirmaet Terraplan AS utført en uavhengig kvalitetssikring av rapporten til RIGeo AS som bekrefter at det ikke er noen avvik i utført utredning. For nærmere opplysninger henvises det til rapportene som ligger vedlagt reguleringsplanen.



Figur 11: Planområdet sammen med løsmassekart fra NGU. Blått symboliserer marine avsetninger.

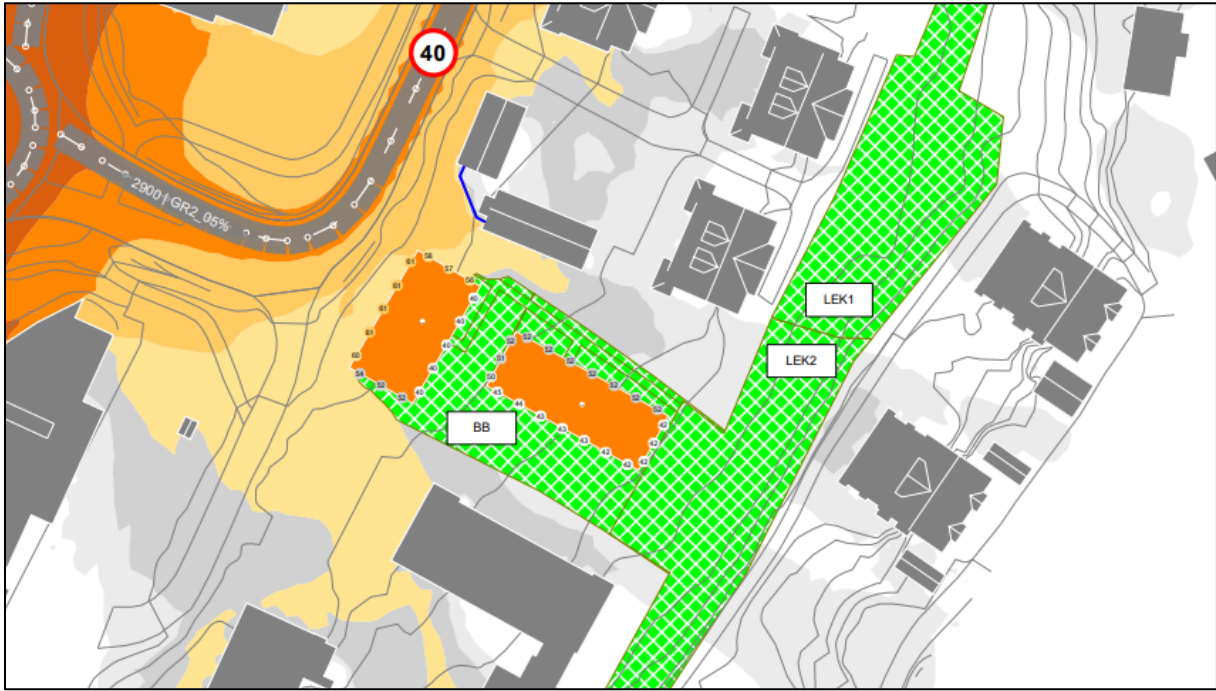
5.15 Støyforhold

Av gjennomført støyanalyse utført av Sweco AS fremkommer at en mindre del av planområdet berøres av gul støysone. Aktuelle plangrep for å redusere støybelastningen kan for eksempel være krav om støyskjerm, plassering av bebyggelse på minst mulig støyutsatt areal, eller plassering av bebyggelse slik at man oppnår en "stille side" og skjermede uteoppholdsarealer. På grunn av høydeforskjellen mellom vei og byggeområde vil støyskjermingstiltak langs vei gi liten effekt. At støyen kommer fra én side gjør det hensiktsmessig å benytte lokale skjermingstiltak som integreres i bebyggelse og uterom.

Nedenfor gjengis et utdrag fra rapporten fra kartleggingen:

- «Beregninger viser at ett av de to leilighetsbyggene på Wilberg park får støynivå over gjeldende grenseverdi. Dette gjelder måleparameter L_{den} på vestre og nordre fasade av bygg A. Sweco anbefaler at leiligheter med fasade mot vest og nord i bygg A får avbøtende tiltak gjennom en eller flere av følgende kvaliteter:
- Gjennomgående leilighet med tilgang på stille side. Minst ett soverom i hver boenhet må ha vindu mot stille side.
- Dempet fasade med mulighet for lufting av soverom.»

Reguleringsplanens bestemmelser følger opp disse anbefalingene, og det stilles krav om bistand fra akustiker ifm. rammesøknad.

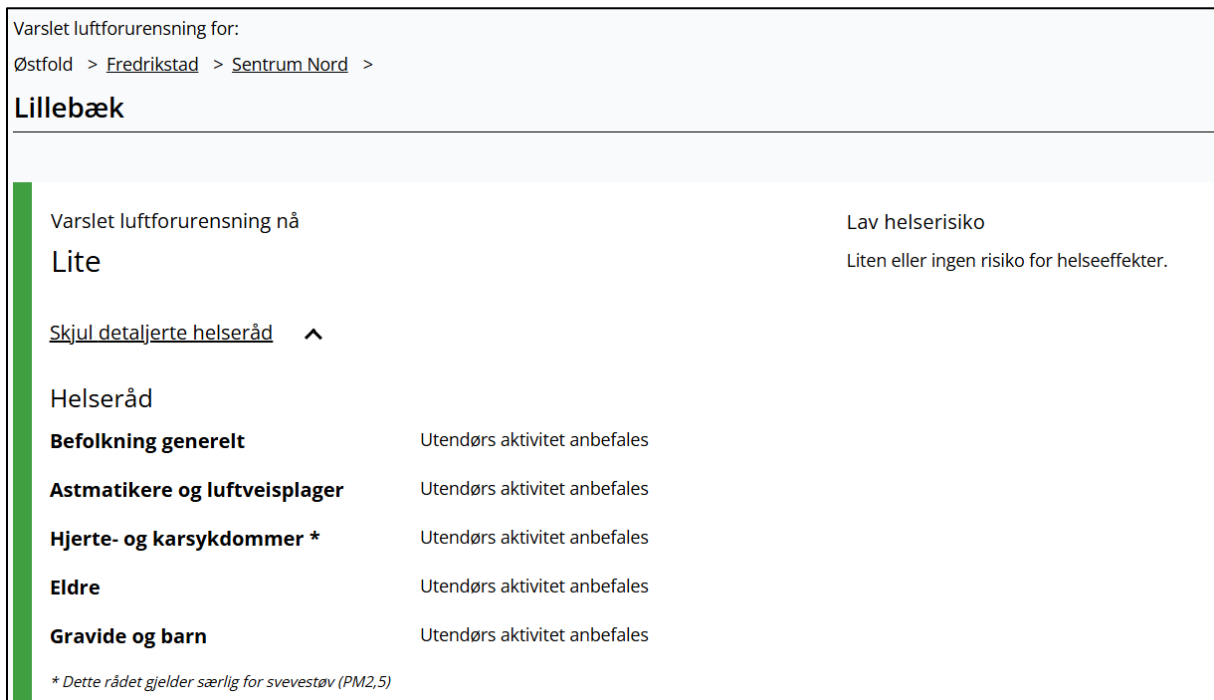


Figur 12: Kart som viser planlagt bebyggelse sammen med beregnet støysoner (Sweco). Som man kan se vil mesteparten av planområdet inkludert LEK, ligge i grønn støysoner.

5.16 Luftforurensing

Planområdet ligger ved FV109 og Wilbergjordet hvor biltrafikk kan være en eksponent for noe forurensing, spesielt vinterstid med kald stillestående luft. Det er ingen andre forurensningskilder i nærområdet. Planområdet ligger imidlertid godt tilbaketrukket fra FV109 i et åpent landskap med vanligvis god luftsirkulasjon, uten opphopning av forurenset luft.

Jfr. Miljødirektoratets kartleggingstjeneste «Luftkvalitet i Norge» er det per 22.01.2025 registrert «lite» forurensning i området (Lillebæk). Dette er basert på beregninger utført av Meteorologisk institutt, med ekstra fokus på svevestøv. Tjenesten angir også noen generelle helseråd/anbefalinger med tanke på utendørs aktiviteter for ulike befolkningsgrupper. Se utdrag fra oversikten i neste figur.



Figur 13: Utdrag fra Miljødirektoratets kartleggingstjeneste «Luftkvalitet i Norge»

Et viktig moment er et stadig økende fokus på å redusere forurensing og i denne forbindelse å tilrettelegge for miljøvennlige transportmetoder. Et tydelig resultat av dette er den betydelige fremveksten av elbiler, og elektrifisere tunge kjøretøy på norske veier. Dette er ett av flere virkemidler som bidrar til redusert luftforurensing og bedre luftkvalitet. Disse nullutslippskjøretøyene bidrar til en merkbar forbedring av luftkvaliteten i bysoner, langs trafikkerte veier, rundt knutepunkter med mere. Lokalavisen Fredrikstad Blad publiserte 16. oktober 2024 en artikkel om at klimagass utslipp fra personbiler i Fredrikstad kommune er redusert med 29,3 % de siste 7 årene.

Alt i alt vurderes planområdet i liten grad å være negativt påvirket av luftforurensing.

I den grad noe av planområdet vil kunne påvirkes negativt av luftforurensing vil dette skje vinterstid i kortere perioder med kald, stillestående luft og hvor utearealer er lite i bruk.

I henhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal fortetting i sentrumsområder og rundt kollektivknutepunkter i byer prioriteres. I tilfeller med målkonflikt mellom de sentrale retningslinjene skal hensynet til den statlige planretningslinjen for bolig/areal/transport gå foran anbefalingene i retningslinje om luftkvalitet i arealplanlegging (jf. T-1520, pkt. 4.1).

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav til at det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet, både dagens- og fremtidig situasjon. Analysen nedenfor viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for dagens bruk av planområdet.

Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen» (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2010). Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles slik:

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

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

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold.</i>					
1. Masseras/skred	Ja	1	1		Det er marine masser i grunnen.
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	4	2		Radon i grunnen
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner.</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				

HS arealplan

23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjons-områder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	2	2		Området er eksponert for noe støy og luftforurensning
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurensset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrensninger tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet:</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	2	3		Fare for ulykker og personskader i trafikken
45. Ulykke med gående/syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold:</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærheten	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Tabell 3. Oppsummering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig	1				
	2. Mindre sannsynlig		29	44		
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig		6			
	5. Svært sannsynlig					

Kommentarer til uønskede hendelser ved dagens situasjon:

Nr. 1, Masseras/skred: Det er marine masser i grunnen. Dette vurderes å ikke utgjøre en fare i dagens situasjon.

Nr. 6, Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Dette vurderes å ikke utgjøre en fare i dagens situasjon.

Nr. 29, Støv og støy: Trafikk: Området er noe eksponert for støy fra trafikken langs FV109 og Wilbergjordet. Dette vurderes ikke å utgjøre en fare i dagens situasjon.

Nr. 44, Ulykke i av-/påkjørslar: Det er en viss fare for ulykker og personskafer i tilstøtende kjøreveisystem.

5.18 Næring

Tiltaket legger ikke opp til etablering av næringsbaserte virksomheter. Etablering av nye boliger vil kunne få positiv effekt for sysselsetting i bygg- og anleggsbransjen. I tillegg vil en befolkningstilvekst medføre økt etterspørsel etter lokal handel og servicetilbud. Dette kan ha en effekt for de eksisterende lokale virksomhetene som vil kunne oppleve en omsetningsvekst. Dette gjelder blant annet dagligvareforretningen Meny, Nille, apotek, blomsterforretning, legekantor med videre.

5.19 Analyser/ utredninger

I forbindelse med planarbeidet er det innhentet sakkyndig bistand på diverse fagområder.

VA og overvann

Som en del av planarbeidet har Multiconsult gjort en vurdering av hvordan overvannet best kan håndteres. Reguleringsplanens bestemmelser stiller krav om at aktuelle tiltak sikres i fremtidig prosjektering og utbygging. Spesielt relevant i denne sammenheng er å sikre gode løsninger for blant annet fordrøyning av overvann og løsninger for å ivareta branntekniske hensyn.

Konsept og arkitektur

Griff arkitektur har bistått med skissemateriell og utforming av prosjektet som gjennom dialog med Fredrikstad kommune danner grunnlaget for de foreslåtte løsningene i reguleringsplanen.

Skredfarevurdering

Rådgivningsfirmaet RIGeo AS har bistått med prøveboring og geotekniske analyser for å vurdere skredfaren i området. Terraplan har utført en uavhengig kontroll av dette arbeidet. Både RIGeo AS og Terraplan AS har konkludert med at tomten er byggbar. Aktuelle rapporter ligger vedlagt reguleringsplanen.

Støyanalyse

Sweco AS har gjennomført en støyfaglig utredning i forbindelse med prosjektet. I vedlagte rapport fremkommer det hvordan planområdet berøres av veitrafikkstøy, og hvilke avbøtende tiltak som anbefales.

Trafikkanalyse

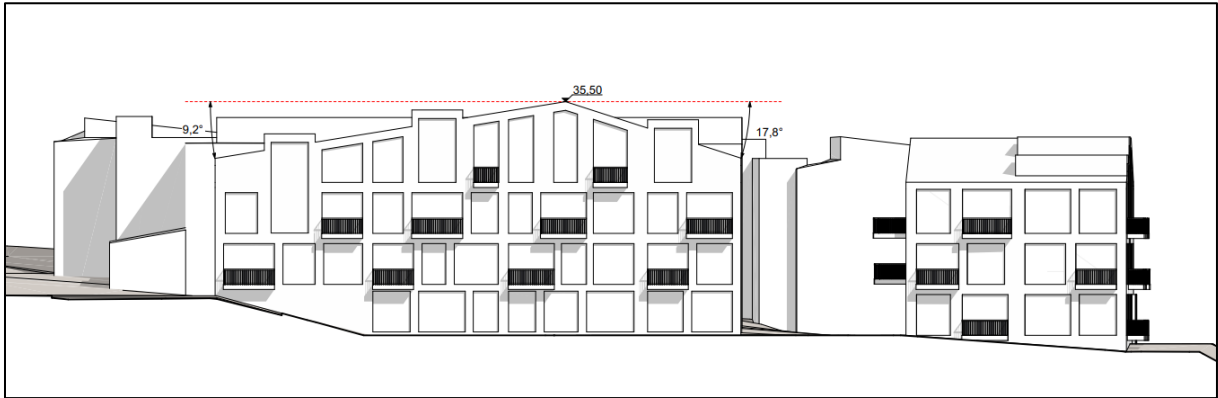
Sweco har gjennomført en trafikkanalyse for det planlagte prosjektet. I vedlagte rapport er beskaffenheten av dagens veisystemer vurdert, samt hvordan dette vil bli påvirket av planlagte prosjekt. Rapporten konkluderer med at dagens kjøreveier har tilfredsstillende kapasitet til å kunne håndtere den forventede, beskjedne trafikkveksten.

6 Beskrivelse av planforslaget

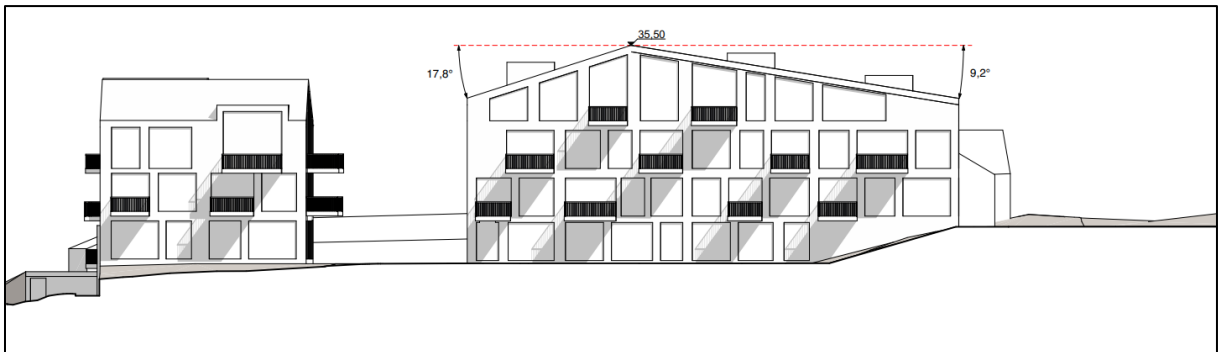
6.1 Planlagt arealbruk

Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for utvikling av leilighetsbygg og nærmiljøpark med tilhørende anlegg på eiendommen gnr/bnr 208/97. I reguleringsplanen legges det opp til etablering av nye leiligheter, med en øvre grense på 25 boenheter. Terrenget skråner/stiger slakt mot øst, og det er naturlig å legge til rette for en løsning med parkeringskjeller, som vil bli delvis under dagens terreng.

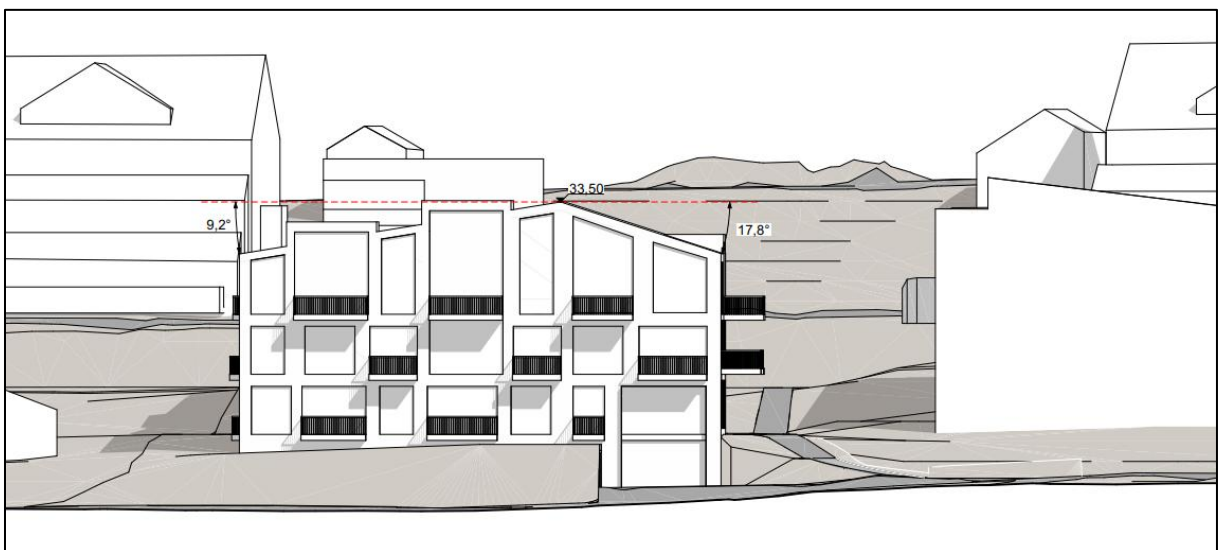
Reguleringsplanen åpner for etablering av blokkbebyggelse over parkeringskjeller. Videre skal bebyggelsen utformes med fallretning mot henholdsvis nordøst og sørvest, samt avtrappes mot tilgrensende bebyggelse. Ny bebyggelse tillates å ha maksimal mønehøyde på kote + 33,5 i bestemmelsesområde #1 og +35,5 i bestemmelsesområde #2. Se snitt i neste figur. Bebyggelsen er organisert slik at fasaden vil ta opp store deler av trafikkstøyen, slik at bebyggelsen får en stille side og uteoppholdsarealer som ivaretar nødvendige støykrav. Dette vil også bidra til å skjerme fellesområdene fra eventuell trafikkbelastning. Flesteparten av boligene vil være orientert mot syd, slik at de vil få gode sol- og lysforhold. Soldiagrammene bekrefter at det fremdeles vil være gode solforhold på tilgrensende boliger mot nord. Dette kan blant annet forklares med at det vil være en viss avstand mellom fremtidig og eksisterende bebyggelse. Det vil være gode solforhold innenfor nærmiljøparken. Se figur 17. I de påfølgende figurene vises illustrasjoner av skisseprosjektet som følger reguleringsplanen. Figurene 14-16 er todimensjonale. Her er omkringliggende bebyggelse tonet ned, siden det er krevende å gjengi dette korrekt. Figurene 18-19 er tredimensjonale, og gir et mer korrekt inntrykk av forholdet til omkringliggende bebyggelse.



Figur 14: Fasade sett fra nord (Griff Arkitektur AS)



Figur 15: Fasade sett fra syd (Griff Arkitektur AS)



Figur 16: Fasade sett fra vest (Griff Arkitektur AS)



Figur 17: Soldiagram. Bildet til venstre viser 20. mars kl. 12 og bildet til høyre viser 21. juni kl. 12 (Griff Arkitektur AS). Komplette soldiagram ligger vedlagt reguleringsplanen.

Både nord og sør for det planlagte utbyggingsområdet er det realisert boligprosjekt i form av terrasserte hus mot nord og blokker mot sør. Bebyggelsen mot nord er inntil 3 etasjer, og inngår i bebyggelsesplan for Wilbergjordet felt D1 (planID 480). Bebyggelsen mot sør er 4 etasjer, og inngår i bebyggelsesplan for Vinjetunet – Lillebæk – felt D2 (planID 491). Reguleringsplanen legger opp til en bebyggelses- og høydesammensetning som vurderes å være en god tilpasning til eksisterende bebyggelse i nærområdet, samtidig som det er vektlagt å legge til rette for en effektiv utnyttelse av arealene. I de påfølgende figurene vises et utvalg av 3D-illustrasjoner for det skisserte prosjektet.



Figur 18: Prosjektet sett fra vest (Griff Arkitektur AS)



Figur 19: Prosjektet sett fra nordvest (Griff Arkitektur AS)

Som en del av prosjektet vil det sikres opparbeidelse av en nærmiljøpark og kvartalslekeplass innenfor området regulert til formålet lekeplass LEK. Dette vil være en offentlig park og lekeplass, beregnet for eksisterende og fremtidige beboere i nærområdet. Det vil sikres at en stiforbindelse gjennom planområdet videreføres. Intensjonen er at LEK skal overdras til kommunen og være offentlig tilgjengelig for alle brukere.

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

6.2 Reguleringsformål

Arealtabell og gjennomgang av reguleringsformål og hensynssoner

Reguleringsformål PBL § 12-5	Betegnelse i kart	Størrelse daa.
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse -blokk	BB	1,8
Lekeplass	LEK	4,5
Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	KV1-2	1,1
Annen veggrunn grøntareal	AVG1-5	0,5
Fortau	FO	0,1
Nr. 3 Grønnstruktur		
Turvei	TV	0,1
Areal totalt		8,0
Hensynssoner PBL § 12-6		
Sikringssone friskt	H140	0,02
Støysone – gul	H220	0,3
Ras og skredfare	H310	8,0

Boligbebyggelse - blokk BB

Innenfor området BB tillates oppført blokkbebyggelse med maksimal mønehøyde på kote + 33,5 og + 35,5. Takene på begge blokkene skal ha fall i to retninger, slik at bebyggelsen får saltaksform. Takformen på hovedbebyggelsen skal være skrått, og dette tillates med fallretning mot både kort- og langsiden til bebyggelsen.

Terrenget innenfor området har et fall mot vest og egner seg godt til bebyggelse som kan bidra til å ta opp høydeforskjellene i terrenget. Parkeringsplasser for de nye boligene planlegges etablert som underjordisk anlegg/parkeringskjeller under selve boligbebyggelsen. Løsninger for renovasjon skal også sikres innenfor BB. Innenfor BB tillates etablering av pumpestasjon og trafostasjon, dersom det oppstår behov for dette. Det forutsettes at denne type installasjoner gis en egnet plassering uten å være til hinder for alminnelig tilgjengelighet.

Lekeplass LEK

Innenfor LEK vil det etableres en nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Det skal etableres en sandlekeplass som en del av kvartalslekeplassen.

En nærmiljøpark skal være et kombinert møte-, leke- og aktivitetsområde for nærmiljøet. Det skal tilrettelegges for bruk av alle aldersgrupper. Innenfor LEK vil det sikres at dagens stiforbindelse i nord-sørgående retning opprettholdes. Dette vil bli en forbedring for turgåere. Nærmiljøparken er planlagt med universell utforming i henhold til krav i Byggteknisk forskrift. Lokale tilpasninger og avvik vil imidlertid kunne forekomme, for eksempel i tilfeller med større høydeforskjeller som ikke kan arronderes på en god måte

LEK skal være tilgjengelig fra terreng. LEK skal ha jorddekke og vegetasjon, slik at det fremstår med en mest mulig naturlig overflate. LEK utstyres med lekeapparater og anlegg som inviterer til bruk av barn i ulike aldersgrupper i tråd med intensjonene i «normaler for utomhusanlegg» for Fredrikstad kommune.

Fortau FO

FO skal fungere som en tilkomst til de nye boligene og LEK, og vil knytte nærmiljøparken opp mot eksisterende gangveisystemer og stier utenfor planområdet. FO opparbeides med en maksimal stigning på 1:12. Innenfor FO opparbeides en gangforbindelse med 1,8 meters bredde. FO skal formelt eies av beboerne innenfor planområdet, men skal være allment tilgjengelig for alle brukere.

Turvei TV

TV skal i sammenheng med FO og LEK legge til rette for sammenhengende gangpassasjer gjennom planområdet. TV skal være nøkternt opparbeidet med grus eller lignende. Det skal sikres en hensiktsmessig tilknytning fra TV til planlagt sti innenfor LEK. TV skal formelt eies av beboerne innenfor planområdet, men skal være allment tilgjengelig for alle brukere.

Kjøreveg KV1-2

KV1-2 er en videreføring av dagens veisystem. KV2 betjener planområdet og ny planlagt bebyggelse. Reguleringsplanen legger ikke opp til nye tiltak eller endringer i dagens veisystem.

Annen veggrunn grøntareal AVG1-5

AVG1-5 skal være grøft og sideareal til KV1-2. Dette vil være en omtrentlig videreføring av dagens bruk av arealet. Det tillates etablert skjermingstiltak, gjerde eller hekk, innenfor AVG1-3. Hensikten med dette vil være å motvirke villkryssing over Wilbergjordet-veien/KV1.

AVG2 tillates også benyttet som en del av innkjørselen til BB.

Gjennomgang av hensynssoner

Sikringssone friskt H140

Sikringssonen skal til enhver tid være fri for sikthinder høyere enn 0,5 meter. Frisiktsonene internt på boligområdet er beregnet etter Fredrikstad kommunes vegnorm og i samråd med trafikkrådgiver.

Gul støysone H220

En del av området for planlagt bebyggelse berøres av gul støysone. Løsninger for ny bebyggelse vil sikres i tråd med anbefalinger i vedlagt støyanalyse, og med dette sikrer planen at nødvendige støykrav ivaretas.

Ras- og skredfare H310

H310 omfatter arealer anvist med tykke marine avsetninger i henhold til kvartærgeologiske kart fra NGU. Reguleringsplanens bestemmelser sikrer at nødvendige krav må innfris i tråd med NVE sin veileder (Sikkerhet mot kvikkleireskred 2019).

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan ny bebyggelse og anlegg kan organiseres. Løsningsforslaget viser to blokker. Angitt %-BYA i reguleringsplankartet er fastsatt på bakgrunn av den skisserte bebyggelsen, men det er lagt inn en liten sikkerhetsmargin på cirka 3 %. Det vil derfor ikke være anledning til å bebygge områdene særlig mer enn hva som er skissert.

Det legges opp til en forholdsvis høy utnyttelse av arealene, samtidig vil det sikres gode bokvaliteter for fremtidige beboere

Plassering og byggegrenser

Mot vest er det inntegnet fire meter byggegrense fra formålsgrensen mot AVG1/AVG3.

Byggegrensen anses å være en god tilpasning til byggeavstanden for eksisterende bebyggelse på tilgrensende tomter. Dette tilsvarer en avstand på 12 meter fra Wilbergjordet-veien. Dette er 3 meter mindre enn veglovens generelle byggegrenser som er 15 meter mot kommunale veier.

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

Maksimalt tillatte byggehøyder

Reguleringsplanen fastsetter ikke et eksakt etasjeantall som øvre grense, men med maksimale mønehøyder. Illustrasjonsmaterialet viser bebyggelse med 4 etasjer på det høyeste, og ned mot 3 etasjer for deler av bebyggelsen som er en avtrapping mot omkringliggende bebyggelse og landskap. I reguleringsplanen er det kun fastsatt en øvre kotehøyde, etasjetall og krav om skråtak med en definert takvinkel (9-35 grader). Byggeområder er inndelt i to bestemmelsesområder (#1-2) med differensierte byggehøyder i tråd med det illustrerte prosjektet. Maksimalt tillatte byggehøyder for de to bestemmelsesområdene fremkommer av plankartet og bestemmelsene. Det kan benyttes ulike takvinkler for bebyggelsen, og dette kan tilføre en variasjon og spennende arkitektur. Dette anses å være en riktig fastsetting av høydebestemmelser som ivaretar intensjonene i illustrert prosjekt.

Typologi

Den skisserte bebyggelsen er forsøkt tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Eksisterende bebyggelse har i stor grad innslag av saltak og pulttak, men også flate tak og veldig moderne arkitektur (det gjelder spesielt Wilberg atrium). Den nærmeste boligbebyggelsen mot nord og sør har henholdsvis saltak og pulttak.

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

6.4 Grad av utnyttning

Reguleringsplanen åpner for en forholdsvis høy arealutnyttelse. Dette begrunnes med tomtens sentrale plassering og tilgjengelighet til eksisterende gang- og sykkelveier og kollektivholdeplasser. Det er generelt høy arealutnyttelse på eiendommene i området, dette gjelder både for boligbebyggelse og næringsbygg.

Innenfor BB tillates inntil 50 % BYA. Dette er fastsatt på bakgrunn av den skisserte bebyggelsen som danner grunnlaget for utformingen av reguleringsplanen.

6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

I forbindelse med planarbeidet er det illustrert bebyggelse med inntil 25 leiligheter. Dette er imidlertid grovt regnet, og det endelige antallet vil avhenge av størrelsen på boligene med mere. De fremtidige boligene vil representere en utvidelse og videreutvikling av boligområdet, samt en komplettering av boligrekken langs Wilbergjordet som den nye bebyggelsen vil utgjøre en del av.

Planområdet har en sentral beliggenhet til blant annet bydelssenteret på Wilbergjordet, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. I tillegg er det også gangavstand (cirka 1,3 km) til Fredrikstadmarka. Som del av prosjektet vil det sikres både private og felles uteoppholdsareal i tillegg til lekeplasser og nærmiljøpark. Lekeplassene vil få en god tilgjengelighet, og samtidig være skjermet slik at det vil oppleves trygt for barna å leke her. Nærmiljøparken vil være et positivt tilskudd til hele området og til glede for både eksisterende og fremtidige beboere. Innenfor nærmiljøparken vil det sikres tilbud til brukere i flere livsfaser, både yngre og eldre.

6.6 Parkering

Bilparkering

Kommuneplanen stiller krav om minimum 0,5- og maksimalt 1,2 parkeringsplasser for leiligheter utenfor byområdet. Ved etablering av fellesparkeringer stiller reguleringsplanen krav om at det skal fremlegges strømforsyning for etablering av lademulighet for el.bil. Med dette menes at den enkelte

parkeringsplass skal tilrettelegges med trekkerør og kurser som sikrer tilstrekkelig strømtilførsel. Selve ladestasjonen må den enkelte beboer installere selv. Det forventes at alle parkeringsplassene vil inngå i fellesanlegget.

Kommuneplanen stiller også krav om etablering av minst 0,1 parkeringsplasser for funksjonshemmede per boenhet, dette skal avrundes til nærmeste hele tall. Ved for eksempel 25 boenheter skal det derfor være minst 3 parkeringsplasser og ved 24 boenheter skal det være minst 2.

Sykkelparkering

For leiligheter er det krav om minst 1 sykkelparkering for boliger mindre enn 50 m² og minst 2 sykkelparkeringer for boliger større enn 50 m². Kommuneplanen stiller krav om at sykkelparkering skal plasseres på terreng, i første etasje eller parkeringskjeller. I dette prosjektet forventes det at mesteparten av sykkelparkeringene vil være i parkeringskjeller. Kommuneplanen har flere supplerende kvalitetskrav til sykkelparkering. Dette er sikret i reguleringsplanens bestemmelser.

6.7 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Planlagt bebyggelse kan koble seg på eksisterende kommunalt VA-nett som er i nærområdet. Ved behov vil det legges til rette for oppgradering av eksisterende anlegg og eventuelt etablering av pumpestasjon innenfor planområdet. Se vedlagt VA-notat for mer informasjon.

Elektrisk forsyning

Nye boliger kan kobles på det lokale energianlegget. Det er i reguleringsplanen sikret mulighet for etablering av en trafostasjon innenfor planområdet, dersom det skulle vise seg behov for økt kapasitet.

6.8 Trafikkløsning

Planområdet vil betjenes via en felles avkjørsel. Adkomstveien vil være felles for alle beboere innenfor planområdet. KV2 skal være tilstrekkelig dimensjonert for blant annet renovasjonsbil.

Frisiktsoner internt i planområdet er dimensjonert på bakgrunn av anbefalingene i Fredrikstad kommunes veinormal og anbefalinger fra trafikkplanlegger.

6.9 Planlagte offentlige anlegg

Nærmiljøparken og kvartalslekeplassen innenfor formålet LEK vil være et offentlig anlegg som er planlagt overdratt til Fredrikstad kommune. I tillegg vil KV1-2 forbli i kommunalt eie, slik det er i dag. AVG2-5 er offentlig eiet, mens AVG1 er privat eiet (av forslagsstiller). LEK vil overdras og driftes av Fredrikstad kommune.

6.10 Miljøoppfølging

Planarbeidet og fremtidig utbygging av området vil sikres i tråd med aktuelle krav gitt av blant annet byggeteknisk forskrift. Dette vil medføre at aktuelle krav til blant annet behandling av avfall, støy, innelima med mere sikres i prosjektet. Det vil også være anledning til å anlegge for eksempel solcellepaneler på takflatene. Andre energiløsninger kan også være aktuelle.

Det stilles ikke ytterligere krav utover hva som er sikret i gjeldende lovverk.

6.11 Universell utforming

Nødvendig tilrettelegging for universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggt teknisk forskrift. Unntak fra dette kan være større høydeforskjeller der gjeldende stigningsnormer er for krevende å innfri.

6.12 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen stiller krav om tilrettelegging av uteoppholdsareal i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel.

Privat	Alle boligene skal ha privat uteplass
Felles	Minst 30 m ² på terreng eller dekke med jordlag.
Offentlig tilgjengelig	Minst 40 m ² per bolig på terreng.

Det forutsettes at det samlede uteoppholdsarealet blir minst 80 m² per boenhet.

Areal som skal kunne medregnes til felles- og offentlig uteoppholdsareal må være minst 10*10 meter. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes. I tillegg må det være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolhverv. Basert på de foreløpige vurderingene, virker mesteparten av arealet å være slakere enn 1:3, med unntak av enkelte små mindre skråninger innenfor LEK. Dette kan imidlertid også ha verdi som natur- og opplevelseselement innenfor felles lekeplasser og uteoppholdsareal. Solforholdene vil være gode. Dersom det er hensiktsmessig, kan de bratteste skråningene tilrettelegges med jevnere flater fordelt på et større område. For å oppnå dette kan man blant annet bruke lokale overskuddsmasser. TV og FO tillates medregnet som felles MUA i kombinasjon med BB.

Lekeplass

Kommuneplanen har bestemmelser som sikrer krav til blant annet uteoppholdsareal og lekeplass. Reguleringsplanen følger opp disse føringene, mindre unntak kan imidlertid gjelde for nærmiljøparken der det samlede arealet er oppdelt siden deler av arealet har mindre enn 10 meters bredde og større helning enn 1:3. Rent praktisk vil det imidlertid være ett samlet areal og kravet til størrelsen ivaretas for både kvartalslekeplassen og nærmiljøparken (krav til minst 2500 m²). I denne planen legges det også opp til en samlokalisering av kvartalslekeplass og nærmiljøpark (LEK).

6.13 Sosial infrastruktur

Planarbeidet legger ikke opp til noen endringer i dagens sosiale infrastruktur. Men en gjennomføring av prosjektet kan medføre en indirekte påvirkning på dagens tilbud (sosiale infrastruktur). Dette er omtalt i kapittel 7.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Ny bebyggelse kan koble seg på eksisterende hovedledning som går langs Wilbergjordet. Kapasitet, dimensjonering og endelige detaljer rundt dette vil vurderes i forbindelse med fremtidig detaljprosjektering.

I forbindelse med planarbeidet har Multiconsult AS blitt engasjert for å vurdere løsninger for behandling av overvann. Vedlagt reguleringsplanen følger et notat som tar for seg dette. Notatet

beskriver dagens situasjon og hvordan overvannet kan håndteres ved gjennomføring av prosjektet. Nedenfor er utvalgte utdrag fra notatet gjengitt:

- «*Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomtegrense. Dimensjonering 200-års regn.*
- *Flomveier må anlegges i arealet på begge sider av boligbebyggelsen [...] for å ivareta nedbørhendelser som fører til flomsituasjon»*

Det er lagt til grunn at overvannet håndteres i tråd med kommunens overvannsrammeplan, de endelige løsningene skal godkjennes av kommunen. De endelige og detaljerte løsningene vil fremkomme av fremtidig detaljprosjektering. Aktuelle anbefalinger er sikret i reguleringsplanens bestemmelser.

6.15 Renovasjonsteknisk plan

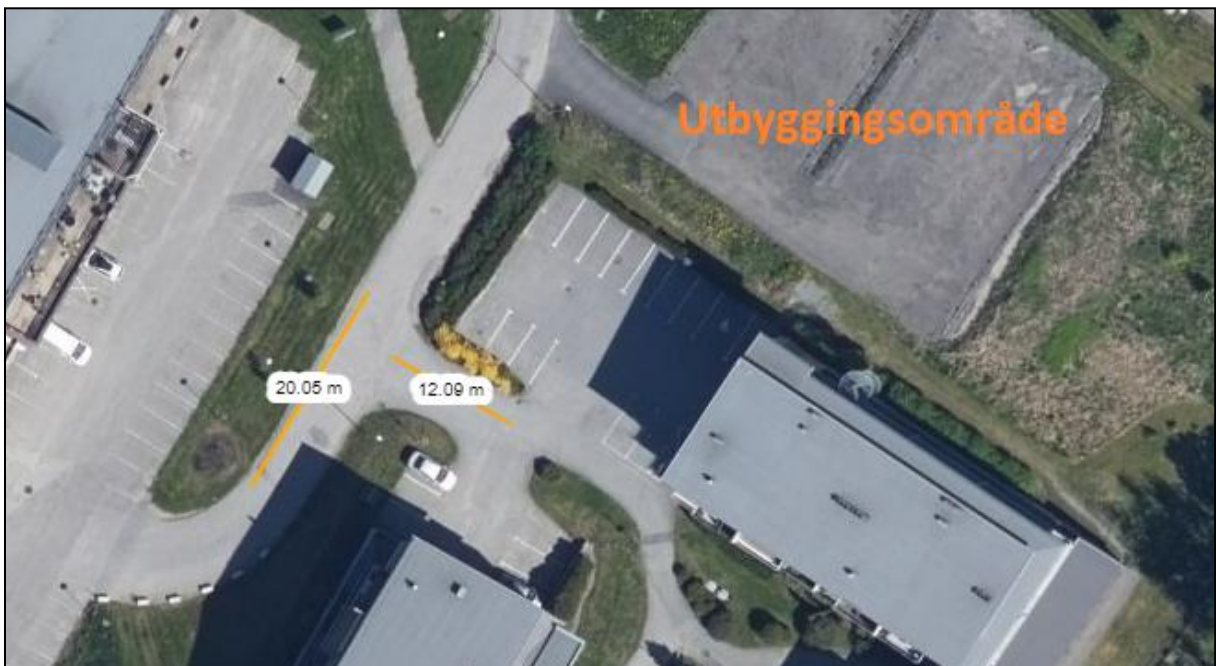
Det planlegges ett felles renovasjonsanlegg for alle leilighetene. Dette løses med standard 660 liters beholdere med hjul. Det er lagt til grunn at renovasjonsanlegget bygges i fremkant av blokkas vestsida, og dette er utgangspunktet for beskrivelsen av renovasjonsteknisk plan. Imidlertid åpner reguleringsplanen også for at renovasjonsanlegget kan etableres som en integrert del av parkeringskjelleren. Det forutsetter at løsningene blir minst like gode. I reguleringsplankartet er det innarbeidet et eget bestemmelsesområde #3 som definerer maksimal tillatt utstrekning til renovasjonsanlegget. Utstrekningen åpner for både en løsning i fremkant av blokkas vestsida eller som en integrert del av parkeringskjelleren. Denne renovasjonstekniske planen omtaler videre en løsning i fremkant av blokkas vestsida.

Med en løsning i fremkant av blokkas vil renovasjonsanlegget være i samme plan som parkeringskjelleren og kjøreveien slik at det ikke blir nevneverdige nivåforskjeller for renovasjonsoperatørene. Viktige kriterier her er dimensjonering av antall beholdere og at beholderne har god tilgjengelighet fra kjørbær vei. I tillegg vil renovasjonsavdelingens forskrifter være avgjørende. Tilkomsten er planlagt via en egen dør/åpning mot innkjøring/veien. Se prinsipp for dette i neste figur.



Figur 20: Illustrasjon som viser planlagt plassering av avfallshus (oransje farge) i fremkant av blokka med tilkomst for renovasjonsbil (til venstre for innkjøring til parkeringskjeller). Blå stiplet linje illustrerer utstrekningen til bestemmelsesområdet #3.

Regulert vendehammer (sydvest for planområdet), som også er innkjøring til eiendommen gnr/bnr 208/1639, kan benyttes som snuplass for renovasjonsbilen. Denne ligger på kommunal grunn. Ved tømning kan renovasjonsbilen stoppe utenfor den nye innkjøringen til BB, slik at det blir kort avstand for beboerne å trille dunkene frem til veien.



Figur 21: Flyfoto som viser eksisterende vendehammer som kan benyttes av renovasjonsbilen. Utbyggingsområdet vises nordøst i bildet.

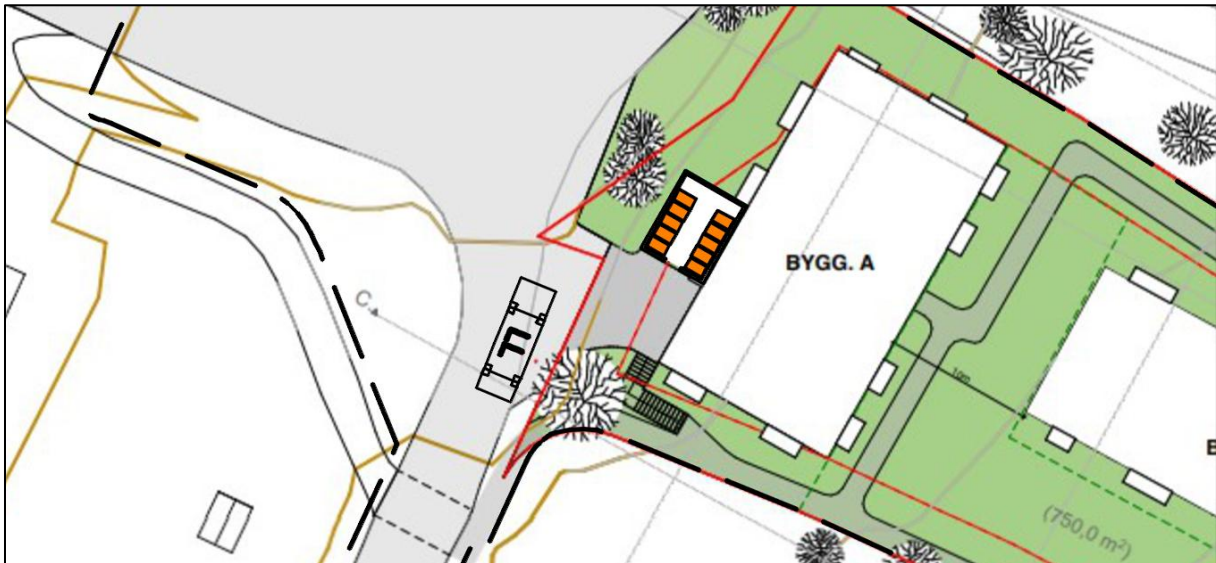
HS arealplan

Ved etablering av 25 leiligheter innenfor planområdet, vil det i henhold til renovasjonsteknisk plan være behov for 8 beholdere. I samråd med renovasjonsavdelingen er det imidlertid tatt høyde for 10 beholdere. Dette begrunnes med at hentefrekvensen kan bli redusert i fremtiden, noe som gir behov for økt kapasitet. Det er derfor lagt inn 2 ekstra beholdere i utregningen i neste tabell.

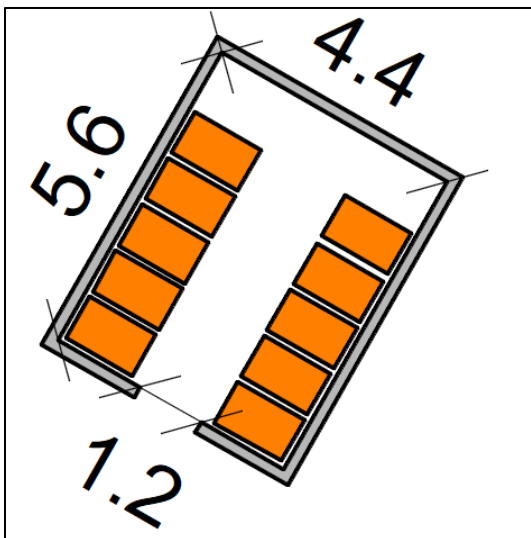
Fraksjon/avfallstype	Mengde (liter) per boenhet	Samlet behov (liter) ved 25 boenheter	Størrelse på beholder	Antall beholdere (avrundet)
Matavfall	25	625	660 L	1
Restavfall	80	2000	660 L	3
Papir/papp	40	1000	660 L	2
Glass/metall	2,5	62,5	600 L (evt. en mindre beholder)	1
Plast	25	625	660 L	1
Ekstra behov				2
Totalt				10

I illustrasjonen i neste figur er det vist et forslag til plassering av nytt avfallshus med adkomst og 10 beholdere. De innvendige målene på avfallshuset er 4,4*5,6 meter. Uavhengig av om den endelige løsningen blir som et tilbygg vest for blokka, eller som en del av parkeringskjelleren med egen tilkomst, må det uansett sikres tilstrekkelig areal. De beskrevne løsningene tar utgangspunkt i 25 leiligheter, som er det maksimale antallet boenheter reguleringsplanen åpner for. Hvis det blir bygget færre enn 25 leiligheter, må antall beholdere tilpasses tilsvarende. Det kan også benyttes mindre beholdere for enkelte fraksjoner dersom det er hensiktsmessig.

For EE-avfall og farlig avfall tas utgangspunkt i lukket beholder (Miljøspærer'n) som plasseres innvendig i bygget og hvor henting bestilles ved behov. Ved behov kan det også benyttes et miljøskap som en del av renovasjonsanlegget. Det må tas høyde for at renovasjonsforskriften endres før utbygging, slik at det kan tilrettelegges for andre typer fraksjoner enn hva det legges opp til her. De endelige løsningene må uansett avklares med kommunens renovasjonsavdeling i forbindelse med rammesøknad.



Figur 22: Illustrasjon som viser prinsipp for tømning av avfall. Beholderne kan trilles frem til renovasjonsbilen.



Figur 23: Illustrasjon som gir en fremstilling av forslag til utforming av avfallshus, i tråd med figur 20 og 22.

Tilkomsten til renovasjonsanlegget/holderne må minimum tilfredsstille følgende krav:

- Tak høyde minimum 2,20 meter.
- Dører skal være terskelfri og ha minimum 1,20 meter lysåpning.
- Høyde på dør 2,0 meter.
- Døråpning skal være vendt mot renovasjonsbilens stoppested.
- Alle dunker skal kunne trilles ut uten å flytte på andre dunker.
- Transportveien må være plan og fast uten hindringer.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planarbeidet er utformet i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel og statlige og regionale retningslinjers anbefalinger. Unntak fra dette er mindre avvik fra anbefalingene knyttet til nærmiljøpark og bestemmelser om støy.

Kommuneplanen stiller krav til kvaliteten ved etableringen av nærmiljøparker, hvor minimumsstørrelsen skal være 2,5 dekar, og de skal være tilgjengelige for brukere innen 10 minutters gangavstand. I tillegg inneholder kommuneplanens § 12.3 generelle retningslinjer for felles og offentlige uteoppholdsarealer, som blant annet spesifiserer at arealer som er smalere enn 10 meter og brattere enn 1:3 ikke skal regnes med i arealet. I den planlagte nærmiljøparken (LEK) er det deler av området som ikke oppfyller disse kravene. Likevel har det totale arealet en størrelse på 4,5 dekar, som er betydelig større enn minimumskravet. Dette prosjektet vil også tilføre nærområdet viktige kvaliteter, spesielt ettersom det er få lekeplasser i området fra før.

Av kommuneplanens arealdel § 24.2 fremkommer det at *Normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer*. I Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 punkt 1.2.4 omtales et stille uteoppholdsareal som «*Et stille uteoppholdsareal har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2. Uteoppholdsarealet skal være vurdert som egnet for bruk og opphold for beboerne*». Tabell 2 tar

utgangspunkt i støyverdier uten tiltak på eller ved fasade, det vil si støysituasjonen som gjelder før bebyggelse oppføres. I dette tilfellet vil bygningene fungere som støydempende skjermer, noe som gjør at uteoppholdsarealene vil ligge innenfor en hvit støysone.

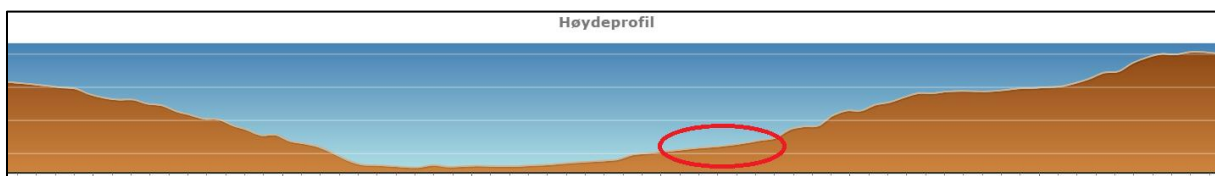
Ut ifra en helhetlig vurdering legges til grunn at fordelene knyttet til gjennomføringen av prosjektet er tilstrekkelig tungtveiende til at det kan forsvares, selv om det forekommer enkelte mindre avvik på det som angår metoder for beregning av støy og kvalitetskrav for nærmiljøparker.

7.2 Landskap

Den delen av planområdet som planlegges utviklet ligger i et slakt skrånende terreng. Området er omgitt av et landskap med en variasjon av fjell, åser og flate partier som tidligere har vært jordbruksarealer, men som siden 1980-tallet har blitt utviklet med bebyggelse.

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av ordinær blokkbebyggelse med høyder og volum som er tilpasset den eksisterende bebyggelsen i området. Samtidig legges det vekt på fornuftig arealutnyttelse, i tråd med aktuelle føringer og retningslinjer som anbefaler høy fortetting i denne typen områder.

Planområdet utgjør en del av et lavtliggende parti, mellom to markerte åsrygger, og de planlagte tiltakene vil ikke skape nye silhuetter eller negative fjernvirkninger.



Figur 24: Høydeprofil for øst-vest lengderetning. Planområdets plassering (utbyggingsområdet) er vist med rød sirkel. Planområdet ligger i et lavere parti, omgitt av to langstrakte åser i nord-sør retning. Merk at dette er en illustrasjon, og den gir ikke en helt nøyaktig gjengivelse av terrenget og forholdet mellom x- og y akse

7.3 Stedets karakter

Tiltaket vil representere en naturlig fortetting i et eksisterende byggeområde, og vil ikke medføre nevneverdige endringer i stedets karakter. Reguleringsplanen åpner for en arealutnyttelse og høyde som er tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

Det stilles også strenge estetiske krav til ny bebyggelse og tilpassing har vært en viktig premiss i planarbeidet. Det er brukt mye tid og ressurser på å utforme det planlagte tiltaket med en god tilpasning til den eksisterende bebyggelsen i området.

7.4 Byform og estetikk

Planområdet er utenfor Fredrikstad sentrum. Imidlertid er det i et forholdsvis tett utbygd område med innslag av bymessige tilbud og bebyggelse. Tiltaket vil føre til en videreutvikling av området, og bidra til å oppnå en sammenhengende bebyggelsesstruktur.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø med noen form for vern innenfor planområdet. Planlagte tiltak vil derfor ikke påvirke dette.

7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Vurdering av planlagt tiltak mot Naturmangfoldloven §8-12. Loven gir bestemmelser om bærekraftig bruk, artsforvaltning, fremmede organismer, områdevern, utvalgte naturtyper og tilgang til genetisk materiale.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget): Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det er ikke registrert verneverdige naturområder eller objekter innenfor området ifølge naturbasen/artsdatabanken. Med tanke på områdets karakter og beliggenhet midt i et etablert boligområde, anses kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig godt.

§ 9 (føre-var-prinsippet): Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, begrunnet i § 8.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning): En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Se kommentarer til § 8-9.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver): Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Tiltaket representerer ingen skade på naturmangfoldet. Ved nyplanting skal stedegen vegetasjon benyttes.

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

Planlagt tiltak innebærer etablering av ordinær blokkbebyggelse og nærmiljøpark med tilhørende anlegg. Med vanlig byggeteknikk representerer dette miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

7.7 Biologisk mangfold

Det er ikke registrert biologisk mangfold med noen form for vern innenfor planområdet. Planlagte tiltak vil derfor ikke ha negativ påvirkning på det biologiske mangfoldet.

7.8 Uteområder

Planområdet utgjør en parkeringsplass og en sti omgitt av spredt vegetasjon og kratt. Foruten at stien gjennom området benyttes som en snarvei/turvei, er det ikke kjent at området er mye brukt til lek og opphold. Planarbeidet sikrer etablering kvartalslekeplass og nærmiljøpark. Det tilrettelegges også for hensiktsmessig tilkomst til LEK, blant annet via regulert turvei TV. Samlet sett vurderes tiltaket å ha positiv effekt med tanke på bruk av uteområder.

Som nevnt i kapittel 7.1, vil gjennomføringen av prosjektet føre til at luftkvaliteten innenfor LEK og store deler av BB blir bedre beskyttet mot støy og luftforurensning, sammenlignet med dagens situasjon uten bebyggelse som skjermer.

7.9 Trafikkforhold

Planlagte tiltak vil medføre en beskjedent trafikkvekst i området. I forbindelse med planarbeidet har Sweco AS gjennomført en trafikkanalyse som konkluderer med at de eksisterende veiene på en god måte vil håndtere den økte trafikkmengden. Veianlegg innenfor planområdet vil bli prosjektert i tråd med aktuelle retningslinjer/normaler. Trafikkanalysen ligger vedlagt reguleringsplanen, og aktuelle anbefalinger er fulgt ved utforming av planen.

Planlagte tiltak vil ikke påvirke dagens kollektivtilbud.

7.10 Barns interesser

Hoveddelen av planområdet er privat eiet (offentlige trafikkareal eies av Fredrikstad kommune).

Som nevnt i kapittel 7.8, er det ikke kjent at området er nevneverdig mye brukt av barn og unge. Som en del av planarbeidet vil det sikres etablering av en ny kvartalslekeplass og nærmiljøpark. Dette skal også være offentlig tilgjengelig, slik at nærmiljøparken og kvartalslekeplassen også kan benyttes av brukere som bor utenfor planområdet.

7.11 Sosial infrastruktur

Planarbeidet vil ha en svak påvirkning på eksisterende sosial infrastruktur ved at det vil tilføre flere barn til skolene. Som nevnt i kapittel 5.11 er det både på Cicignon skole og Nøkleby skole kapasitet til å kunne ta imot nye elever, dette er imidlertid tall som endres fortløpende. Tiltaket vil også kunne tilføre flere barn til de nærmeste barnehagene. Det skal legges til at barnehager ikke har lokal opptakskrets, slik som skoler. Ved valg av barnehage kan man potensielt benytte hele kommunen.

7.12 Universell tilgjengelighet

Krav til universell tilgjengelighet for de enkelte bygningene vil sikres i tråd med de aktuelle byggtekniske forskrifters krav. Det kan imidlertid være krevende å oppnå universell utforming for hele planområdet. Dette gjelder spesielt deler av LEK der terrenget kan gi noen utfordringer. Som en del av fremtidig prosjektering vil dette vurderes mer grundig.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Kapasiteten på eksisterende elektriske anlegg i området er ikke kjent. Det er en trafostasjon på naboeiendommen gnr/bnr 208/1638, som eventuelt kan benyttes dersom forholdene ligger til rette for det. Reguleringsplanen åpner imidlertid for at det kan etableres en egen trafostasjon innenfor planområdet ved behov.

7.14 ROS

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav til utarbeidelse av en ROS-analyse for planområdet, både dagens- og fremtidig situasjon. Analysen nedenfor viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning ved gjennomføring av planlagte tiltak.

Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen» (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2010). Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles slik:

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	5. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

HS arealplan

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

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold.</i>					
1. Masseras/skred	Ja	1	4		Marin leire i grunnen og fare for skred
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	4	2		Radon i grunnen
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner.</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjonsområder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurensset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt	Nei				

HS arealplan

forurensning					
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	3	2		Trafikkstøy fra FV109
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrensninger tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet:</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	3		Flere beboere øker faren for ulykker
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold:</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

Tabell 3. Oppsummering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	5. Lite sannsynlig				1	
	2. Mindre sannsynlig			45		
	3. Sannsynlig		38			
	4. Meget sannsynlig		6			
	5. Svært sannsynlig					

Kommentarer til uønskede hendelser ved fremtidig situasjon:

Nr. 1, Masseras/skred: Området er berørt av marin leire. Det forutsettes gjennomført avbøtende tiltak slik at faren for skred elimineres. Tiltak avklares i samråd med anbefalinger fra geotekniker.

Nr. 6, Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom byggeteknisk forskrift.

Nr. 38, Støy og støv fra trafikk: Deler av utbyggingsområdet berøres av gul støysone. Det forutsettes gjennomført støyreducerende tiltak slik at aktuelle grenseverdier overholdes. LEK er i hvit støysone.

Nr. 45, Ulykke med gående/syklende: De fremtidige beboerne vil ha behov for å krysse Wilbergjordet for å ankomme bl.a. dagligvareforretning og buss. Det er et egnet krysningspunkt til eksisterende gang- og sykkelvei mot vest. Reguleringsplanen stiller krav om at skal etableres en fysisk barriere som skal begrense villkryssing over Wilbergjordet. I tillegg skal det etableres et lite fortau FO mot vest for å sikre en hensiktsmessig og trafikksikker påkobling mot eksisterende gangveier utenfor planområdet.

7.15 Teknisk infrastruktur

Planlagte tiltak vil medføre en økt belastning på eksisterende vann- og avløpsanlegg. Gjennom planarbeidet er det avdekket potensielle begrensninger på tilgjengelig slokkevannskapasitet. Dette må vurderes mer grundig i en fremtidig detaljprosjekteringsfase, og eventuelle kompenserende tiltak må sikres. Det er i planarbeidet lagt til rette for etablering av en ny trafostasjon og pumpestasjon innenfor planområdet, som kan etableres ved behov.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil bidra til sysselsetting og skatteinntekter som følge av realisering av reguleringsplanen. Dette og økt tilflytting kan gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen samt sikre videre drift av skole.

Tiltakshaver forplikter seg også til å etablere en nærmiljøpark og kvartalslekeplass som skal overdras til kommunen. Detaljer rundt dette må løses gjennom en utbyggingsavtale.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Tiltaket vil bidra til å sysselsette flere fagpersoner ved realisering av planarbeidet. I størst grad gjelder dette håndverkere, men også arkitekter, plankonsulent og andre rådgivere.

7.18 Interessesmotsetninger

Det er ikke kjent at det eksisterer nevneverdige interessomotsetninger i forbindelse med dette planarbeidet.

7.19 Arealutnyttelse og boligstruktur

Planområdets beliggenhet tilsier at det bør tilrettelegges for et prosjekt med høy arealutnyttelse. Høyden på planlagt bebyggelse er vurdert utfra hva som er en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse, samtidig med et søkelys på å oppnå høy arealutnyttelse. Utnyttelsesgraden er tilpasset det tilgjengelige byggearealet og vurdert utfra nødvendige krav til uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel. Tillatt bebygd areal vil ivareta kommuneplanens krav til uteoppholdsareal.

Det skisserte prosjektet er en tilpasning til den omkringliggende bebyggelsen. Nærområdet har innslag av både moderne og tradisjonell arkitektur. I reguleringsplanen er det lagt opp til bebyggelse med referanse til begge deler.

7.20 Avveining av virkninger

Forslagsstillers vurdering er at planen innebærer en god tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Tiltaket er også i tråd med intensjonene og føringene i overordnet planverk, blant annet hva angår tilrettelegging for fortetting i sentrale strøk med god kollektivdekning. Prosjektet legger til rette for nye boliger på en utfyllingstomt innenfor et eksisterende byggeområde. Dette vil legge til rette for nye boliger med en sentral beliggenhet, der det spesielt skal nevnes tilgangen til gang- og sykkelveier og kollektiv transport. Nærheten til nødvendige servicefunksjoner er også veldig positivt for fremtidige beboere.

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

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

8 Innkomne innspill

Direktoratet for mineralforvaltning, datert 12.05.2022 Vi har ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid for Wilberg park gnr/bnr 208/97.	
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 12.05.2022 Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder: • Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter • Transport av farlig gods • Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg • Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)	Forslagsstillers kommentar: Planarbeidet berører ikke DSB's ansvarsområder og relevante forhold er fulgt opp av Statsforvalteren.
Statsforvalteren, datert 31.05.2022 Planområdet ligger såpass sentralt og med god tilgang på gang- og sykkelveier at sykkel bør være et attraktivt fremkomstmiddel for fremtidige beboere. Vi ber om at det sikres	Forslagsstillers kommentar: Det er sikret gode løsninger for sykkelparkering. Dette forventes å inngå som en del av parkeringskjelleren, men reguleringsplanen åpner for at dette kan løses på flere måter, så

gode løsninger for sykkelparkering slik at disse kan lagres trygt og med enkel tilgjengelighet. Støy Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje 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 til stille side (uten tiltak ved boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har. Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten. Vi ser det som positivt at nærmiljøparken ifølge planinitiativet er tenkt lagt lengst unna veiene, men ber om at solforholdene etter oppføring av ny bebyggelse vurderes og dokumenteres. Klimatilpasning Det må sikres at planleggingen hensyntar faren for overvann i planområdet og bidrar til å hindre skader nedstrøms. Føringerne i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av utearealer bør ses i sammenheng. Ved planlegging og etablering av naturbaserte overvannsløsninger bør det sikres løsninger som bidrar til at driften senere blir så enkel som mulig. Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet: - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).	lenge det ivaretar kravene i kommuneplanens arealdel. Støy er utredet i forbindelse med planarbeidet, og aktuelle anbefalinger fra støyutredningen er sikret i reguleringsplanens bestemmelser. Se også vedlagt støyrapport for utfyllende informasjon. Se forrige kommentar. I (og vedlagt) planbeskrivelsen er det soldigram som viser solforholdene innenfor planområdet og ved tilliggende bebyggelse. Det er gode solforhold innenfor hele planområdet. I forbindelse med planarbeidet har Multiconsult blitt engasjert for å vurdere løsninger for behandling av overvann. Det er forutsatt at overvann håndteres i tråd med kommunens VA-norm. Det er gode forutsetninger for å sikre fordrøyning av overvann gjennom blågrønne strukturerer. Reguleringsplanen stiller krav om blågrønn faktor på minimum 0,8. Aktuelle planretningslinjer er vurdert i planarbeidet.
---	--

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).	
Viken Fylkeskommune, datert 02.06.2022 Viken fylkeskommune vil påpeke at det må redegjøres for alle avvik fra overordnede planer og mål, og virkning og eventuelle kompenserende tiltak må synliggjøres. Videre bør det tilrettelegges for variert boligsammensetning innenfor planområdet. Vi anbefaler at estetisk utforming av bebyggelse og utearealer vektlegges, slik at dette prosjektet kan danne grunnlag for en positiv utvikling av området. I tillegg bør det lages sol- og skyggediagram for å illustrere hvordan uteområdene til selve prosjektet og boligområdene rundt vil påvirkes av utbyggingen. Både bebyggelsens høyde, oppdeling og sprang i fasadene er viktig for hvordan området framstår, spesielt i forhold til boligene på nabotomten i nord. Grønnstruktur og vegetasjon kan også inngå i overvannshåndteringen på området. Medvirkning Fylkeskommunen synes det er positivt at man tidlig i planprosessen henvender seg til Trara skole og Trara lokalsamfunnsutvalg. KMDs veileder Medvirkning i planlegging fra 2014 kan være et godt utgangspunkt for å lage en medvirkningsstrategi og å starte en kreativ prosess rundt medvirkning. På generelt grunnlag anbefaler vi at det tilrettelegges for medvirkning tidlig i prosessen. Barn og unge Barnas talsperson skal være barnas representant i det faste utvalget for plansaker. Det er markert en eksisterende sti i kartgrunnlaget, gjennom planområdet som en forbindelse nord-syd. Det kommer frem av varslingsmaterialet at denne stien vil sikres i en fremtidig situasjon. Viken fylkeskommune synes det er positivt, men det bør også sees på muligheter for å oppgradere stien til en høyere standard. Videre vil vi minne om at ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområder, eller arealer som barn bruker som lekearealer eller som er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jfr.	Forslagsstillers kommentar: Tiltaket er i tråd med kommuneplanens intensjoner for utbygging. Tiltaket legger opp til etablering av næringsmiljøpark som en del av prosjektet. Det er lagt vekt på å sikre god arkitektur og tilpasning til eksisterende bygningsmiljø i området. Reguleringsplanen stiller krav om estetisk redegjørelse som en del av fremtidig rammesøknad. I plandokumentene er det diverse illustrasjoner som blant annet illustrerer solforholdene innenfor- og utenfor planområdet. Det er lagt vekt på god medvirkning i planarbeidet, og følgende har blitt invitert til å medvirke i planarbeidet: - Trara lokalsamfunnsutvalg - Sameiet Vinje terrasse 1 - Sameiet Vinje terrasse 2 - Sameiet Wilbergstunet - Sameiet Skovbøle - Trara Skole - Wilbergjordet barnehage Forslagsstiller har vært i kontakt med blant annet Trara lokalsamfunnsutvalg og Wilbergjordet barnehage for å sikre medvirkning. Fra spesielt barnehagen sin side ønskes nærmiljøparken velkommen. Det har vært et viktig premiss å sikre opparbeidelse av nærmiljøparken samt at denne har nødvendige kvalitetskrav. Dette skal sikres i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg. Det er sikret etablering av kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor planområdet, i tillegg vil eksisterende stier videreføres ved gjennomføring av planen.

RPR. I den forbindelse må det avklares og dokumenteres hvorvidt det aktuelle området benyttes til lek i dag. Hensynet til automatisk fredete kulturminner: Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi 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 fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8. Mobilitet/trafikk Vi forutsetter at de trafikale konsekvensene av planforslaget belyses gjennom planarbeidet. Mobilitetsplanen bør vise hvordan det på best mulig vis kan sikres et sammenhengende, funksjonelt og trafikksikkert tilbud for gående, syklende og kollektivreisende til/fra området og aktuelle målpunkt. Vi forventer at det legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel reisende med kollektiv, sykkel og gange. Sentrale virkemidler kan være gode adkomstløsninger for gående/syklende, gjennomgående snarveier og sykkelparkering nær inngangspartiene. Områdets beliggenhet tilsier at det ligger til rette for en høy andel kollektivreiser, gange og sykkel. Parkering er et sentralt virkemiddel for å dempe veksten i biltrafikken, og vi forventer derfor at det legges opp til en restriktiv maksnorm for bilparkering. Støy Den delen av planområdet hvor det planlegges nye boliger ligger i sin helhet i gul støysone fra fv. 109. Vi forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T 1442/2021) legges til grunn for planarbeidet. Oppsummering Vi har ingen videre innspill på det nåværende tidspunkt. Vi vektlegger spesielt i denne saken	Teksten/aktsomhetsplikten er lagt inn i reguleringsplanens bestemmelser. I forbindelse med planarbeidet har Sweco AS gjennomført en trafikkanalyse der nevnte tema har blitt vurdert. Aktuelle anbefalinger er fulgt opp i reguleringsplanen. I tillegg er det sikret krav til etablering av turvei gjennom planområdet (nærmiljøparken) og et fortau mot vest som vil gi en bedre tilknytning til gangveiene utenfor planområdet. Mobilitetsplanen belyser nevnte forhold. Det er lagt inn parkeringskrav i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er også sikret krav til etablering av sykkelparkeringsplasser. I forbindelse med planarbeidet har det blitt gjennomført en egen støyanalyse, og aktuelle anbefalinger er fulgt opp i reguleringsplanen. I forbindelse med fremtidig prosjektering skal løsningene kontrolleres av støykonsulent. Reguleringsplanen sikrer etablering av et tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til
---	--

at det blir gjort gode avveininger mellom ønske om fortetting og høyere utnyttelse på den ene siden og sikring av tilstrekkelig og egnet leke- og uteoppholdsarealer på den andre siden. Vurderingen og avveiningene må komme frem i planmaterialet.	kravene i kommuneplanens arealdel. Det er også sikret etablering av en nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Dette vil være tilgjengelig for både eksisterende- og fremtidige beboere. Reguleringsplanen legger opp til gode- og tilstrekkelige uteoppholdsarealer, samtidig som det oppnås en riktig arealutnyttelse.
Fredrikstad aktivitetsråd, datert 03.05.2022 Fysisk inaktivitet er en økende utfordring, og inaktiviteten øker i alle aldersgrupper. En økning av den fysiske aktiviteten er ett av de tiltak som vil ha størst positiv effekt på folkehelsen. Å tilrettelegge for egenorganiserte fysiske aktiviteter er vesentlig i et folkehelseperspektiv, men også for de enkelte individs livskvalitet. Fysisk aktivitet gir en rekke helsegevinster, også mentalt. Vi trenger flere lavterskel aktivitetstilbud i Fredrikstad, og økt fokus på gode nærmiljøanlegg og aktivitetsområder i nærheten av der folk bor vil være med på å skape dette.	Forslagsstillers kommentar: I reguleringsplanen er det lagt opp til etablering av en nærmiljøpark innenfor planområdet. Her kan det tilrettelegges for lavterskeltilbud for både barn, ungdom og voksne. Planlagte tiltak forventes å kunne bidra til økt fysisk aktivitet for lokalbefolkningen.
Norges Vassdrag og energidirektorat, datert 14.05.2022 Overvann Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. NVE anbefaler at kommunen planlegger sin arealbruk i henhold til tretrinnsstrategien. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Sikkerhet mot flom Hvis det planlegges tiltak innenfor en faresone for flom, finn ut hvilket sikkerhetskrav det skal stilles til tiltaket det skal planlegges for. Ligger planområdet utenfor aktuell flomsone i det kartlagte området, er det dokumentert at sikkerhet mot flom er ivaretatt. Sikkerhet mot erosjon For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter. Dette kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot kvikkleireskred	Forslagsstillers kommentar: I forbindelse med planarbeidet har Multiconsult utarbeidet et VA-notat, som blant annet belyser løsninger for behandling av overvann. I reguleringsplanen er det sikret at løsninger for overvann utformes i tråd med kommunens VA-norm, og at kommunen må godkjenne de endelige løsningene. Planområdet ligger utenfor flomsone. Det er ingen elv ved planområdet, og derfor ingen risiko for erosjon.

Det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet. Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.	I forbindelse med planarbeidet har RIGeo AS gjennomført grunnundersøkelser. I deres rapport konkluderes det med at tomten kan bebygges, men nødvendige hensyn i forbindelse med detaljprosjektering- og gjennomføringsfase må ivaretas. Terraplan AS har utført uavhengig kvalitetssikring, og har ikke avdekket avvik i Rigeo sine vurderinger.
Tor Jørgensen, datert 31.05.2022 Denne planen opphever planen for veiforbindelse via tunnel til Kiæråsenområdet som har et stort potensial for boligbygging. Derfor bør ikke denne planen vedtas før god og trafiksikker adkomst til Kiæråsen er sikret, og da mener jeg ikke at man kan bruke veinettet som i dag går gjennom eksisterende boligbebyggelse med den økte støy og forurensing, samt trafikkfare det vil medføre. Altså en samlevei ihht til vegnormalene.	Dette er vurdert i forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende kommuneplan. Det er vedtatt gjennom kommuneplanen at fremtidig adkomst til Kiæråsen enten skal være via Lisleby allé eller Lislebyveien.
Sameiet Wilberg 2, datert 12.05.2022 Bebyggelsen i vårt sameie er på 3 etasjer og nye bygg høyere enn dette vil ødelegge for både romfølelse og ikke minst sollys. Følelsen av å bli innestengt vil være fremtredende. En evt. bygging av blokker kan max være tre etasjer. Utover dette vil det ødelegge miljøet. Det legges stor vekt på fortetting, men det er like viktig at man ikke ødelegger eksisterende miljø. Dessuten gir tilsendt informasjon/tegninger liten/dårlig beskrivelse av planene. Imøteser nærmere informasjon	Forslagsstillers kommentar: Som en del av planarbeidet har det blitt gjennomført et arkitektstudie, der tilpasning til eksisterende bebyggelse har vært et sentralt tema. Eksisterende bebyggelse har varierte høyder og uttrykk. Vi mener at det skisserte prosjektet er en god tilpasning til de varierte stilartene og bygningsvolumene som er i området. Det kan også nevnes at Wilberg Atrium og Bravida-bygget er store bygninger, som også inngår i det samme bygningsmiljøet.
Statens vegvesen, datert 25.05.2022 Konsekvensutredning I samråd med Fredrikstad kommune er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Vi har ingen merknader til konklusjonen. Kryss og avkjørsler Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2021), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanter, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Trafikkanalyse	Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning. Dimensjonering av kryss er vurdert som en del av trafikkanalysen der aktuelle veiledere er lagt til grunn. Dette er videreført i reguleringsplanen.

Det bør gjennomføres en enkel trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold. Arealutnyttelse Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser gjør at vi oppfordrer til høy utnyttelse av arealene. Syklende og gående Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering. Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad», jf. også kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 16.1 bokstav c med krav om effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelvegnettet. Det bør videre 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	Som en del av planarbeidet er det gjennomført en trafikkanalyse. Konklusjonen fra analysen er blant annet at dagens veisystemer har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den forventede trafikkbelastningen. Prosjektet legger opp til en forholdsvis høy arealutnyttelse, som samtidig er godt tilpasset eksisterende bebyggelse. Det er sikret gode kvaliteter på uteområdene innenfor planområdet. Planområdet har en gunstig beliggenhet både med tanke på bruk av kollektiv transport og gang- og sykkelveier. Det er sammenhengende gang- og sykkelveier til blant annet Fredrikstad sentrum, Østfoldhallene og andre målpunkt. Det er sikret etablering av fortau for bedre tilknytning til eksisterende gangveier vest for planområdet. Dette fremkommer av mobilitetsplanen. Det er sikret minimumskrav til antall sykkelparkeringer i tråd med kommuneplanens krav. Det er stilt krav om at sykkelparkeringene må ha en logisk plassering. Det forventes at flesteparten av sykkelparkeringene vil inngå i
--	--

elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 18 om parkering for sykkel. Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming. Universell utforming Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet. Nasjonal transportplan fremhever også hensynet til barn og unge i et eget kapittel, og legger føringer om at flest mulig skal kunne sykle og gå til skolen. Vi anbefaler å vurdere å sette krav om ladeplasser for elektriske scootere/rullestoler da disse stadig blir mer vanlig blant en aldrende befolkning. Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 15 om universell utforming og § 17.2 om parkering for funksjonshemmede. Luft Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest	parkeringskjelleren, og dermed være under tak. Det er imidlertid ikke krav om dette. Ladefasiliteter forutsettes etablert av den enkelte beboer. Reguleringsplanen stiller krav om at det skal etableres en turvei gjennom planområdet, samt tilknytning til dagens gang- og sykkelveinett. Det vil også være gode forutsetninger for at det oppstår naturlige snarveier til tilgrensende stier og boligggerater. Tiltakene vil gjennomføres i tråd med byggeteknisk forskrift. Aktuelle avvik er beskrevet i planbeskrivelsen. Se forrige kommentar. Denne typen krav oppfattes som mer relevant til for eksempel offentlige bygg. Det forutsettes at den enkelte beboer med slikt behov tilrettelegger for dette selv. Luftforurensning er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 5.16.
--	--

mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene. Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv. Parkering For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. 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 Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Støy Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige 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». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres. Trafikksikkerhet Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. 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 parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.	Det er utarbeidet en egen støyanalyse som en del av planarbeidet. Det legges til rette for parkering under bakken. I bestemmelsene er det sikret en øvre grense for maksimalt tillatt parkeringsdekning. Dette er belyst i planbeskrivelsen kapittel 5.9 og i mobilitetsplanen. Som en del av planarbeidet er det utarbeidet egen støyanalyse. Aktuelle anbefalinger er sikret i reguleringsplanen. Se forrige kommentar. Som en del av planarbeidet er det utarbeidet egen trafikkanalyse, som blant annet belyser trafikksikkerhet med mere. Reguleringsplanen forholder seg til resultatene i analysen, i tillegg er det lagt inn krav om etablering av fortau for bedre tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveier utenfor planområdet.
---	--

Vi vil også peke på at Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan.	
---	--

I planen presiseres det at barn og unge er både dagens og framtidens trafikanter. Et godt transportsystem skal være trafiksikkert og tilpasset alle, og lar barn og unge leve aktive liv i bygd og by. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov.	
---	--

9 Vedlegg

1. VA-notat, datert 21.06.2023. Multiconsult
2. Mobilitetsplan, datert 12.02.2024. HS Arealplan AS
3. KU-notat, datert 06.04.2022. HS Arealplan AS
4. Geoteknisk datarapport, datert 29.08.2022. Rigeo AS
5. Vurdering av områdestabilitet, datert 13.10.2022, revidert 06.02.2024. Rigeo AS
6. Uavhengig kvalitetssikring, datert 09.02.2024, Terraplan AS
7. Støyanalyse, datert 21.06.2023. Sweco
8. Trafikkanalyse, datert 05.09.2022. Sweco
9. Illustrasjonsplan - volumstudie, datert 08.09.2023. Griff Arkitektur AS
10. Soldiagram, datert 08.09.2023, Griff Arkitektur AS
11. Snitt og fasader, datert 11.04.2024. Griff Arkitektur AS.