

Mobilitetsplan

Arildsborg detaljreguleringsplan

(planID 30041166)

Fredrikstad kommune



Datert: 02.11.2021

Tiltakshaver: Arildsborg AS

Plankonsulent: Håvard Skaaden, HS arealplan AS

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av varierte virksomheter, tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende anlegg/funksjoner innenfor planområdet. I foreliggende skisseprosjekt er det inntegnet 43 boenheter med nødvendige funksjoner. Som en del av prosjektet vil det også legges til rette for blant annet bowlinganlegg, curling, treningssenter og kontorbedrifter. Som en del av de nye virksomhetene kan det være naturlig at det også tilrettelegges for et mindre utvalg (maks 200 m²) av relevante produkter tilpasset virksomhetene/leietagerne i bygget. Planforslaget er utarbeidet i tråd med kravene gitt av kommuneplanens arealdel og føringene av prosessledende beslutning vedtatt i planutvalget den 22.12.2018.

2. Kommuneplanens krav til mobilitetsplan

Kommuneplanens arealdel § 16.2 stiller krav om mobilitetsplan for byggeprosjekt større enn 1000 m² eller prosjekt som beregnes til å gi mer enn 50 arbeidsplasser. Dette prosjektet legger opp til bebyggelsen som er større enn 1000 m². Det er imidlertid usikkert nøyaktig hvor mange arbeidsplasser prosjektet kan bidra til å skape. I planbeskrivelsen kapittel 6.3 er det beregnet 26 nye arbeidsplasser (årsverk). Dette tallet er imidlertid en antagelse basert på erfaringstall. Nedenfor gjengis et utdrag fra kommuneplanens § 16.2.

«16.2 Mobilitetsplan

Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1.000 kvm BRA eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser, skal det utarbeides mobilitetsplan. Mobilitetsplan skal analysere muligheter for minst bilavhengighet. Mobilitetsplan skal i tekst og tegning vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy og hvordan disse danner sammenhengende ruter.»

3. Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger umiddelbart øst for Østsiden storsenter på Sellebakk/Sorgenfri. Planområdets plassering i Fredrikstad er fremhevet med rød sirkel i figur 1. Planområdet har en sentral beliggenhet med tanke overordnet infrastruktur, med umiddelbar nærhet til Sarpsborgveien RV22 med hyppige bussavganger mot både Sarpsborg og Fredrikstad.



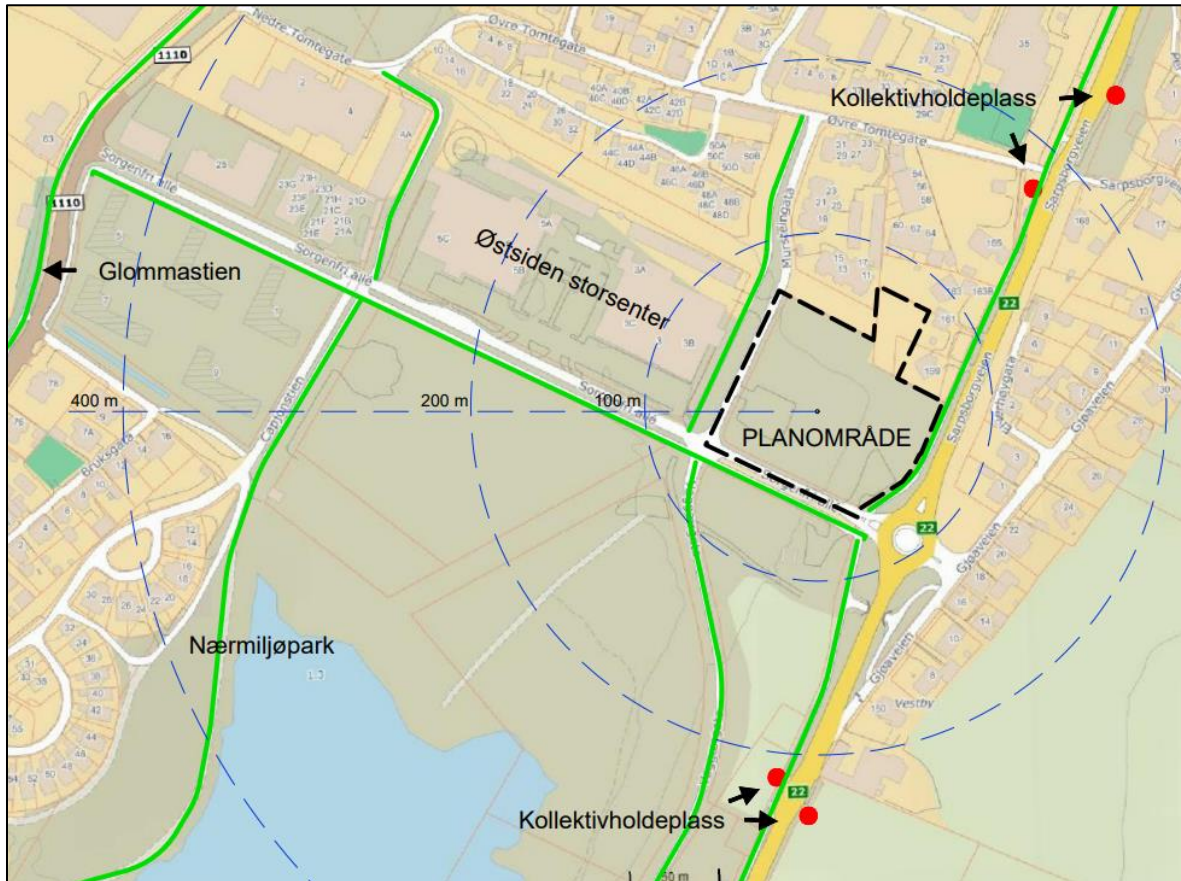
Figur 1: Planområdets beliggenhet i Fredrikstad, fremhevet med rød sirkel.

4. Tilgjengelighet ved planområdet

Planområdet har en sentral beliggenhet til flere viktige funksjoner. Dette bidrar i seg til å legge til rette for at fremtidige beboere ikke er avhengig av egen personbil for å løse daglige gjøremål. Det kan nevnes Østsidens storsenter, som blant annet innehar dagligvareforretning, restauranter, apotek og frisør.

I tillegg er det i stor grad tilrettelagt for myke trafikanter i området, noe som gjør at persontransport enkelt kan løses via gange eller sykkel. I neste tabell vises en oversikt over aktuelle funksjoner som er i kort gangavstand fra planområdet. Se også figur 2 for plasseringen av dette.

Hvilken funksjon	Adkomst via gangvei?	Avstand meter (cirka)
Dagligvareforretning, apotek, kafe, frisør og restaurant (Østsidens storsenter)	Ja	100-200
Nærmiljøpark	Ja	350
Kollektivholdeplass (både nord- og sørgående retning), to alternativ.	Ja	220
Glommastien	Ja	450
Skole (Sagabakken)	Ja	700



Figur 2: Planområdet med utvalgte funksjoner som eksisterer i nærområdet. Kartet gir også inntrykk av avstanden.

5. Reguleringsplanens sikrede tiltak for forventede positive konsekvenser

Reguleringsplanen legger opp til flere tiltak og løsninger som stimulerer og vil bidra til redusert personbiltransport. Planområdets beliggenhet er i seg selv gunstig med god tilgjengelighet til en rekke tilbud i nærområdet. I tillegg vil reguleringsplanen bidra til nyetablering av gang- og sykkelveiforbindelser, som også kan benyttes av eksisterende beboere samt fremtidige brukere på tilstøtende utbyggingsprosjekt (bl.a. Verksbyen). Nedenfor er en oppstilling av hvilke allment tilgjengelige tiltak reguleringsplanen legger opp til. Se også påfølgende kartillustrasjon i figur 3 for å se plasseringen av de ulike tiltakene.

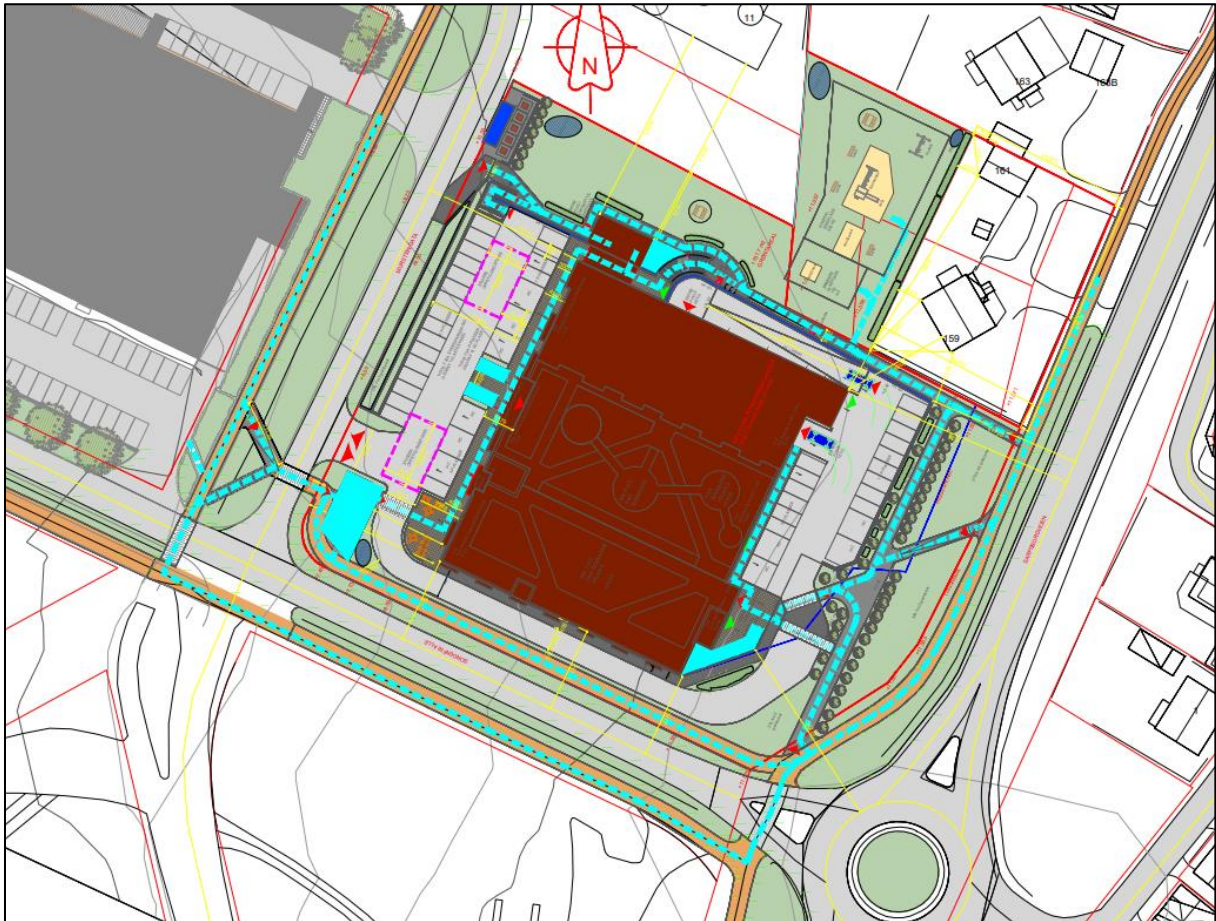
Hva	Beskrivelse	Henviing i kart/figur 3
Gang- og sykkelvei	Reguleringsplanen legger opp til etablering av ny gang- og sykkelvei ved planområdets sørside, langs Sorgenfri allé	Aktuell trase er fremhevet med cyan og oransje farge.
Krysningsfelt over Mursteinsgata	Det vil legges til rette for et krysningsfelt over Myrsteingsgata. Det innebærer at de nye gangforbindelsene vil koble seg på eksisterende gang- og sykkelvei langs Sorgenfri allé, samt fremtidige gangveiforbindelser innenfor reguleringsplan for Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2.	Aktuell trase er fremhevet med cyan farge.

HS arealplan

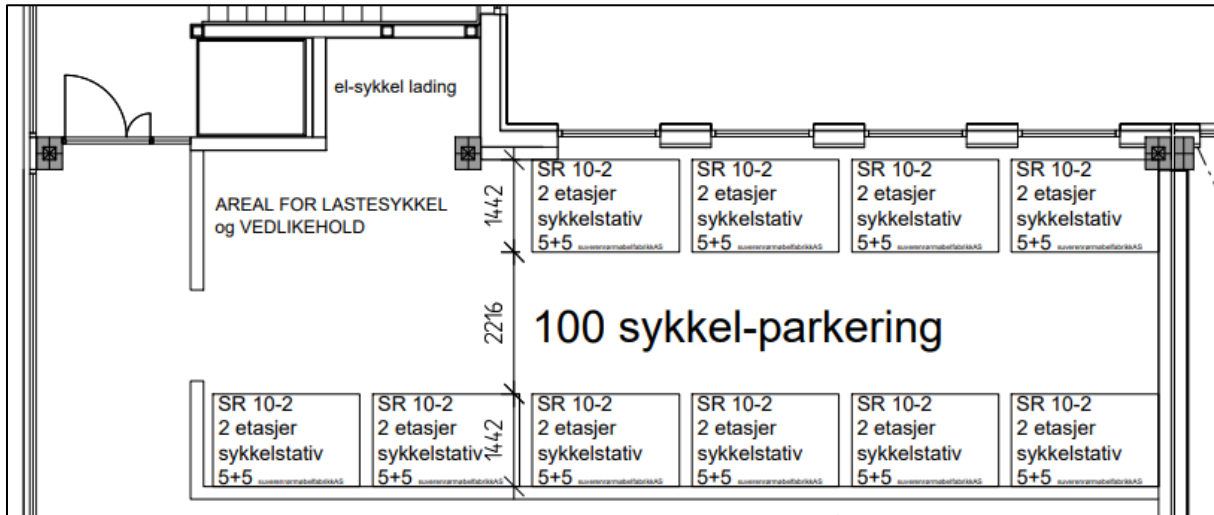
Diverse gangveier	Reguleringsplanen legger opp til at det skal etableres et godt tilbud for gående internt i området. Som man kan se av figur 3 er det innarbeidet diverse gangveier rundt byggets fasader. Dette skal bidra til å koble sammen planområdet med omgivelsene, samt sikre logiske og tilgjengelige adkomster til utomhusarealer, tilstøtende eiendommer og anlegg (Verksbyen og Østsiden Storsenter) inngangsparti og offentlige gang- og sykkelveier.	Se traseer fremhevet med cyan farge.
Kvartalslekeplass og uteoppholdsareal	Som del av prosjektet vil det etableres en kvartalslekeplass som en del av et uteoppholdsareal, dette vil også være tilgjengelig for andre brukere enn kun de nye beboerne innenfor planområdet. Dette arealet utgjør cirka 1700 m ² i plankartet.	Aktuelt areal er fremhevet med grønn farge, nord i planområdet.
Aktivitetstilbud	Reguleringsplanen legger til rette for etablering av curling- og bowlinganlegg og treningssenter. Dette gir et variert aktivitetstilbud til både lokalforeningen og tilreisende.	Dette vil være innenfor ny bebyggelse i planområdet.
Sykkelparkering	<p>Reguleringsplanen legger opp til en betydelig andel sykkelparkeringsplasser mot RV22. Dette kan også benyttes til sykkelpendlerparkering for reisende med buss, selv om selve kollektivholdeplassen ligger litt unna. I de foreløpige skissene er det inntegnet 38 sykkelparkeringsplasser, hvorav 2 er beregnet for sykkelvogn/lastesykler i denne delen av planområdet</p> <p>Det er også inntegnet 44 sykkelparkeringer, hvorav 4 er med sykkelvogn/lastesykkel, vest i planområdet ved hovedparkeringen.</p> <p>Mot lekeplassen er det også inntegnet 5 sykkelparkeringer, hvorav 2 er beregnet for sykkel med vogn/lastesykkel. Det anses hensiktsmessig å tilrettelegge for en forholdsmessig større andel plasser tilrettelagt for sykkel med vogn/lastesykkel i nærheten til lekeplassen, siden flere ankomme med barn til lekeplassen.</p> <p>Sykkelparkeringene har god tilgjengelighet for både inngangspartiene og de tilsluttende gang- og sykkelveiforbindelsene. Det anses ikke hensiktsmessig å plassere alle sykkelparkeringene tett innpå inngangspartiene, da dette kan medføre utilsiktet trafikk i dette området.</p> <p>For boligene legger reguleringsplanen opp til at det skal etableres en egen «garasje» / innendørs sykkelparkeringsanlegg. Dette vil være tørt og</p>	<p>Plassering av sykkelparkeringene er fremhevet med blått omriss og cyan fyll i kartet.</p> <p>Sykelgarasjen er illustrert i figur 4.</p>

HS arealplan

	<p>varmt, noe som vil bidra til å stimulere for økt sykling blant beboerne. Beboerne vil derfor ikke oppta sykkelparkeringer på bakkeplan/utenfor bygget. I figur 4 er forslag til sykkelgarasjen illustrert.</p> <p>Totalt er det inntegnet 204 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet (innen- og utendørs).</p> <p>Reviderte reguleringsbestemmelser stiller også krav om tilrettelegging av lading av elsykler ved offentlige bygg samt at sykkelstativ skal ha en god kvalitet.</p>	
Kontorlokaler	Reguleringsplanen åpner for etablering av nye kontorlokaler, dette kan tilføre et nytt lokalt tilbud for lokale bedrifter eller kontorfellesskap for flere småbedrifter.	Dette vil være innenfor ny bebyggelse i planområdet.



Figur 3: Situasjonsplan og fremheving av utvalgte funksjoner som vil etableres ved gjennomføring av reguleringsplanen. Legg merke til gangvei/sykkelveier fremhevet med cyan farge og sykkelparkeringer fremhevet med blått omriss og cyan fyll.



Figur 4: Utforming av innendørs sykkelparkeringsanlegg.

6. Varetransport og fossilfrie kjøretøy

Generelle utviklingstrekk innenfor varetransport er en stadig økning av hjemlevering og via post. Dette gjelder for både store og små varesortiment. Man kan hevde at *biltransport er biltransport*, enten det gjøres via et leveringsbud eller at den enkelte forbrukeren kjører selv. Imidlertid er det allerede etablert et betydelig antall boliger i Sorgenfri-området, slik at hjemlevering vil kunne gi stordriftsfordeler ved levering til flere husstander samtidig. Dette vil forsterkes ettersom området bebygges ytterligere i fremtiden. Det skal legges til at hjemlevering for dette området kanskje er mest aktuelt for spesialvarer, da forretningene i Østsiden storsenter allerede tilbyr alle nødvendige dagligvarer.

Når det gjelder fossilfrie kjøretøy, så blir det stadig en større andel av bilparken bestående av elbiler. Selv også for større husholder blir det mer vanlig at familiebil er en elbil. Reguleringsplanen stiller krav om at alle parkeringsplassene beregnet for boliger skal ha fremlagt felles infrastruktur for lading, og for andre arealbruksformål skal minst 30% av parkeringsplassene ha fremlagt infrastruktur.