



Saksnr.: 2018/456  
Dokumentnr.: 30  
Løpenr.: 193913/2018  
Klassering: 422/460  
Saksbehandler: Ole Bernt Kvisgaard

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.12.2018	142/18

### Detaljreguleringsplan for Bjølstad studentby PlanID 01061176 Forslagstiller: Studentsamskipnaden i Østfold

#### Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

Forslag til detaljregulering for Bjølstad studentby, arealplanID 0106 1176 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10. Det må påregnes endringer og kompletteringer etter høring og offentlig ettersyn.

Fredrikstad, 11.12.2018

#### Planutvalgets behandling 20.12.2018:

##### Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Planutvalgets vedtak 20.12.2018:

Forslag til detaljregulering for Bjølstad studentby, arealplanID 0106 1176 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10. Det må påregnes endringer og kompletteringer etter høring og offentlig ettersyn.

Fredrikstad, 02.01.2019

Rett utskrift:

-----  
Irene Lundstrøm  
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Ole Bernt Kvisgaard  
kommunalsjef Bente Meinert

#### Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

#### Rådmannens kommentar

Ingen kommentar.

#### Rådmannens forslag til innstilling

Forslag til detaljregulering for Bjølstad studentby, arealplanID 0106 1176 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10. Det må påregnes endringer og kompletteringer etter høring og offentlig ettersyn.

## Sammendrag

Studentsamskipnaden i Østfold (SiØ) fester eiendommene Bjølstadveien 4 og 8 av Fredrikstad kommune. Bjølstadveien 8 er på 7 daa og er i dag bebygget med ca. 116 studentboligenheter oppført på 1990-2000-tallet. Bjølstadveien 4 er på 3,5 daa og ble bebygget med ca. 200 studenthybler i 2015. Planforslaget vil heve utnyttelsesgraden på Bjølstadveien 8 ved å rive eksisterende eller deler av eksisterende studentboliger, og bygge nye blokker for studenthybler i større tetthet og antall.

Kommunedelplanen for bolig 2015-2026 har som målsetning å øke dekningsgraden på studentboliger fra 10 til 20 %. Sentralt plasserte studentboliger skal styrke studentmiljøet og Fredrikstads omdømme som attraktiv studentby. Det er ikke anvist tomt eller meldt inn bolig tall for nye studentboliger i boligplanen.

Utbyggingen planlegges gjennomført i to byggetrinn. Første byggetrinn utgjør søndre del av planområdet. Innen august (skolestart) 2020 planlegges all eksisterende bebyggelse fjernet og erstattet med ny. Andre byggetrinn i nordre del foreslås regulert samtidig, men det er foreløpig ikke avklart når dette skal bygges. Nåværende studentboliger vil bli stående i mellomtiden.

Forslagsstiller er Studentsamskipnaden i Østfold (SiØ). Plankonsulent er Griff Arkitektur as. Rådmannen mener planforslagstiller i større grad må se omgivelsene som en del av tomtens forutsetninger. På det funksjonelle bør det vurderes hvorvidt planforslaget i tilstrekkelig grad oppfyller krav til boliger/studentboliger, ved uteareal, parkering, universell utforming. To reguleringsforslag som ligger side om side ved Bjølstadjordet og Åsgårdjordet er i prosess samtidig, og vil kunne influere på hverandre i prosessen. Det vil kunne føre til behov for avklaringer mellom planforslagene.

*Plan og bygningslovens § 12-15 åpner for at, «dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak».* Forslagsstiller ønsker en slik parallell behandling, der nabovarsel om byggesøknad sendes ut samtidig med at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

Rådmannen har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

## Vedlegg

- 1 Oversiktskart Bjølstad studentby
- 2 Forslag til plankart, Bjølstad Studentby, datert 10.09.2018, revidert 15.11. 2018
- 3 Forslag til planbestemmelser, Bjølstad Studentby, datert 10.09.2018, revidert 15.11.2018
- 4 Planbeskrivelse, Bjølstad Studentby, datert 10.09.2018
- 5 Dokumentasjon av medvirkning i planarbeidet, detaljregulering for Bjølstad Studentby, datert 10.09.2018
- 6 Risiko og sårbarhetsanalyse, Detaljregulering for Bjølstad Studentby, sist revidert september 2018.
- 7 Partskontroll geoteknikk - skredsjikkerhet, detaljregulering for Bjølstad Studentby, rev. 0, datert 11.09.2018
- 8 Risiko og sårbarhetsanalyse områdestabilitet, detaljregulering for Bjølstad Studentby, rev. 0, datert 30.08.2018
- 9 Støvvurdering, Detaljregulering for Bjølstad Studentby, versjon 1, datert 28.08.2018
- 10 A72-103 3D illustrasjon
- 11 A72-102 3D illustrasjoner\_2
- 12 A72-101 3D illustrasjoner\_2

- 13 A41-03 Fasade Sør og Øst
- 14 A41-01 Fasade Nord og Vest
- 15 A40-02 Fasade Sørøst og Sørvest
- 16 A40-01 Fasade Nordvest og Nordøst
- 17 A10-0 Situasjonsskart
- 18 A10-0 Situasjonsskart - rives
- 19 L-00-01 Utomhusplan nabovarsel

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Øvrige dokumenter ifølge dokumentliste sak 2018/456

## **Saksopplysninger**

### Bakgrunn for planarbeidet

Studentsamskipnaden i Østfold (SiØ) fester eiendommene Bjølstadveien 4 og 8, gnr/bnr 422/459 og 460, av Fredrikstad kommune. Bjølstadveien 8 er på 7 daa og er i dag bebygget med ca. 116 studentboligheter oppført på 1990-2000-tallet. Bjølstadveien 4 er på 3,5 daa og ble bebygget med ca. 200 studenthybler i 2015. Planforslaget vil heve utnyttelsesgraden på Bjølstadveien 8 ved å rive eksisterende eller deler av eksisterende studentboliger, og bygge nye blokker for studenthybler i større tetthet og antall.

I planforslaget refereres at Kommunedelplanen for bolig 2015-2026 har som målsetning å øke dekningsgraden på studentboliger fra 10 til 20 %. Sentralt plasserte studentboliger skal styrke studentmiljøet og Fredrikstads omdømme som attraktiv studentby. Det er ikke anvist tomt eller meldt inn bolig tall for nye studentboliger i boligplanen.

Utbyggingen planlegges gjennomført i to byggetrinn. Første byggetrinn utgjør søndre del av planområdet. SiØ har i august 2018 fått tilskudd fra Husbanken for gjennomføring av første byggetrinn innen august (skolestart) 2020. Her planlegges all eksisterende bebyggelse fjernet og erstattet med ny.

Andre byggetrinn (nordre del av planområdet) foreslås regulert samtidig, men det er foreløpig ikke avklart når dette skal bygges. Nåværende studentboliger vil bli stående i mellomtiden. I andre byggetrinn planlegges besluttet om deler av eksisterende bygg skal beholdes og tilføres noen nye, eller om alt skal fornyes.

Forslagsstiller er Studentsamskipnaden i Østfold (SiØ). Plankonsulent er Griff Arkitektur as.

### Overordnet planstatus

#### *Statlige planer og føringer*

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (2014).
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2016)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 (2012)
- Teknisk forskrift

#### *Regionale planer og føringer*

- Fylkesplan for Østfold "Østfold mot 2050" (2018)

#### *Kommunale planer og føringer*

- Kommunedelplan for Fredrikstad byområde / byområdeplanen (2011)
- Kommunedelplan for bolig 2015-2026  
Boligplanen har mål om en 20% dekningsgrad på studentboliger. Tiltak i planen er å regulere for studentboliger på Bjølstad. 80 boliger på adressen Bjølstadveien 4 er

tilsammen avsatt for 2016 og 2017 i utbyggingsprogrammet for boliger. En studenterblokk med (antall) er regulert og oppført på. Neste tiltak er å få frem en ny tomt for studentboliger primært på FMV-området.

Boligpolitisk plan har som mål å sikre en boligutvikling som bidrar til at Fredrikstad blir et attraktivt sted å bo. Derfor fremhever også denne planen, at selv om fortetting er ønskelig, må det skje på en god måte som gir gode boforhold i gode omgivelser.

- Sykkelplassering - Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017)

#### *Aktuelle reguleringsplaner*

- Gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Bjølstadjordet, plan-ID 0106418, vedtatt 06.11.1997.
- Tilgrensende reguleringsplan: Detaljregulering for Bjølstadveien 4 (nord), plan-ID 01061124, vedtatt 03.09.2015.
- Pågående reguleringsplanarbeid Del av Åsgård, fv. 108 og 451, plan-ID 01061083. Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn 08.06.2018 - 03.09.2018.

Forøvrig henvises til planbeskrivelsen 3 Planstatus og rammebetingelser.

#### Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger på Bjølstadjordet på nordre Kråkerøy. Bjølstadjordet og Åsgårdjordet er i sør og vest avgrenset av Vennelystveien og G.A Stouslandsvei, som også definerer grensen til sentrumsområdet i byområdeplanen. Gårdstunet Åsgård ligger på høyden sørvest for jordene og Bjølstad gård nær Vesterelven i nord.

Planforslaget for Bjølstad studentby grenser mot planforslaget for Del av Åsgård, som var på høring og offentlig ettersyn 08.06.2018 - 03.09.2018. Begge planforslagene ligger på tidligere dyrket mark, som lenge lå ubebygget, men der områdene rundt hadde en utvikling. Jordene er derfor del av et kulturlandskap og omgitt av tidlig gårdsbebyggelse, og senere industri og villabosetting.

Planområdet Bjølstadveien 8 omfatter veiareal i Bjølstadveien, som er kommunal vei, og Vennelystveien, som er fylkesvei. Planens avgrensning i vest går inntil en foreslått forlengelse av Rødsveien, i planforslaget Del av Åsgård, langs Bjølstadbekken. Øst for planområdet ligger Bjølstadveien som er adkomstvei til boligbebyggelse på og rundt Bjølstadfjellet. Bebyggelsen på og rundt Bjølstadfjellet, på Åsgård og langs Rødsveien er hovedsakelig villaer og rekkehus på relativt grønne og romslige tomter.

Planområdet omfatter eiendom gnr/bnr 422/460 Bjølstadveien 8. Det omfatter deler av Bjølstadveien og vei, fortau og park på eiendommene gnr/bnr 422/244, 422/522, 422/236, 422/29, som er kommunalt. Vennelystveien på eiendom gnr/bnr 506/22 eies av Østfold fylkeskommune. Planområdets areal er 9422 m<sup>2</sup>.

Bjølstad studentby på Bjølstadjordet har vært regulert og utviklet for studentboliger i to omganger, den første med mer nøktern bebyggelse. Bebyggelsen består av trehus i 2 til 4 etasjer med saltak, plassert rundt skjermede tun/uteoppholdsarealer. Det er bakkeparkering vest på tomta. Det er i dag 116 hybelenheter på Bjølstadveien 8.

Nord for disse er studentboliger i Bjølstadveien 4, med 212 hybelenheter i 4-5 etasjer.

#### *Kulturmiljø*

Nabobebyggelsen langs Bjølstadveien er i kommunens syntesekart registrert som enhetlig strøk med bebyggelse i sveitser-/jugendstil med sårbarhet 1. Et av nabohusene langs Bjølstadveien er registrert som verneverdig i byområdeplanen. Bebyggelsen ved Bjølstad og Vennelyst er definert som sårbart for fortetting, i fortettingsstrategi som er grunnlag for kommuneplanarbeidet som pågår. Selve planområdet er ikke omtalt her. Bjølstad gård er avsatt til hensynssone med flere bygninger registrert som verneverdige.

### *Veg- og trafikkforhold*

Veganlegg i og ved planområdet er kommunale veger og fylkesveger. I planforslaget Del av Åsgård (Plan-ID: 01061083) foreslås en forlengelse av Rødsveien, til ny rundkjøring i Jens Wilhelmsens gate. Det planlegges utbygging av handel og boliger på Åsgårdjordet, og økt trafikkmengde og nytt kjøremønster vil endre støyforholdene i området.

### *Gang- /sykkelforbindelser*

Hovedsykkeltrase går på nordsiden av Jens Wilhelmsens gate fram til Bjølstadveien over tunnelåpningen, derfra som blandet sykkel/bilvei i Bjølstadveien. Fortau langs Jens Wilhelmsens gates sørside er også regulert fram til Bjølstadveien. Denne er ikke etablert, men vil gjennomføres ved ny bebyggelse. Funksjonaliteten av sykkelveier og fortau vil bero på utforming av veikryss mellom Jens Wilhelmsens gate og Rødsveien forlenget. Det går en gang-/sykkelvei langs forlengelsen av Rødsveien, fra nedlagt bensinstasjon i nord, til den lenger mot sør ledes inn på grusplassen for parkering.

### *Parkering*

Det er i dag totalt 54 felles p-plasser i studentbyen: 50 plasser på planområdet, i Bjølstadveien 8, og 4 plasser for funksjonshemmede i Bjølstadveien 4.

### *Støy*

Deler av planområdet nærmest Rødsveien i sør har gul støysone i dag. Støy er beregnet i planforslaget Del av Åsgård for ny trafikk til Åsgårdjordet ved en forlengelse av Rødsveien.

### *Barn og unges interesser*

Ifølge planbeskrivelsen benyttes ikke arealer ved studentboliger til lekeareal og uteopphold for barn og unge, utover ferdsel på gang-/sykkelveier langs planområdet.

### *Grunnforhold*

Området består av marine avsetninger, tykt dekke og berg i dagen øst for planområdet som faller av mot vest som krever geoteknisk vurdering av kvikkleire og områdestabilitet.

Forøvrig henvises til planbeskrivelsen 4 Beskrivelse av planområdet.

### Beskrivelse av planforslaget

<i>Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1</i>	<i>areal i m<sup>2</sup></i>
Kombinert formål Bolig/Tjenesteyting (BKB1-2)	5022,8
Renovasjonsanlegg (f_BRE1-2)	72,6
<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2</i>	
Kjøreveg (o_SKV)	1098,6
Fortau (o_SF1-4)	731,1
Gatetun (o_SGT1-3)	1347,3
Annen veggrunn grøntareal (o_SVG1-6)	904,5
<i>Grønnstruktur, pbl § 12-5 nr. 3</i>	
Park (o_GP)	244,6
<i>Hensynssoner, pbl § 12-6</i>	
Frisiktsone H140_1-7	-
Gul støysone H220	-
<u>Planområdets samlede areal</u>	<u>9422,0</u>

Hele eller deler av eksisterende studentboliger vil kunne fjernes og erstattes med nye.

*Kombinert formål Bolig/Tjenesteyting (BKB1-2)* kan gi boliger med fellesfunksjoner som felles vaskeri, treningsrom, forsamlingsrom, undervisningsrom, arbeidsrom etc.

Det foreslås to *Renovasjonsanlegg (f\_BRE1-2)* for nedgravde avfallscontainere tilgjengelige for renovasjonsbil via Bjølstadveien.

*Fortau (o\_SF1-4)* er foreslått med 2,5 m bredde nærmest studentbyen, flyttet nærmere studentboligene for å gi plass til gatelangs parkering og trekke.

*Gatetun (o\_SGT1-3)* vil være både en del av studentbyens uteoppholdsareal og en offentlig tverrforbindelse for «myke trafikanter» mellom boligkvarter. Disse vil ha bredde på 17 meter og omfatter å utvide eksisterende gatetun ved Bjølstadveien 4. Gatetunet skal være kjørbart for renovasjon, utrykning, HC-parkering o.l., med avkjørsel i Bjølstadveien. Gjennom utforming, grønnstruktur, oppholdssoner etc., skal det vises at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser.

Formålet *Annen veigrunn grøntareal (o\_SVG1-6)* er sideareal mellom vei, fortau, bygg og nabogrenser, for snøopplag, grøft, leskur, etc.. Annen veigrunn er også avsatt til gatelangs parkering langs vestsiden av Bjølstadveien (o\_SVG3-4). Med trekke og permeabelt dekke, som armert gress, kan det bidra til overvannsfordrøyning og grønnstruktur.

Formålet *Park (o\_GP)*, som er benyttet som formål i frisiktsone mellom Bjølstadveien og Vennelystveien, er en videreføring av gjeldende reguleringsformål, med grønt/parkmessig preg og forutsatt at frisikt ivaretas.

*Boligblokkene* i (BKB1) og (BKB2) vil ligge som kvartalsgårder rundt innelukkede gårdsrom. Foreslåtte høyder er fra 5 etasjer mot nordvest til 3 etasjer i sørøst, der nedtrapping i høyde skal være tilpasset en planlagt høyere sentrumsbebyggelsen i nord og vest, og småskala villabebyggelse i øst og sør. Over gesimshøyder kommer eventuelle skråtak. Grad av utnyttning foreslås inntil %-BYA = 75 %.

Med denne utnyttelsesgrad og høydebegrensning er det beregnet ca. 450-500 hybelenheter (HE) i planområdet. Det forutsetter at alle eksisterende studentboligbygninger på Bjølstadveien 8 fjernes. I byggetrinn 1 (BKB1) planlegges ca. 250 hybelenheter, som vil bestå av hybelværelse (soverom) og bad, med felles kjøkken og oppholdsrom. I byggetrinn 2 (BKB2) vil antall og organisering være avhengig av om noe eksisterende bebyggelse skal beholdes eller ikke.

Ny bebyggelse er foreslått organisert i kvartaler, liggende ut i fortauslinje mot gatene rundt. De skal gi skjermede uteoppholdsarealer mellom kvartalene og en oppdelt bebyggelse som åpner for sikt og passasje mellom gater og tun. Bebyggelsens form, skala og høyde skal danne et overgangsledd mellom planlagt sentrumsbebyggelse i nordvest og villabebyggelsen i øst og sør.

Det legges ikke opp til familieleiligheter for studenter med barn. Forslagstiller mener etterspørselen er lav og at behovet dekkes på det private leiemarkedet, og fremhever «kollektiver» som den mest ettertraktede boformen, som bidrar til et godt og sosialt bomiljø for studentene.

#### *Sykkelparkering*

Planforslaget vil gi 1 sykkelplass per hybelenhet, plassert i felles kjelleretasje under den ene boligblokken, med en mindre andel besøksplasser på gatetunet mellom blokkene.

### *Bilparkering*

Planforslaget har 8 nye bilplasser for funksjonshemmede, 12 totalt i Bjølstadveien 4-8. Det legges ikke opp til bilparkering på egen grunn. De 50 parkeringsplassene for studenter, som idag ligger på Bjølstadveien 8, foreslås fjernet.

Det foreslås offentlige parkering gatelangs, med trær mellom plassene, langs Bjølstadveien, som kan romme ca. 13-14 parkeringsplasser. Gateparkering forutsettes driftet av Fredrikstad kommune og er tenkt som boligsoneparkering for studenter.

Plassene er ikke definert som del av parkeringsdekningen, men vil utgjøre en mulighet. Ordinære parkeringsplasser til studenter planlegges ikke.

### *Gang og sykkeltrafikk*

Sykkeltrafikk i Bjølstadveien er planlagt å være i veibanen i henhold til Sykkelplanen.

### *Uteoppholdsarealer*

Minimum 2400 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal skal opparbeides i planområdet. Dette vil hovedsakelig være fellesareal på bakkeplan mellom boligene. Deler av uteoppholdsarealet kan også dekkes på balkong, takterrasse og lignende.

400-500 hybelenheter (HE) vil gi 4,8-6 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per beboer. Kravet i byområdeplanen er minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet. Sammenlignet med en boenhet med 4 beboere, så vil tilsvarende areal gi dekning på 19-24 m<sup>2</sup>

*Gatetun (o\_SGT1-3)* mellom Bjølstadveien og forlengelse av Rødsveien vil både være uteoppholdsareal og offentlig tilgjengelig vei for gående og syklende. De vil også ha driftsfunksjoner som renovasjon. Gateanleggene ses overtatt av Fredrikstad kommune for drift og vedlikehold.

### *Leke og uteoppholdsareal for barn og unge*

Det planlegges ikke boliger for studenter med barn, og heller ikke leke- og uteoppholdsareal. Forslagsstiller legger til grunn at behovet for boliger for par eller enslige med barn dekkes i det private bolig- og utleiemarkedet.

### *Blågrønn struktur*

Som del av miljøoppfølging stillert planforslaget krav til sammenhengende blågrønn struktur i planområdet og til at overvannshåndtering og vegetasjon skal ses i sammenheng.

### *Veier*

Bjølstadveien foreslås regulert 5 meter bred, vestre side mot studentboligene med gatelangs parkering og trerekke i 2 m bredde, og med 2,5 meter bredt fortau på innsiden.

### *Universell utforming*

Studentboliger som bygges med tilskudd fra Husbanken skal ha minimum 20 % boenheter som oppfyller tilgjengelighetskravene. Dette er et unntak for studentboliger etter teknisk forskrift. Reguleringsbestemmelser skal ikke fravike Teknisk forskrift, som her, ved å senke kravene ytterligere. Planforslaget beskriver minimum 10 %, utfra erfart behov hybelenheter tilpasset for rullestolbrukere. Det foreslås også redusert til en toalett med tilgjengelighetskrav ved heis i inngangsetasjen, istedenfor en i hver etasje, som er kravet. I kollektiv vil adkomst, fellesarealer (kjøkken og opphold) og 2 av de ca. 16 hybelenhetene (soverom og bad) planlegges etter tilgjengelighetskravene.

### *Renovasjon*

Det er avsatt plass til to nedgravde *renovasjonsanlegg (BRE1-2)* på plankartet felles for bebyggelsen i Bjølstadveien 4-8.

Forøvrig henvises til planbeskrivelsen 5. Beskrivelse av planforslaget.

### Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning og vurdert å ikke innebære utredningsplikt.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko og sårbarhetsanalysen i planforslaget konkluderer med følgende forhold i grønn faresone, definert som henholdsvis mindre eller lite sannsynlighet, for mindre alvorlige eller alvorlige konsekvenser:

1. Masseras/- skred, ustabil grunn, 5. Radongass, 14. Kulturminne/-miljø, 19. Kraftforsyning, 20. VA-anlegg og annen infrastruktur i bakken, 29. Støv, støy (trafikk), 31. Forurenset grunn, 45. Ulykke med gående/syklende.

Forholdene skal være tatt hensyn til i planforslaget med bestemmelser.

#### Samråd og medvirkningsprosess

Varsling av planarbeidet *detaljregulering for Bjølstad studentby* ble annonsert 12.06.2018, med frist for innspill 10.08.2018. Det kom inn 12 svar på varslingen og 9 innspill til planen:

- 1 Ivar, Iren og Roar Andersen (Bjølstadveien 3 og 5), 30.06.2018
- 2 Hafslund Nett (HN), 06.07.2018
- 3 Statens vegvesen (SVV), 19.07.2018
- 4 Fylkesmannen i Østfold (FMØ), 24.07.2018
- 5 Fredrikstad kommune, intern høringsgruppe, 02.08.2018
- 6 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 06.08.2018
- 7 Østfold fylkeskommune (ØFK), 06.08.2018
- 8 Sverre Nesheim, Vennelystveien 24, 10.08.2018
- 9 Atriumjordet sameie, Jacob Buvigs plass, 10.08.2018

Bane NOR SF, Fiskeridirektoratet og Kystverket hadde ingen merknader.

Innspillene er referert og kommentert i planbeskrivelsens vedlegg *Dokumentasjon av medvirkning i planarbeidet, kapittel 5*.

*Plan og bygningslovens § 12-15 åpner for at, «dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak».* Forslagstiller ønsker en slik parallell behandling, der nabovarsel om byggesøknad sendes ut samtidig med at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Vedlikehold og drift av foreslått regulert offentlig veiareal og gatetun.

#### **Konsekvenser levekår/folkehelse**

Kvaliteter på bebyggelse og anlegg som reguleres vil for beboere, naboer og omgivelsene gi konsekvenser for levekår og folkehelse.

#### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke aktuelt.

#### **Vurdering**

*Kommunedelplan for bolig/Boligpolitisk plan*

En målsetting i Boligpolitisk plan er å få en boligutvikling som bidrar til at Fredrikstad blir et attraktivt sted å bo. Planen framhever derfor, at selv om fortetting er ønskelig, må det skje



på en god måte, som gir gode boforhold i gode omgivelser. Den peker på et nødvendig samspill mellom tre strukturer:

- Bebyggelsesstruktur - boligtype og fysisk struktur
- Infrastruktur – gater, veier og tekniske anlegg
- Grøntstruktur – friarealer, parker, elvedrag

Disse strukturene konkurrerer om de samme ressursene; tomteareal, økonomiske midler, politisk prioritering og avklaring, samt vektlegging i planprosessen.

Vegetasjon og utearealer står ofte svakest. Boligplanen påminner om at grønnstrukturen er et vesentlig kvalitetskriterium for å få til en god helhet i bomiljøet. Fortetting må også realisere potensialet for å bevare grønnstrukturen. Transformasjonsprosjekter må ta dette inn over seg og legge til rette. Ny boligbygging bør ikke overbelaste eller forringe grøntstrukturen i området.

Rådmannen ser nytten av å gjøre oppmerksom på strukturene som er beskrevet i Boligplanen, og at det er hensiktsmessig at det tidlig i prosessen settes av nødvendig areal til nødvendige kvaliteter. Områder kan karakteriseres ved disse strukturene. Uttrykket og funksjonaliteten i det som skal bygges vil preges av forholdet mellom bebyggelsesstruktur, infrastruktur og grøntstruktur.

I området Bjølstad og Åsgård er flere planer i prosess parallelt. Området er stort, komplekst og det er avhengigheter mellom planene. Mange av de aktuelle problemstillingene i bydelen, eller bydelene som møtes her, kunne med fordel vært utredet i en felles plan på et mer overordnet nivå. Det omfatter trafikkavvikling, bebyggelsens utnyttelsesgrad og høyde, og sammenhengende grønnstrukturer, og klarere referanser til området det planlegges i.

### Beskrivelse av planforslaget

#### *Boligformål*

*Studentbolig* er ikke et eget formål. Dersom krav som gjelder *boligformålet* er mindre egnet, må det reguleres alternative kriterier og kvalitetskrav. Man kan definere riktige kvaliteter til en gitt bruk. Imidlertid kan bruk av bygget, eller behov og ønsker innenfor samme type bolig, endre seg. Planforslaget fremmer alternative krav som vil tillate redusert krav til uteopphold og lekeareal, krav til parkering, lokalisering og antall felles toalett for funksjonshemmede. Det planlegges bare enmannshybler og ikke for par eller barn i studentbyen.

#### *Blågrønnstruktur*

Bjølstadbekken med kantvegetasjon var vurdert som en kvalitet verdt å bevare og inngikk som en grønnstruktur i gjeldende reguleringsplan *Bjølstadjordet*, inntil reguleringsplanen for *Værste* regulerte gjennomkjøringsvei over bekken. Nå da Bjølstadtunnelen erstatter gjennomkjøringsvei er det mulig å vurdere Bjølstadbekken som blågrønnstruktur. Bekken ligger på planområdet Del av Åsgård. En eventuell bevaring av bekken ville imidlertid måtte koordineres i veilinjer og byggeformål på planforslaget for Bjølstad studentby.

Flere innspill har pekt på verdien av Bjølstadbekken og vegetasjonen som blågrønn struktur og verdi for artsmangfoldet, særlig bekkefragmentet mellom Bjølstad studentby og parkeringsplassen bør søkes ivaretatt. En åpning av den delen av bekken som ligger i rør bør vurderes både for å ivareta biologisk mangfold, men også for å heve kvaliteten på uteområdene.

Man assosierer blågrønnstruktur med sansbare kvaliteter. Planforslaget er beskrevet med blågrønnstruktur, men en andel av dette vil være permeable overflater. Det er ikke entydig hvilke kvaliteter disse tilfører som opplevelse, utover funksjonen. Det må dimensjoneres og tilrettelegges også for vintermånedene der grunnen ikke tar til seg overflatevann.

### *Uteareal*

Planforslaget vil ikke oppfylle kravet til uteoppholdsareal i byområdeplanen. Rådmannen er ikke enig i at utearealet som foreslås er marginalt lavere enn kravet i byområdeplanen. Det går litt på tolkning og beregningsmetode når det omsettes fra studentboliger til «ordinære» boliger.

Uteoppholdsarealer for studentene vil være i sambruk med fritt tilgjengelige gang- og sykkelareal. Forslagstiller foreslår disse regulert som offentlige gatetun mellom bygningene. Det ville gi Fredrikstad kommune drifts- og vedlikeholdsansvar for gatetun. Rådmannen mener det bør avklares nærmere hvordan gatetun med flere felles funksjoner bør reguleres. Det er usikkert om disse fellesrommene mellom boligblokkene vil oppleves som helhetlige og gode uteoppholdsareal for studenter, når det samtidig er passasje, gang- og sykkelvei, biladkomst til boliger, renovasjon, sykkelparkering med mer.

Etter rådmannens vurdering har studentene behov for gode uteoppholdsareal, også eksklusive arealer for studentene uten overlappende funksjoner. Med små borom og deling av felles funksjoner, kjøkken og oppholdsrom, reduseres heller ikke behovet for gode utearealer med gode sol og lysforhold, nær boligene. Uterommene skal være tilpasset beboere, i hovedsak tidlig i 20-årene.

Det er ikke lagt opp til uteoppholdsareal for barn.

### *Fortettingsstrategi*

Dokumentet «Fortettingsstrategi - hoveddokument» er del av det faglige underlaget for fortettingsstrategien i Fredrikstad den nye kommuneplanens arealdel.

Under avsnittet *Arbeiderbyen* er Bjølstad og Vennelyst beskrevet som ett av flere boligstrøk i og rundt bysentrum, med bymessig småhusbebyggelse, hovedsakelig i tre. Bebyggelsen er generelt strukturert etter 1870-årenes kvartalsregulering, men på Bjølstad og Vennelyst lineært mellom veien og fjellet bak. Dette er bebyggelsen vis a vis planområdet.

Strategidokumentet beskriver ulikt fortettingspotensial utfra hvor enhetlige og godt bevarte delområdene er. Vennelyst/Bjølstad er homogene områder med egenart og stor sårbarhet.

Den enhetlige småhusbebyggelsen og strukturen den er etablert under har en verdi som bør ivaretas som karakteristiske kulturmiljøer. En utvikling her bør dreie seg om komplettering og byreparasjon i større grad enn fortetting. Den enkelte bygning må sees i sammenheng med nabobebyggelse og gatebilde, og må ha en god form og materialbehandling.

På Åsgård har gangbroen satt i gang en transformasjonsprosess i det nordre området. Det er bygget boliger og kontor med forretninger/service på bakkeplan. Området har også eldre bebyggelse langs Vesterelva. Skalaen i det nye avviker betydelig fra eldre bebyggelse langs elva. Åsgård sør er ubebygget og benyttes for parkering. Åsgårdjordet sør for Jens Wilhelmsens gate er godt egnet for fortetting, og planprosess for del av Åsgård pågår her. Området Bjølstadjordet og Åsgårdjordet var opprinnelig del av Bjølstad gård ved elven og gården Åsgård som ligger på en høyde i sør.

Planområdet for Bjølstad studentby er ikke registrert som fortettingsområde i dokumentet, men den gir disse anbefalingene for plangrep på Åsgård Sør og Nord:

*«Naboskapet krever en grad av tilpassing, og deler av området egner seg derfor bare moderat til fortetting. Andre deler ligger slik at det kan utvikles med høyere tetthet, som spiller på lag med tidligere industrianlegg og landskap i forlengelse av allerede transformerte delområder. Her kan man også vurdere andre byggehøyder.»*

Rådmannen mener det er rom for en høyere utnyttelse enn eksisterende bebyggelse, med eller uten riving av eksisterende bebyggelse, men at ny bebyggelse på Bjølstadjordet må stå i meningsfull sammenheng med eksisterende bygningsmiljø som omgir planområdet, og eksisterende bebyggelse på planområdet som ikke rives.

### *Boligpolitisk plan*

Det er en målsetting å bidra til vesentlig bedre dekning av studentboliger i byen. Boligpolitisk plan målsetter generelt også et varierende og blandet botilbud. For at Fredrikstad skal være et attraktivt område å bo i for alle, ser vi det som ønskelig å oppnå en blandet boligtype med sosial variasjon av studenter med ulike behov. Kanskje bør det vurderes om en blanding av ulike romtyper for studenter i ulik livssituasjon ville gi et bedre tilbud. Det virker underlig å utelukke barn fra studentboliger i en studentby. Rådmannen mener det vil være uheldig, dersom ikke alle studenter kan gis et botilbud i et slikt fellesskap.

### *Veistruktur – bil sykkel og gange*

Hovedsykkelrute med «eget anlegg sykkel» langs Jens Wilhelmsens gate går over i «blandet sykkel/bil» i Bjølstadveien og Vennelystveien.

I forlengelsen av Rødsveien bør det settes av areal til myke trafikanter for fremtidig fortausareal for å organisere gang- og sykkelvei. Denne må avklares også videre forbi planlagt rundkjøring i Jens Wilhelmsens gate. Planforslaget grenser til veiareal i tilliggende planforslag for Del av Åsgård, der løsning av gang, sykkel, bil, parkering og gatetrær er avhengig av tilgjengelig bredde, og kan bli påvirket av dette.

### *Bilparkering*

Planforslaget innebærer at det ikke tilbys parkering for beboerne overhodet, med unntak av 12 plasser for funksjonshemmede på Bjølstadveien 4, utenfor planen. 50 parkeringsplasser som studentbeboere på Bjølstadveien 4 og 8 benytter idag bortfaller.

Planforslaget foreslår at det legges til rette for gatelangs parkering langs Bjølstadveien, i denne planen, slik det er foreslått i forlengelse av Rødsveien, i Del av Åsgård-planen. Dette vil i tilfelle være kommunale plasser. Rådmannen påpeker at parkering må skje på egen grunn. Parkering i omliggende veier i dag gir utfordringer for renovasjonsbiler.

Kombinasjon av kantparkering, bil, sykkel og gangtrafikk krever koordinering og krav til funksjonalitet og sikkerhet i gatetverrsnitt og kryssutforming. Rådmannen mener det ikke bør være kantparkering i Bjølstadveien.

Rådmannen mener behovet for bilparkering for studenter bør møtes med et tilbud på egen grunn innenfor planområdet, som for andre boligtyper, så lenge ikke annet nærliggende tilbud foreligger. Det er uheldig at krav til formål eller oppgaver i planen skyves ut av planavgrensningen.

### *Sykkelparkering*

Studentene skal ha tilstrekkelig antall, gode, sikre og overbygde plasser for sykkelparkering. Det vil kunne være behov for besøksplasser. Overlapp av innendørs og utendørs plasser kan det bli behov for, særlig hvis ikke sykkelrom ligger godt tilgjengelig. Rådmannen mener sykkelrom bør ligge nært innganger, gjerne som parallelt liggende sykkelrom, lett tilgjengelig på samme plan.

### *Utforming*

Helheten i området bør ivaretas bedre, ved bedre tilpasning og balansering av nye bygningsvolum, og ikke fremmedgjøring av omliggende bygningsmiljø. Planbeskrivelsen uttaler om kulturminner og kulturmiljøer:

*«Det er tatt inn reguleringsbestemmelser som sikrer nedtrapping i byggehøyde samt krav til takform. Estetisk redegjørelse, bl.a. for tilpasning til den småskala bebyggelsen langs østsiden av Bjølstadveien, skal vedlegges byggesøknad.»*

En nedtrapping har alltid et utgangspunkt, og hvor høyt det er satt, vil være avgjørende for hvordan virkningen av en nedtrapping, som tilpasning, kan bli. Rådmannen ser ikke at planforslag går inn i en helhet med bebyggelsen og kulturmiljøet ved Bjølstadjordet, men bidrar til ubalanse, med stor skala og høy tetthet, og en fremmed bykvalitet på planområdet. Tidligere planer på planområdet har hatt større oppmerksomhet på stedlige kvaliteter og hvordan beholde de. Bjølstadjordet stiger slakt sørover med ca. 3 meter. En felles

kotehøyde for Bjølstadvien 4 og 8 ville gitt relativt sett lavere bebyggelse i sør, en overgang og tilnærming til nabobebyggelsen i sør, dersom valgt høyde var fornuftig.

#### *Eksisterende og framtidig behov*

Et naboinnspill kommenterer, at planforslaget; «.. vil gi en massiv utbygging svært tett inn på boligbebyggelsen i Bjølstadveien og Vennelystveien. Høyden må ikke overskride dagens bebyggelse (3 etasjer). Det ønskes å beholde en «buffereffekt» mot Værstebygg.»

Dette kommenteres i planbeskrivelsen: «Det reguleres for å etablere studentboliger i tråd med eksisterende og framtidig behov. Forventninger om høy utnyttelsesgrad er søkt balansert opp mot hensyn til tilpasning til omkringliggende bebyggelse og solforhold både i og utenfor planområdet.» Rådmannen mener man i større grad må se omgivelsene som en del av tomtens forutsetninger.

#### *Eksisterende bebyggelse*

Rådmannen ser at de eksisterende studentboligene ikke representerer en ideell skala eller utnyttingsgrad på tomten, med to etasjes bebyggelse. Reguleringsplanen for Bjølstad regulerer riktignok bebyggelsen til inntil 3 etasjer, og det finnes noen av de også. Regulert bebyggelse skal ha karakter av enkeltbygninger med grunnflate inntil 170 m<sup>2</sup>. 2 og 2 bygninger kan kjedes sammen. Organisering og plassering av byggene er mindre effektiv. Den gir restarealer rundt tunene som ser lite anvendbare ut, men som utgjør grønnstruktur og skaper avstand til veien, slik øvrig bebyggelse har. Uteoppholdsarealene har vært gode, og må anses som verdifulle. Det kan virke som Bjølstad gårds tun har gitt inspirasjon til tunformen her.

Studentblokken i Bjølstadveien 4 introduserte en ny dimensjon for bygningsmiljøet langs Bjølstadveien, som bør videreføres i en mindre skala langs Bjølstadveien sørover mot Vennelystveien.

#### *Riving*

Fordelene ved å etablere tilstrekkelig antall egnede og sentralt plasserte studentboliger er vurdert som langt større enn ulempene ved en eventuell riving ifølge forslagstiller. Vurderingen har et økologisk perspektiv og et miljømessig perspektiv, i området og for studenter. Ikke bare kvantitet, men også kvalitetene i studentenes boliger som eksisterer er interessant. Forøvrig angir gjeldende reguleringsplan 3 etasjer, som bare stedvis er utnyttet.

#### *Universell utforming*

For universell utforming gjelder det i Teknisk forskrift (TEK17) § 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak (6):

*«I bygninger som oppføres som studentboliger av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger etter forskrift 28. januar 2004 nr. 424 om tilskudd til studentboliger,*

*a) er det tilstrekkelig at 20 prosent av boenhetene oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet i (...), og utforming av bad og toalett (...).*

*b) gjelder ikke krav om bod (...)*

*c) skal det for besøkende være likestilt tilgang til toalett (...) i hver etasje i bygning med krav om heis.»*

Reduksjonen fra normalkravene (1. april 2012) var for «å kunne bygge rimeligere og kvalitetsmessig gode studentboliger». Det er ikke anledning til å gi reguleringsbestemmelser som avviker fra Teknisk forskrift.

#### *Støy*

Alle leiligheter/hybler skal ha gode støyforhold. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442* foreslår utforming og krav i reguleringsbestemmelser som kan formuleres for å unngå støybelastning. Det kan for eksempel sikre at alle boenheter får et

eller flere oppholdsrom på stille side. Hybelen er soverom og oppholdsrom og skulle etter en slik bestemmelse også ligge på stille side. En blokk for studenter med tosidig hybelrom vil ikke kunne tilby alle rom på stille side, dersom den ligger til en støyutsatt gate. Planforslaget tilbyr felles oppholdsrom (kjøkken) på stille side. Det innebærer at det å ha hybler som ikke er henvendt mot støy, vil ligge nærmere retningslinjen.

Boliger og uteareal må støyskjermes. Det er foreslått en bestemmelse som skal sikre at støyforhold ivaretas i videre prosjektering og utførelse. Rådmannen mener utførelse og krav bør avklares i planbestemmelsene.

Deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone. Støyutredningen viser at 2 av 4 bygninger vil få støynivå opp mot  $L_{den} = 62$  dB utenfor mest støyutsatte fasade.

Plankonsulentene viser til at overskridelser av støynivå på fasader kan tillates forutsatt at krav til innendørs støynivå ivaretas med nødvendige lydkrav til vinduer og yttervegg. Dette vil imidlertid innebære støy også innendørs når en stiller vinduet åpent.

### *Lys*

Alle leiligheter/hybler skal ha gode lysforhold og tilfredstillende utsyn. Det gjelder også de som er vendt innover i kvartalene, mot gårdssiden.

### *Grunnforurensning*

Planområdet er tidligere landbruksareal som senere er bebygget med boliger. Fredrikstad kommune har stilt krav om vurdering av forurenset grunn i planarbeidet på grunn av tidligere bensinstasjon på naboeiendommen og mulig forurenset fyllmasse på ubebygde områder.

### *Planforslaget Del av Åsgård*

Behandlingen av planforslaget Bjølstad Studentby skjer samtidig med planforslaget Del av Åsgård, som har vært på høring og offentlig ettersyn. Planene har noen avhengigheter som bør vurderes sammen.

Planforslaget Del av Åsgård foreslår en forlengelse av Rødsveien og trase for denne. På dette planområdet ligger blågrønnstrukturen Bjølstadbekken med kantvegetasjon, som utgjør et naturmangfold. Dette er et tema i Del av Åsgård som også vil kunne berøre planforslaget for Bjølstad studentby.

Framtidig trafikk og veikarakter vil bero mye på regulering av planområdet Del av Åsgård, både for ferdselen og beboere.

Begge planene utfordrer rammer og vurderinger i overordnede planer og tidligere og gjeldende reguleringsplaner, om hvordan en byutvidelse på Bjølstad bør utføres. Omgivelser og bygningsmiljø sør, øst og vest for jordene er lite endret, og er ikke planlagt endret per idag. Utviklingsmuligheten langs hovedveien Jens Wilhelmsens gate og mot Værstes industriområder har skapt forventninger om tilsvarende muligheter mellom Åsgård og Bjølstadfjellet.

### Konsekvenser av planforslaget

- Planforslaget innebærer at det vil rives og bygges nye studentboliger på Bjølstadjordet, i fortsettelsen av studentblokken på Bjølstadveien 4, som er bygget.
- Eventuell riving av bebyggelse har et miljøaspekt.
- Eventuelle setningsskader og andre konsekvenser som kan ramme nabobebyggelse vil være privatrettslige forhold som er styrt av andre lover og forskrifter enn plan og bygningsloven.
- Eventuelle forurenset grunn innenfor tiltaksområdet, fra bensinstasjonen krever en tiltaksplan for graving i forurenset grunn.
- Et innspill påpeker at overetablering av studentboliger kan gjøre utslag i privat leiemarkedet for hybler.
- Det vil være positivt for studenter å ha lettere tilgang til studenthybel. Det vil bidra til å gjøre Fredrikstad til en attraktiv studentby, med god tilrettelegging og utforming av boliger og omgivelser.
- Kvalitet for beboere: Planforslaget kan medføre en konsentrasjon av beboere med reduserte tilbud for uteopphold (lekeareal), grønnstruktur, universell utforming,

bilparkering, varierte botilbud og boformer, enn hva som tilfredstiller generelle minstekrav.

- Kvalitet for omgivelsene: Planforslaget har høy bebyggelse og høy utnyttning og forholder seg i mindre grad til eksisterende kulturmiljø og naboskap, men heller til planforslaget Del av Åsgård.
- Ringvirkninger: Begge planforslagene kan svekke kvalitetene i det eksisterende bomiljøet betydelig og skape endringsprosesser som ikke er forutsett eller avklart i overordnet plan.

#### Andre forhold

Planen omfatter kommunalt vegareal og byggegrunn. Fredrikstad kommune ved teknisk drift har ved varsel om oppstart uttalt at det vil bli krevd utbyggingsavtale for byggeprosjektet.

#### Konklusjon

Rådmannen mener planforslagstiller i større grad må se omgivelsene som en del av tomtens forutsetninger. På det funksjonelle bør det vurderes hvorvidt planforslaget i tilstrekkelig grad oppfyller krav til boliger/studentboliger.

To reguleringsforslag som ligger side om side ved Bjølstadjordet og Åsgårdjordet er i prosess samtidig, og vil kunne influere på hverandre i prosessen. Det vil kunne føre til behov for avklaringer mellom planforslagene.

Rådmannen har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.