



**Saksnr.:** 2017/8680  
**Dokumentnr.:** 94  
**Løpenr.:** 172127/2021  
**Klassering:** Sorgenfri Park  
**Saksbehandler:** Adrian Stjern

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	23.09.2021	95/21

### **Forslag til detaljregulering for Arildsborg nasjonal arealplanID 3004 1166 - Sentrum øst - Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Arildsborg AS**

#### **Utvalgsleders innstilling**

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Forslag til detaljregulering for Arildsborg, nasjonal arealplanID 3004 1166 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10, med de endringer som framgår av punkt 2.
2. a) Maks gesims-/mønehøyde på nordre lamell (bestemmelsesområde #3) reduseres til 5 etasjer, dette i samsvar med intensjonen i kommuneplanens bestemmelse om maks 5 etasjer utenfor sentrumsområde. Maks gesims-/mønehøyde settes til 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng.  
b) Del av bestemmelsesområde #3 som er tiltenkt heis- og trappehus trekkes tilbake fra nabogrense i nord. Videre tilføres det bestemmelser til utforming som sier at heis og trappehus skal trekkes tilbake fra fasade og innarbeides i bebyggelsen.

Fredrikstad, 13.09.2021

#### **Planutvalgets behandling 23.09.2021:**

På vegne av FrP fremmet Arvid Vestvik følgende forslag:

Fredrikstad Frp støtter utvalgsleders innstilling i pkt.1 og pkt.2 b)

Fredrikstad FrP ønsker ikke å støtte utvalgsleders innstilling i pkt.2 a) og ber derfor om punktvis avstemming i saken.

#### Votering:

Utvalgsleders innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Utvalgsleders innstilling punkt 2 a) ble vedtatt med 10 stemmer (Ap 4, R 1, Sp 1, H 2, V 1, MDG 1) mot 1 stemme (FrP) som ble avgitt for forslag fra Arvid Vestvik.

Utvalgsleders innstilling punkt 2 b) ble enstemmig vedtatt.

#### **Planutvalgets vedtak 23.09.2021:**

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Forslag til detaljregulering for Arildsborg, nasjonal arealplanID 3004 1166 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10, med de endringer som framgår av punkt 2.
2. a) Maks gesims-/mønehøyde på nordre lamell (bestemmelsesområde #3) reduseres til 5 etasjer, dette i samsvar med intensjonen i kommuneplanens bestemmelse om maks 5 etasjer utenfor sentrumsområde. Maks gesims-/mønehøyde settes til 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

- b) Del av bestemmelsesområde #3 som er tiltenkt heis- og trappehus trekkes tilbake fra nabogrense i nord. Videre tilføres det bestemmelser til utforming som sier at heis og trappehus skal trekkes tilbake fra fasade og innarbeides i bebyggelsen.

Fredrikstad 27.09.2021

Rett utskrift:

-----  
Irene Lundstrøm  
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Adrian Stjern  
kst. direktør Seksjon for kultur, miljø og byutvikling  
Ole-Henrik Holøs Pettersen

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

Ingen endring.

### **Kommunedirektørens kommentar**

Ingen kommentar.

### **Kommunedirektørens forslag til innstilling**

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Forslag til detaljregulering for Arildsborg, nasjonal arealplanID 3004 1166 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10, med de endringer som framgår av punkt 2.
2. a) Maks gesims-/mønehøyde på nordre lamell (bestemmelsesområde #3) reduseres til 5 etasjer, dette i samsvar med intensjonen i kommuneplanens bestemmelse om maks 5 etasjer utenfor sentrumsområde. Maks gesims-/mønehøyde settes til 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng.  
b) Del av bestemmelsesområde #3 som er tiltenkt heis- og trappehus trekkes tilbake fra nabogrense i nord. Videre tilføres det bestemmelser til utforming som sier at heis og trappehus skal trekkes tilbake fra fasade og innarbeides i bebyggelsen.

### **Sammendrag**

Arildsborg AS og HS arealplan AS fremmer forslag til detaljregulering for Arildsborg på Sorgenfri. Detaljreguleringen legger opp til kombinert formål: Boligbebyggelse, kontor, tjenesteyting og idrettsanlegg.

Hensikten med planarbeidet er å muliggjøre etablering av et aktivitets- og treningssenter med blant annet boliger, helse-/lege-/treningssenter curling og bowlinganlegg med tilhørende funksjoner/anlegg innenfor planområdet. Eksempler på tilhørende funksjoner kan være cafe/restaurant/bar/et mindre utsalg av relevante produkter og spillerom (biljard o.l.).

Området er fra før regulert til forretning/kontor i reguleringsplan for Sorgenfri (nasjonal arealplanID 3004 544), vedtatt 15.09.05. Da det av hensyn til kjøpesenterbestemmelsen ikke var aktuelt å legge til rette for forretning på eiendommen ble det den 20.12.18 fattet en prosessledende beslutning i planutvalget. Planutvalget stilte seg bak igangsetting med kombinert formål tjenesteyting/kontor/boligbebyggelse under noen forutsetninger. Blant annet at forholdet for gående og syklende blir bedret i planområdet, at det blir sikret tilstrekkelig grønne uteareal med gode solforhold for boligdelen, samt at planforslaget forholder seg til høyder og utnyttelse i gjeldende reguleringsplan for Sorgenfri.

Etter at ny kommuneplan ble vedtatt den 18.06.20 ble planforslaget revidert som følge av nye bestemmelser i overordnet plan. Kommunedirektøren er skeptisk til at planforslaget utfordrer høyder og rammer for utnyttelse i henholdsvis gjeldende regulering og kommuneplanen. Det foreslås endringer av bestemmelsesområde #3 for å bedre forholdet til eksisterende bebyggelse og øke andelen grønne arealer på bakkeplan.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget, med endringer nevnt ovenfor, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn.

### **Vedlegg**

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 27.04.21, revidert 25.08.21
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 02.09.21
- 4 Planbeskrivelse datert 02.09.21
- 5 Mobilitetsplan datert 21.04.21
- 6 Rapport - Overvann datert 28.11.19, sist revidert 29.03.21
- 7 Rapport - Støy datert 27.01.20, revidert 03.02.20
- 8 Rapport - Grunnundersøkelse datert 15.04.08
- 9 Vedlegg - Utomhusplan datert 15.04.21 (ikke juridisk bindende)
- 10 Vedlegg - Snitt datert 15.04.21 (ikke juridisk bindende)
- 11 Vedlegg - Fasader datert 15.04.21 (ikke juridisk bindende)
- 12 Vedlegg - Sol- og skyggeanalyse (ikke juridisk bindende)
- 13 Særutskrift - prosessledende beslutning 20.12.18

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

Øvrige saksdokumenter se sak 2017/8680.

### **Saksopplysninger**

#### Bakgrunn for planarbeidet

Planforslaget er en privat detaljregulering utarbeidet av HS arealplan AS på vegne av Arildsborg AS. Detaljreguleringen legger opp til kombinert formål: Boligbebyggelse, kontor, tjenesteyting og idrettsanlegg.

Hensikten med planarbeidet er å muliggjøre etablering av et aktivitets- og treningssenter med blant annet boliger, helse-/lege-/treningssenter curling og bowlinganlegg med tilhørende funksjoner/anlegg innenfor planområdet. Eksempler på tilhørende funksjoner kan være cafe/restaurant/bar/et mindre utvalg av relevante produkter og spillerom (biljard o.l.).

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet et skisseprosjekt for ny bebyggelse som har vært retningsgivende for utarbeidelsen av planforslaget. Høydebestemmelser, byggegrenser og utnyttelsesgrad %-BYA er definert på bakgrunn av skisseprosjektet. Skisseprosjektet er vedlagt planforslaget, men er ikke juridisk bindende.

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger. Redegjørelsen fremgår av planbeskrivelsen.

#### Overordnet planstatus

##### *Fylkesplanen - Østfold mot 2050 (2018)*

I gjeldende fylkesplan er planområdet i sin helhet vist som «tettbebyggelse» og innenfor «langsiktig grense for fremtidig tettbebyggelse».

##### *Kommuneplanens arealdel (2020-2032)*

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. De reguleringsformål som planen legger opp til er underformål til bebyggelse og anlegg.

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner ved eventuell motstrid. Planforslaget følger opp bestemmelsene i kommuneplanen og redegjør for relevante bestemmelser i planbeskrivelsens kap. 7.1 (overordnede planer).

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for utbygging av fjernvarme. Det er ikke satt bestemmelser om tilrettelegging og tilknytningsplikt til fjernvarme i planforslaget da dette følger av kommuneplanens bestemmelsepunkt 21.1.

#### *Gjeldende reguleringsplan i området*

Størsteparten av planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Sorgenfri (nasjonal arealplanID 3004 544), godkjent 15.09.05, og er regulert til forretning/kontor (felt F/K). Reguleringsplanen er overordnet for hele Sorgenfriområdet og stiller krav om utarbeiding av detaljregulering (tidligere kalt bebyggelsesplan) for delområdene før de kan bebygges.

Den overordnede planen legger føringer for planutarbeidelsen gjennom arealformål, høyder, utnyttelse med mer. Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan på flere punkter og redegjør for dette i planbeskrivelsens kap. 7.1 (overordnede planer).

Som en del av planarbeidet ønskes det lagt til rette for en påkobling sørvest for planområdet til regulert gang- og sykkelvei i gjeldende reguleringsplan for Sorgenfri. Gjeldende reguleringsplan åpner for at det etableres stier o.l. over regulert grøntareal. Det knyttes et rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne overgangen for gående/syklende i planforslagets bestemmelser.

Den delen av planområdet som berører eiendommene gbnr. 303/957 og 303/956 er uregulert.

#### *Tilgrensende reguleringsplaner*

I vest grenser planområdet til bebyggelsesplan for Sorgenfri Bydelssenter, nasjonal arealplanID 3004 603, godkjent 21.10.10. Denne planen legger til rette for blandet formål, forretning/kontor/bevertning i første etasje, samt konsentrert småhusbebyggelse i 2 og 3 etasje.

I sør-vest grenser planområdet til detaljregulering for Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2, nasjonal arealplanID 3004 1170, godkjent 11.02.21. Denne planen legger til rette for boligblokker, barnehage og grøntområder. Maks tillatt gesimshøyde varierer over planområdet, men går opp til 18 m over ferdig planert gjennomsnittlig terreng. Noe som muliggjør utbygging i opptil 5 etasjer.

I sør grenser planen til detaljregulering for Sorgenfri F/K/O, nasjonal arealplanID 3004 1117, godkjent 17.06.21. Denne planen legger til rette for forretning (dagligvare), kontor og tjenesteyting. Maks tillatt gesimshøyde er satt til 18 m over ferdig planert gjennomsnittlig terreng, men likevel ikke høyere enn kote +28. Noe som muliggjør utbygging i opptil 5 etasjer.

I øst grenser planområdet til reguleringsplan for rv.111 Sarpsborgveien, Grårudveien-Borge grense, nasjonal arealplanID 3004 224, godkjent 24.06.86.

#### *Tidligere vedtak i saken*

Området er fra før regulert til forretning/kontor i reguleringsplan for Sorgenfri (nasjonal arealplanID 3004 544), vedtatt 15.09.05. Da det av hensyn til kjøpesenterbestemmelsen ikke var aktuelt å legge til rette for forretning på eiendommen ble det den 20.12.18 fattet en prosessledende beslutning i planutvalget hvor det ble tatt stilling til at planarbeidet kunne igangsettes. Planutvalget stilte seg bak igangsetting med kombinert formål boligbebyggelse/kontor/tjenesteyting/idrettsanlegg under noen forutsetninger. Blant annet

må forholdene for gående og syklende blir bedret i planområdet, det må sikres tilstrekkelig grønne uteareal med gode solforhold for boligdelen, samt at planforslaget må forholde seg til høyder og utnyttelse i gjeldende reguleringsplan for Sorgenfri.

Særutskrift fra den prosessledende beslutningen er vedlagt saksfremlegget.

#### Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet utgjør cirka 11 daa. Planområdet (ekskludert veiarealet) er ubebygd og bevokst med villniss og kratt. Planområdet er forholdsvis flatt med en intern høydeforskjell på cirka 4 meter, med fall mot Glomma/vest. Planområdet har en gunstig beliggenhet med tanke på sol- og lysforhold. Siden terrenget faller mot Glomma i vest, ligger planområdet på et høyere plan enn deler av tilstøtende og planlagt ny bebyggelse i nærområdet.

Nærområdet er å regne som forholdsvis flatt, og består i hovedsak av løsmasser i et landskap med slake og små høydevariasjoner. Det er generelt lite fjell i dagen i området. Sorgenfri-området er kjent for tidligere teglverksvirksomheter, noe som kan forstås ved blant annet at Sorgenfri-dammen er en kunstig utgravd grop for uttak av leire til produksjonen av tegl. Leiregropa, eller Sorgenfri-dammen, er et typisk kjennetegn for området. Selv om dammen er kunstig etablert har den likevel blitt en del av områdets karakter og identitet sammen med den tidligere teglverksvirksomheten. Vannspeilet/dammen tilfører området positive opplevelsesverdier, både rekreasjonsmessig og estetisk.

NGU's løsmassekart indikerer at det er stor andel marine avsetninger i området. Dette kan medføre behov for å sikre spesielle hensyn i forbindelse med prosjektering og gjennomføring. Det er tidligere utført grunnundersøkelser for hele Sorgenfri-området. Rapport fra grunnundersøkelsene oppsummerer at det er mye leire og varierende dybde til fast fjell. Det planlegges etablert tunge bygg som må peles. Grunnfjellet er skrått ved deler av planområdet. Det må derfor tas spesielle hensyn ved ramming/boring av peler for å unngå skrens mot berg og vrakpeler som resultat. Konklusjonene fra rapporten tilsier at området kan bebygges, forutsatt at visse hensyn ivaretas. Rapporten i sin helhet følger reguleringsplanen som et eget vedlegg.

Nærområdet er preget av mye byggeaktivitet og har innslag av eldre arbeiderboligbebyggelse, kjøpesenter, moderne flermannsboliger, lettindustri (f.eks. Viuno) og moderne blokker og konsentrert småhusbebyggelse under oppføring. Det er derfor ikke noe entydig bygningstypologi i området.

Nærområdet har god tilgjengelighet til utvalgte servicefunksjoner og offentlig infrastruktur. I nærområdet finnes de fleste tilbudene innenfor tjenesteyting, service, bevertning, lege, frisør, verksted, forretninger med mer. Videre ligger det i nærheten til både barne- og ungdomsskole. Sagabakken og Kjølberg skole er begge barneskoler for 1-7 klasse. Avstanden til skolene er henholdsvis 700 meter og 800 meter. Avstanden til Borge ungdomsskole er 1,5 kilometer. Det er ikke kjent at det er manglende skolekapasitet i området:

- Sagabakken barneskole: Per 23.08.21 er oppfyllingsgraden på 64,56 %, gjenstående kapasitet er 696 boenheter.
- Borge ungdomsskole: Per 23.08.21 er det oppfyllingsgrad på 86,92 %, gjenstående kapasitet er 482 boenheter.

Planområdet har en sentral plassering med god adkomst fra Rv. 22 og kollektivtransport. Det er gang- og sykkelvei langs hele vestsiden av Rv. 22, langs Sorgenfri allé sin sørside og langs Mursteinsgatas nordvestside. For pendlere og transportsyklister er det sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad sentrum, samt regelmessige avganger med både lokalbusser og Glommaringen.

Planområdet berøres av både gul- og rød støysone. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en støyanalyse, vedlagt planforslaget, som gir anbefalinger for hvordan støykravene kan overholdes. Nye boliger vil ikke berøre rød støysone. Gul sone er en vær varsom-sone. Uteområdene til boligene vil søkes orientert mot sørvest og skjermes mot trafikkstøy. Det forutsettes at prosjektet gjennomføres i tråd med aktuelle krav om retningslinjer for å overholde grenseverdier for maksimalt tillatt støy.

Se for øvrig planbeskrivelsen kap. 5 for nærmere beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet.

#### Beskrivelse av planforslaget

Samlet sett omfatter planen et areal på ca. 11 daa. Arealfordelingen mellom de ulike reguleringsformålene i planen følger under:

PBL § 12-5 arealformål:	Størrelse daa. (avrundet)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg	
• Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB)	6,4 daa
• Renovasjonsanlegg (f_BRE)	0,1 daa
• Lekeplass (f_BLK)	1,7 daa
Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur	
• Kjøreveg (o_SKV1, f_SKV2)	0,6 daa
• Gang- og sykkelvei (o_SGS)	0,3 daa
• Annen veggrunn grøntareal (o_SVG1-3)	0,3 daa
• Annen veggrunn tekniske anlegg (o_SVT)	0,1 daa
• Parkeringsplasser (f_SPP)	0,9 daa
Nr. 3 Grønnstruktur	
• Blågrønnstruktur (f_G1-3)	0,6 daa
	Totalt: 11,0 daa

#### PBL § 12-6 Hensynssone:

- Sikringssone frisikt (H140)
- Støysone – gul sone (H220)
- Støysone – rød sone (H210)

#### PBL § 12-7 Bestemmelsesområde:

- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#1-3)

#### *Gjennomgang av reguleringsformålene:*

##### *BKB - kombinert bebyggelse og anleggsformål*

Innenfor kombinert formål (BKB) tillates det etablert en kombinasjon av følgende formål:

- Kontor
- Boligbebyggelse (blokkbebyggelse)
- Offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates kun underformål helse-/omsorgsinstitusjon med underliggende betegnelse treningssenter og helse-/legesenter.
- Idrettsanlegg. Det tillates kun underliggende betegnelse bowling og curling med tilhørende anlegg/funksjoner. Tilhørende anlegg/funksjoner kan kun være restaurant/cafe/spillerom/trafostasjon og et mindre utsalg/forretning med relevante produkter som naturlig hører sammen med virksomhetene i bygget. Dersom det er aktuelt med et mindre utsalg vil det være en øvre grense på maksimalt 200 m<sup>2</sup> BRA.

Bebyggelsen foreslås etablert i form av to lameller som forbindes med et lavere mellombygg. Intensjonen har vært å bryte opp volumet for å gjøre det mindre massivt. Bestemmelsesområde #1-3 angir maksimal tillatt gesims-/mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, samt en øvre kote som ikke kan overstiges:

- #1: 9m gesims-/mønehøyde, maks kote 20
- #2: 15m gesims-/mønehøyde, maks kote 26
- #3: 18m gesims-/mønehøyde, maks kote 29

Skisseprosjektet viser mulighet for å etablere 2-3 etasjer i mellombygget (#1), 5 etasjer i den sørlige lamellen (#2) og 6 etasjer i den nordlige lamellen (#3). Planområdet har helling og førsteetasjene vil derfor ligge delvis under terreng.

Felles og privat uteoppholdsareal tillates etablert på takflatene til lamellene. Der arealer over konstruksjon skal regnes som felles uteoppholdsareal stilles det krav til at arealene skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse.

Ved etablering av treningssenter innenfor BKB, skal dette prosjekteres og bebygges på en slik måte at dette ikke skaper vibrasjoner og støy til øvrig bebyggelse. Dette kan løses ved at denne delen av bebyggelsen står på et eget selvstendig bæresystem (f.eks. dilatasjonsfuge).

Utnyttelsesgraden innenfor BKB er fastsatt etter maks %-BYA. Basert på foreliggende skisseprosjekt, er bebygd areal innenfor BKB cirka 4093 m<sup>2</sup>, dette tilsvarer 64,5 %-BYA. På bakgrunn av dette er maksimalt tillatt utnyttelsesgrad innenfor BKB derfor satt til 68 %-BYA.

Det stilles estetiske krav til utforming og struktur på framtidig bebyggelse og utomhusareal, inkludert tilrettelegging for gående og syklende, åpenhet i fasader, kvalitet, materialbruk og farge, med mer. Videre stilles det krav til at det i forbindelse med søknad om rammetillatelse skal utarbeides en estetisk redegjørelse og utomhusplan med et spesifikt krav til innhold, som skal visualisere den detaljerte løsningen for ny bebyggelse med utomhusanlegg, og dokumentere at tiltakene er i henhold til kravene satt i reguleringsplanene og ivaretar viktige hensyn på en god måte.

#### *Uteoppholdsarealer*

Ved etablering av boliger er krav til uteoppholdsarealer sikret i tråd med kommuneplanens arealdel. Leilighetene i prosjektet vil ha gode sol- og utsiktsforhold. Uteoppholdsarealer vil etableres både på takflater og på bakkenivå. Uteoppholdsarealet innenfor bestemmelsesområde #1 vil opparbeides som et fellesområde. I og med at dette arealet vil være på tak, vil det være skjermet og beskyttet. Siden dette er over bakkeplan, vil det være gode forutsetninger for å støyskjerme arealet på en god måte. Det vil også sikre at barn og unge trygt kan oppholde seg der.

#### *BLK - lekeplass*

Ved etablering av boliger er krav til lekeplasser sikret i tråd med kommuneplanens arealdel. Innenfor BLK vil det etableres kombinert uteoppholdsareal, sandlekeplass og kvartalslekeplass som skal være offentlig tilgjengelig. BLK skal være tilgjengelig fra terreng og også beregnes for brukere som ikke bor innenfor planområdet. BLK skal etableres med jorddekke og vegetasjon, slik at det fremstår med en mest mulig naturlig overflate. BLK skal utstyres med lekeapparater og anlegg som inviterer til bruk av barn i ulike aldersgrupper i tråd med «normaler for utomhusanlegg» for Fredrikstad kommune.

Reguleringsplanen legger opp til etablering av sandlekeplass (småbarnslekeplass) på minimum 100 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. I tillegg legges det opp til en kvartalslekeplass innenfor planområdet. Området BLK er 1691 m<sup>2</sup> stort. Innenfor BLK vil det etableres en

kvartalslekeplass på minimum 500 m<sup>2</sup> ved etablering av mer enn 25 boenheter og 1000 m<sup>2</sup> ved etablering av mer enn 50 boenheter. I tillegg vil det overskytende arealet innenfor formålet benyttes til offentlig uteoppholdsareal for boligene.

Området har generelt god tilgjengelighet til offentlige friområder. Kommuneplanen stiller krav om nærmiljøpark på minst 2,5 daa. med maksimalt 400 meters avstand. Planforslaget oppfyller kravet ved at det allerede er opparbeidet nærmiljøpark på Sorgenfri.

#### *SPP - parkering*

Krav til bil- og sykkelparkeringsplasser settes i tråd med ny kommuneplan. Det tillates etablert parkeringsplasser på bakkeplan i formål SPP. Det tillates videre etablert underjordisk parkering (innenfor byggegrensene og SPP) eller integrert i bebyggelsen med utvendig rampe.

#### *SGS - gang- og sykkelvei*

SGS er en ny gang- og sykkelvei som skal forbinde eksisterende gang- og sykkelvei langs Rv. 22 med gang- og sykkelvei langs Mursteinsgata og frem til bydelscenteret (Østsiden storsenter).

#### *G1-3 - blågrønn struktur*

G1-3 skal bidra til å tilføre planområdet grønne kvaliteter. Arealene skal opparbeides med busk- og trevegetasjon. G1-3 skal opparbeides som blågrønne strukturer som skal bidra til håndtering av overvann gjennom drenering/fordrøyning. Se egen rapport «Redegjørelse overvann» datert 28.11.19, sist revidert 29.03.21.

#### *SVG1-3 - annen veggrunn grøntareal*

SVG1-3 er grøft og sideareal til regulert vei- og parkeringsareal. SVG1-3 skal beplantes med trær og annen vegetasjon for å tilføre det grønne området kvaliteter og skape mykere overganger mellom asfalterte flater. Videre skal det benyttes til blågrønne strukturer.

#### *Gul støysone*

Betydelige deler av planområdet er berørt av gul støysone. Innenfor gul støysone tillates det etablert støyfølsom bebyggelse og anlegg, dette forutsetter at nødvendige krav ivaretas og innarbeides i prosjektet.

#### *Rød støysone*

En mindre del av planområdets østre del er berørt av rød støysone. Innenfor rød støysone tillates det ikke etablert støyfølsom bebyggelse og anlegg.

#### *Rekkefølgebestemmelser*

Reguleringsbestemmelsene stiller rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av nødvendig infrastruktur før ny bebyggelse og anlegg tillates tatt i bruk. Det stilles blant annet rekkefølgekrav til opparbeidelse av frisisiktsoner, gangforbindelser, krysningfelt over Mursteinsgata, blågrønnstruktur, felles lek og uteoppholdsareal, støyskjermingstiltak og nødvendige tiltak for å stabilisere grunnforhold.

Se for øvrig planbeskrivelsen kap. 6 for nærmere beskrivelse av planforslaget.

#### Konsekvenser av planforslaget

Planarbeidet avviker fra gjeldende reguleringsplan på flere punkt. I den innledende fasen av planarbeidet ble det lagt frem en prosessledende beslutning for dette planarbeidet hvor det er avklart at eiendommen også kan være egnet til andre formål enn kun forretning/kontor. Reguleringsplanen legger opp til et kombinasjonsformål med mulighet for opprettelse av tjenesteyting/idrettsanlegg/kontor/boligbebyggelse. Etter prosessledende beslutning har ny kommuneplan blitt vedtatt som ved motstrid gjelder foran eldre reguleringsplaner. Planforslaget er dermed revidert for å samsvare med ny kommuneplan.



Planlagte tiltak vil representere en brytning med småhusbebyggelsen i området, selv om de eksisterende boligklyngene ikke blir direkte berørt. Planlagte tiltak vil likevel bidra, sammen med andre pågående prosjekt, til at bygningsmiljøet i Sorgenfri-området får en gradvis dreining vekk fra den typiske småhusbebyggelsen. Planlagte tiltak vurderes således ikke å medføre negative virkninger for landskapshensynet.

Området blir ikke/i liten grad benyttet til friluftsliv/rekreasjon og utendørs aktivitet i dag. Gjennomføring av reguleringsplanen vil sikre opparbeidelse av lekeplass innenfor planområdet. Sånn sett vil reguleringsplanen bidra til en økt bruk av planområdet til lek og utendørsaktiviteter.

Se planbeskrivelsens kap. 7 for mer informasjon om virkninger av planforslaget.

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger. Redegjørelsen fremgår av planbeskrivelsen.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som kan oppstå som følge av gjennomføring av planlagt prosjekt. Det er vurdert at det kan oppstå 5 uønskede hendelser ved gjennomføring av planforslaget. Forutsatt tilfredsstillende tilrettelegging er risiko og sårbarhet tilfredsstillende ivaretatt. Dette sikres i bestemmelsene og må følges opp i detaljprosjektering og byggesak. De 5 uønskede hendelsene er:

- Nr. 1: Masseras/skred: Prosjekteringen vil skje i tråd med geotekniske anbefalinger og råd slik at prosjektet ikke utgjør fare for masseras/skred. Nødvendige avbøtende tiltak vil sikres, dette kan blant annet være peiling til fast fjell.
- Nr. 6: Radongass: Det er uvisst hvorvidt dagens byggegrunn innenfor planområdet har radongass, imidlertid er det påregnelig at fyllmasser vil ha det. Det må derfor sikres radonforebyggende tiltak i ny bebyggelse. Byggteknisk forskrift ivaretar nødvendige krav om dette.
- Nr. 14: Kulturminne-/miljø: Planlagte tiltak vil representere en brytning med eldre arbeiderboligbebyggelse i nærområdet. Imidlertid er tiltaket en god tilpasning til nyere tids gjennomførte og pågående byggeprosjekt i området.
- Nr. 29: Støv og støy; trafikk: I forbindelse med senere detaljprosjektering vil det innhentes støyfaglig bistand som skal sikre avbøtende tiltak og tekniske løsninger slik at gjeldende støynormer overholdes.
- Nr. 44: Ulykke i av-/påkjørsler: Det er mye trafikk langs Rv. 22. På sikt vil det også være en trafikkøkning langs Sorgenfri allé, som en konsekvens av den pågående utviklingen i området. På bakgrunn av dette har adkomstene til planområdet blitt flyttet til Mursteinsgata. I tillegg legges det opp til videreutvikling og økt tilrettelegging av ny gang- og sykkelvei langs nordsiden av Sorgenfri allé, dette er ikke et krav i gjeldende reguleringsplan. Det vurderes at planforslaget representerer en forbedring i forhold til løsningene i gjeldende reguleringsplan.

### Samråd og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 30.01.19 med brev til relevante myndigheter og berørte grunneiere/naboer, og med kunngjøring i Fredrikstad Blad og på kommunens nettsider. Det ble mottatt 5 innspill til varsel om oppstart.

Det ble varslet en utvidelse av planområdet den 01.07.20. Dette for å se på mulighetene for å etablere en lekeplass med eventuell underjordisk parkering på deler av gbnr. 303/1352. Det ble mottatt 19 innspill til denne utvidelsen. På bakgrunn av innspillene ble det ikke aktuelt å gå videre med utvidelsen og arealet inngår derfor ikke i dette planforslaget.

Det ble varslet en andre utvidelse av planområdet den 20.01.21 for å se på mulighetene til å etablere uteoppholdsareal/lekeplass på eiendommene gbnr. 303/957 og 303/956. Det ble mottatt 6 nye innspill til den andre utvidelsen.

Innspillene til oppstart og den andre utvidelse er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Det informeres i tillegg om at det er kommet inn 3 nye innspill på saken etter at fristen for innspill til den andre utvidelsen gikk ut, henholdsvis fra Statens vegvesen, beboere i Mursteinsgata og Eileen Dalåmomo. Disse er sendt inn i forbindelse med et nabovarsel til en byggesak som har gått ut for tidlig fra forslagstiller.

I og med at innspillene ikke gikk til utvidelsen og heller til et nabovarsel som har blitt sendt ut for tidlig fra forslagstiller behandles de ikke her. Det forutsettes imidlertid at det gjennomføres et offentlig møte i saken når planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn. Slik at naboer og andre berørte gis god informasjon om planforslaget og mulighet for å medvirke.

### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Planforslaget stiller krav til opparbeidelse av offentlige leke- og uteoppholdsarealer, og det stilles krav til opparbeidelse av gang-/sykkelvei i planområdet. Gode utearealer er helsefremmende tiltak som bidrar til blant annet økt fysisk aktivitet og stimulerer til trivsel. Videre tiltenkes skisseprosjektet funksjoner (bowling, curling, helsesenter etc.) som kan fungere som sosiale møteplasser.

Planforslaget vil således på flere måter gi et positivt tilskudd til folkehelsen og den sosiale bærekraften i nærområdet.

### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

#### a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Planforslaget medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Det kan bli behov for inngåelse av utbyggingsavtale for å sikre nødvendig offentlig infrastruktur. Dersom dette blir aktuelt kan det få økonomiske konsekvenser for kommunen, for drift og vedlikehold.

I planforslaget nevnes det at Fredrikstad kommune har signalisert at de ønsker å bidra finansielt med etablering av curlinganlegget. Vi opplyser om at et vedtak av dette reguleringsplanforslaget ikke forplikter til et økonomisk bidrag og at planforslaget kun muliggjør at det kan oppføres slike formål på eiendommen.

#### b) Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget regulerer kombinasjonsformål offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og boligbebyggelse (blokkbebyggelse) med tilhørende anlegg. Gjennom kombinasjonsformålet gis næringslivet nødvendig fleksibilitet til å utvikle nye aktiviteter og arbeidsplasser. Dette kan også bidra til at flere innbyggere blir sysselsatt. Det anslås at det kan gis opptil 26 årsverk i planbeskrivelsen.

Etablering av curling og bowlinganlegg vurderes å ikke gi negative konsekvenser for eksisterende næringsinteresser. Anlegget vil kunne skape nye aktiviteter og arbeidsplasser, i tillegg kan det legge til rette for samlokalisering av helserelaterte yrker.

### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Planforslaget følger innretning i ny kommuneplan med maksimal begrensning for bilparkering og tilrettelegging for ladepunkter for elbil. Planforslaget legger opp til gode løsninger for gående og syklende i direkte tilknytning til hovedsykkelvegnettet og kollektivtrafikken (Glommaringen). Planforslaget legger med dette opp til å øke andelen av

gående og syklende, samt stimulere brukerne av anlegget til å benytte buss som transportmiddel.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdering**

Planinitiativet for dette planarbeidet var oppe til prosessledende beslutning den 20.12.18. Det ble i dette møtet blant annet tatt stilling til at utnyttelsesgrad og høyder skulle forholde seg til gjeldende regulering. Videre at andelen grønne utearealer med gode solforhold sikres for boligdelen og forholdene for gående og syklende blir bedret i planområdet. Etter at ny kommuneplan ble vedtatt den 18.06.20 ble planforslaget revidert som følge av nye bestemmelser i overordnet plan.

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av et skisseprosjekt som er vedlagt saksfremstillingen. Skisseprosjektet og planforslaget er etter kommunedirektørens vurdering noe overdimensjonert.

Nedenfor følger en vurdering av noen viktige punkter fra prosessledende beslutning, plan- og bygningsloven, samt nye bestemmelser i kommuneplanen:

#### *Høyder*

Planforslaget tillater bebyggelse med maks gesims-/mønehøyde på 18m og ikke over maks kote 29 for den nordre lamellen (bestemmelsesområde #3). På grunn av skrånende terreng muliggjør dette opptil 6 etasjer, hvorav første etasjen er delvis under terreng. Det foreslås videre mulighet for nødvendig takoppbygg for trapp/heis til for eksempel takterasse over dette. Dette avviker fra den opprinnelige reguleringsplanen, prosessledende beslutning og er noe over hva den nye kommuneplanens arealdel tillater. I kommuneplanen er intensjonen maks 5 etasjer med en maks gesims-/mønehøyde på 18 m uten mulighet for takoppbygg over dette. Bestemmelsesområde #3 avviker fra bestemmelsene i kommuneplanen og er ikke i tråd med intensjonen.

For den søndre lamellen tillates det maks gesims-/mønehøyde på 15 og ikke over kote 26. Dette muliggjør bebyggelse i 5 etasjer, hvorav første etasje er delvis under terreng. Bestemmelsesområde #2 er i tråd med intensjonen i kommuneplanen.

#### *Avstand til naboeiendom*

Regler om avstand følger av plan- og bygningsloven § 29-4 som sier at avstand fra bygning til nabogrense skal tilsvare bygningens halve høyde, men ikke mindre enn 4 meter.

Med tanke på avstand til nabo i nordøst vil maks byggehøyde kunne være 15 m (maks kote 26) fra eksisterende terreng (ca. kote 11). Dette ettersom avstand mellom nabogrense og bestemmelsesområdet er 7,5 m. Nåværende planforslag muliggjør derimot byggehøyde på opptil 18 m over eksisterende terreng fra nabogrense.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er blant annet brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabo- bebyggelse. Bestemmelsen skal også ivareta hensynet til terrenget og tilpassing til omgivelsene. Nåværende planforslag avviker fra regler om avstand til nabobebyggelse og muliggjør heving av eksisterende terreng. Høydene og unødvendig terrengheving bør begrenses for å hensynta naboene i nord. Vedlagt saksfremstillingen finnes sol- og skyggeanalyse som viser at solforholdene for naboeiendommen i nord-øst vil bli vesentlig påvirket dersom planforslaget ikke endres.

#### *Utnyttelse*

Skisseprosjektet viser 48 leiligheter og er noe overdimensjonert med tanke på hva planforslaget muliggjør av uteoppholdsarealer. Det mangler 210 m<sup>2</sup> offentlig

uteoppholdsareal på terreng for å muliggjøre 48 leiligheter. Videre må 1440 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal løses på tak med dekke med jordlag.

Planforslaget legger opp til utnyttelse på 68%-BYA, en økning fra 50%-BYA i gjeldende reguleringsplan. Planområdet er derimot utvidet og det er derfor mer hensiktsmessig å sammenligne totalt bruksareal (BRA). Planforslaget muliggjør et bruksareal på mellom ca. 15 000 til 16 000 m<sup>2</sup> BRA, sammenlignet med gjeldende regulering som muliggjør ca. 12 500 m<sup>2</sup> BRA. Dersom bestemmelsesområde #3 ble redusert med 1 etasje ville mulig bruksareal være mellom ca. 14 000 til 15 000 m<sup>2</sup>.

Dette er fortsatt over mulig utnyttelse i gjeldende regulering og vil være i tråd med ambisjoner om høyere utnyttelse, men vil være mer i tråd med rammene i kommuneplanen som skal sikre kvalitet i oppføringen.

#### *Trappehus, grønne arealer og tilgjengelighet for gående/syklende*

På nord-vestsiden av skisseprosjektet vises det et heis-/trappehus opp til kote 29. Dette er lagt inn som del av bestemmelsesområde #3.

Kommunedirektøren foreslår at heisoppbygg i planforslaget skal være tilbaketrukket fra fasaden dersom det skal tillates over maks gesims for å hensynta naboene i nord.

Dette vil si at bestemmelsesområdet trekkes lengre vekk fra eksisterende bebyggelse i nord. Prosjektet vil ta større hensyn til naboene i nord og det vil muliggjøres mer areal til lek på bakkeplan, samt mulighet for en mer universelt utformet gangpassasje på nordsiden av bygget.

#### *Samlet vurdering*

Det er gjort noen gode grep i planforslaget. Bebyggelsen er trukket tilbake fra Sarpsborgveien, boliger etableres ikke i rød støysone og nødvendige støytiltak skal gjennomføres for å kunne etablere boliger og uteoppholdsarealer. Høyden på bebyggelsen er brutt opp gjennom bestemmelsesområder som angir maks byggehøyde og skisseprosjektet viser bebyggelse med sprang i fasaden for å skape variasjon. Disse grepene vil hjelpe med å bryte opp bebyggelsens høyde, slik at den fremstår mindre massiv. Bebyggelsen er brutt opp i øst-vest retning, men vil fortsatt kunne oppfattes som massiv i nord-sør retning.

Kommunedirektøren er skeptisk til at planforslaget utfordrer høyder og rammer for utnyttelse i henholdsvis gjeldende regulering og kommuneplan. Skisseprosjektet vurderes å være noe overdimensjonert og planforslaget overskrider kommuneplanens bestemmelser på punkter nevnt ovenfor.

Nord for planområdet ligger det vesentlig lavere bebyggelse i 2-3 etasjer. Planlagte tiltak vil representere en brytning med eldre arbeiderboligbebyggelse i nord, men vil være en bedre tilpasning til nyere tids planlagte byggeprosjekter i sør. Det er dermed naturlig å se på planområdet som en overgangssone mellom eksisterende og nyere planlagt bebyggelse. Samlet sett vil bestemmelsesområde #3 påvirke landskap og omkringliggende bebyggelse på en slik måte at det foreslås endringer for å bedre forholdet til eksisterende bebyggelse og øke andelen grønne arealer på bakkeplan.

For den nordre lamellen (bestemmelsesområde #3) foreslås det at maks gesims-/mønehøyde senkes fra 18 m til 15 m over gjennomsnittlig terreng med mulighet til takoppbygg over dette. Dette tilsvarende den søndre lamellen (bestemmelsesområde #2). Videre må maks kotehøyde justeres for å unngå unødvendig terrengoppfylling og skape samsvar med plan- og bygningslovens krav til avstand til naboeiendom.

Del av bestemmelsesområde #3 tiltenkt heis- og trappehus foreslås trukket tilbake fra nabogrense i nord. Videre tilføres det bestemmelser til utforming som sier at heis og trappehus trekkes tilbake fra fasade og innarbeides i bebyggelsen. Dette vil muliggjøre en mer universelt utformet gangpassasje i nord, noe som det bør ses på etter høring og offentlig ettersyn.

#### Konsekvenser av planforslaget

Med tanke på bærekraftsmålene vurderes det helhetlig positivt at det legges til rette for gode offentlige leke- og uteoppholdsarealer, samt at det stilles krav til opparbeidelse av gang-/sykkelvei. Disse faktorene vil være et bidrag til nærmiljøet. Det reguleres et kombinasjonsformål som gir næringslivet nødvendig fleksibilitet og skisseprosjektet viser funksjoner (bowling, curling, helsesenter etc.) som kan fungere som sosiale møteplasser. Dersom skisseprosjektets funksjoner realiseres vil dette kunne gi både et lokalt og regionalt tilbud.

Planforslaget legger opp til et kombinasjonsformål med høy arealutnyttelse i et område med god tilgjengelighet til overordnet infrastruktur. Dette i tråd med statlige planretningslinjer. Reguleringsplanforslaget muliggjør etablering av blant annet curling og bowling. Det er positivt og vil være gode tilbud til både lokalbefolkningen samt et regionalt tilbud. Dette vurderes især å være et godt tilskudd til Fredrikstad som by da denne typen tilbud ikke finnes fra før. Reguleringsplanforslaget kan også skape flere arbeidsplasser.

#### Forhold til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i. Planforslaget er vurdert å være i tråd med føringene i naturmangfoldlovens §§ 8-12. Vurderingene er gjort rede for i planbeskrivelsens kap. 7.6.

#### Konklusjon

Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- a. Maks gesims-/mønehøyde på nordre lamell (bestemmelsesområde #3) reduseres til 5 etasjer, dette i samsvar med intensjonen i kommuneplanens bestemmelse om maks 5 etasjer utenfor sentrumsområde. Maks gesims-/mønehøyde settes til 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b. Del av bestemmelsesområde #3 som er tiltenkt heis- og trappehus trekkes tilbake fra nabogrense i nord. Videre tilføres det bestemmelser til utforming som sier at heis og trappehus skal trekkes tilbake fra fasade og innarbeides i bebyggelsen.