



Saksnr.: 2019/12982
Dokumentnr.: 44
Løpenr.: 200383/2020
Klassering: L12
Saksbehandler: Frøydis Lunde Ingerø

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	13.10.2020	104/20

Forslag til detaljregulering for Cewex-kvartalet- arealplanID 30041190- Sentrum Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Cityplan 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 Cewex-kvartalet, nasjonal arealplanID 3004 1190, 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. Følgende endringer må innarbeides før utlegging:
 - Kravene til uteareal må sikres løst i henhold til kommuneplanen. Eventuell bruk av offentlig gaterom som offentlig tilgjengelig uteareal må oppfylle kravene i kommuneplanen, som blant annet krever opparbeidelse av 10 x 10 m torg/plass på egen eiendom.
 - Eventuell frikjøp av offentlig tilgjengelig uteareal må oppfylle vilkårene i kommuneplanen.

Fredrikstad, 05.10.2020

Planutvalgets behandling 13.10.2020:

Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 13.10.2020:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Forslag til detaljregulering for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplanID 3004 1190, 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. Følgende endringer må innarbeides før utlegging:
 - Kravene til uteareal må sikres løst i henhold til kommuneplanen. Eventuell bruk av offentlig gaterom som offentlig tilgjengelig uteareal må oppfylle kravene i kommuneplanen, som blant annet krever opparbeidelse av 10 x 10 m torg/plass på egen eiendom.
 - Eventuell frikjøp av offentlig tilgjengelig uteareal må oppfylle vilkårene i kommuneplanen.

Fredrikstad, 16.10.2020

Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Frøydis Lunde Ingerø
direktør for kultur, miljø og byutvikling Bente Meinert

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 Cewex-kvartalet, nasjonal arealplanID 3004 1190, 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. Følgende endringer må innarbeides før utlegging:
 - Kravene til uteareal må sikres løst i henhold til kommuneplanen. Eventuell bruk av offentlig gaterom som offentlig tilgjengelig uteareal må oppfylle kravene i kommuneplanen, som blant annet krever opparbeidelse av 10 x 10 m torg/plass på egen eiendom.
 - Eventuell frikjøp av offentlig tilgjengelig uteareal må oppfylle vilkårene i kommuneplanen.

Sammendrag

Plus Arkitektur har på vegne av Cityplan AS utarbeidet forslag til detaljregulering av Cewex-kvartalet. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for byfornyelse med etablering av nybygg i 4 til 8 etasjer. Kvartalet foreslås regulert til sentrumsformål, som åpner for blant annet bolig, forretning, tjenesteyting og kontor.

Planforslaget er et godt utgangspunkt for utvikling av kvartalet, men bør revideres noe før det legges ut til høring og offentlig ettersyn; deler av påkrevd uteareal foreslås plassert i offentlig eid gaterom uten at kommuneplanens vilkår for slik bruk er imøtekommet. Kommuneplanen forutsetter at det etableres torg eller plass på 10 x 10 m på egen eiendom for at tilgrensende offentlig gaterom skal kunne medregnes i kravet til uteareal. Etablering av et slikt torg/plass er ikke sikret gjennomført. Et mulig alternativ til å oppfylle kravet til offentlig tilgjengelige uteoppholdsareal, er frikjøp. Kommuneplanens vilkår for frikjøp er imidlertid heller ikke imøtekommet.

Kommunedirektøren anbefaler derfor planutvalget å gjøre vedtak om av planforslaget vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn, under forutsetning om at det først revideres slik at kommuneplanens krav knyttet til utearealer, eventuelt frikjøp av disse, er imøtekommet. Det forutsettes at planforslaget vil bli vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Planbeskrivelse, datert 31.08.20
- 3 Reguleringsplanbestemmelser, datert 31.08.2020
- 4 Plankart, datert 31.08.20
- 5 Internhøring planforslag, Cewex-kvartalet
- 6 ROS-analyse, datert 24.05.20
- 7 Trafikkanalyse, datert 11.05.20
- 8 Støyutredning, datert 30.04.20
- 9 Redegjørelse for overvann, datert 11.05.20
- 10 Geoteknisk utredning, datert 08.06.20
- 11 Mobilitetsplan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter ligger i sak 2019/12982.

Saksopplysninger

Plus Arkitektur har på vegne av Cityplan AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Cewex-kvartalet. Hensikten med planforslaget er å åpne for byfornyelse med sentrumsformål.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Overordnet planstatus

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan, og nåværende byggeområde i fylkesplan for Østfold.

Reguleringsplaner

Kvartalet er ikke tidligere regulert, men ligger i nærheten av reguleringsplanene for henholdsvis Nygaardskvartalet, Kulturbyen, Apenesfjellet og P-hus i Apenesfjellet. Sistnevnte reguleringsplan overlapper en mindre del av planområdet til Cewex-kvartalet i sør.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet består av et bykvarter med tilgrensende gaterom, og ligger i sentrum mellom Nygaardsgata, Asylgata og Gunnar Nilsens gate.

Eksisterende bygningsmasse er av varierende alder, størrelse og utforming, og benyttes i dag til forretninger, kontorer og boliger. Søndre del av planområdet er ubebygget etter at Nygaardsgata 32/«Cewex-gården» ble revet som følge av brann.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nybygg i 4 til 8 etasjer.

Kvartalet foreslås regulert til sentrumsformål, som åpner for blant annet kontor, forretninger, tjenesteyting og bolig. Tilgrensende gaterom foreslås regulert til fortau, gatetun og parkeringsplasser.

Nygaardsgata 36, 38 og 40 eies ikke av Cityplan AS, og grunneierne av disse har meddelt at de ikke ønsker å delta i reguleringsarbeidet. Planforslaget forutsetter derfor ingen endringer i bruk eller bygningsmasse på disse eiendommene, men for å legge til rette for en langsiktig og helhetlig arealplanlegging åpnes det allikevel for større byggehøyder også her.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget legger til rette for en bymessig utvikling av kvartalet, i 4-8 etasjer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utført ROS-analyse viser til tiltak som bør integreres i planen for å unngå uønskede hendelser der det er identifisert behov innen de forskjellige risikokategoriene. Forhold som fremkommer av ROS-analysen er grunnforhold, skybrudd, radon, støy og trafikkulykker.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet 14.10.19. Det kom inn 6 innspill. Disse er gjengitt og kommentert av forslagsstiller i planforslaget.

Planforslaget ble behandlet i kommunens interne høringsgruppe 28.08.20. Punkter som ble trukket frem var blant annet høyder, uteoppholdsarealer, brann- og renovasjonsforhold, grunnforhold og trafiksikkerhet for syklende. Referatet fra møtet ligger vedlagt.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant.

Konsekvenser levekår/folkehelse

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Uteoppholdsareal

Planforslaget stiller krav om minimum 15 m² uteoppholdsareal per bolig. Av disse skal minimum 5 m² være felles, og minimum 10 m² være offentlig tilgjengelig. Arealkravet i seg selv er i tråd med kommuneplanen, men måten det foreslås løst på er ikke det; planforslaget åpner for at den offentlig tilgjengelige delen av uteoppholdsarealet – det vil si 10 m² per bolig – kan legges til offentlig eid torg, plass og gågateareal uten at kommuneplanens forutsetninger for slik bruk er oppfylt. I henhold til kommuneplanens planbestemmelser 13.3 d) og 11.1 d) må reguleringsplaner sikre etablering av opparbeidet torg eller plass på minst 10 x 10 m på egen eiendom, ut mot gaterommet, for at deler av det tilgrensende offentlig gaterommet skal kunne medregnes i kravet til uteoppholdsareal. Det eneste utearealet på bakkeplan som er sikret i planforslaget er et indre gårdsrom. Dette er ikke plassert eller opparbeidet i henhold til kommuneplanens 11.1 d). Vilkårene i kommuneplanens 13.3 d) er derfor ikke oppfylt.

Et mulig alternativ til etablering av torg eller plass på egen eiendom, er frikjøp av det offentlig tilgjengelige utearealet. Vilkårene for frikjøp følger av kommuneplanens 13.7. Vilkårene er ikke oppfylt; utbyggers bidrag er ikke fastsatt, håndtering av kravet er ikke dokumentert i planforslaget, og det er foreløpig ikke inngått dialog om temaet med kommunen.

Planforslaget sier noe om hvilke gater som eventuelt kan brukes som uteoppholdsareal, men sikrer ikke at utbygger bidrar til opparbeiding og vedlikehold, og kommunen har ikke gitt samtykke til slik bruk.

Bruk av frikjøpsordningen forutsetter både at planforslaget revideres i henhold til vilkårene, og at kommunen samtykker.

Kommunedirektøren legger til grunn at kommuneplanens krav knyttet til uteoppholdsareal skal overholdes, og anbefaler derfor at planforslaget sendes tilbake for revidering.

Utforming

Planforslagets estetikkbestemmelse sikrer variasjon og høy kvalitet i fasadeuttrykk og materialer, med «høy grad av tegl, puss og eventuelt treverk». Bestemmelsen stiller videre krav om «vennlig og stedstilpasset arkitektur».

Kommunedirektøren vurderer det som svært positivt at bestemmelsen er gitt en detaljert og tydelig ordlyd. Intensjonen om vennlig og stedstilpasset arkitektur er i tråd med kommunens målsetning om å legge til rette for hyggelige byrom for gående og syklende, og kan bidra til å gi sentrum et estetisk løft.

I skissene i planbeskrivelsen er stiltrekk fra den revne «Cewex-gården» hentet frem igjen i nybygget på branntomta. Denne utformingen er vel og merke ikke direkte sikret gjennomført i planbestemmelsene, men ideen om å spille videre på tradisjonelle bygningsdetaljer er interessant. Både rent estetisk for å skape variasjon og myke opp uttrykket, men også for å koble prosjektet bedre til omkringliggende eldre bebyggelse, og til den revne «Cewex-gården».

Høyder

Planforslagets byggehøyder var opprinnelig i strid med kommuneplanens bestemmelser. Dette er senere endret, slik at makshøydene i kommuneplanen nå er overholdt.

Trafikkforhold

Det har under saksbehandlingen av planforslaget kommet tilbakemeldinger fra kommunens sykkel- og mobilitetsplanleggere om at sykkelforholdene i området er utrygge:

«Trafikkanalyse som ligger til grunn for Cewex-forslaget konkluderer med at dagens løsning i Gunnar Nilsens gate nylig er anlagt og «fungerer bra».

Det stemmer ikke. Hvorfor?

- a. Dersom du sykler St.Croix gate og skal ned Asylgata, så er det ikke tilrettelagt kryssing for syklister. Du må ut av sykkelfeltet, opp på fortauet, og deretter over gangfelt. Det er et godt eksempel på systemskifter som forskning unisont viser at er dårlig sykkeltilrettelegging.*
- b. Dersom du sykler St.Croix gate og skal videre inn i Gunnar Nilsens gate, så er kryssutformingen slik at biltrafikk kutter hjørnet på sykkelfeltet. Det skaper stor grad av utrygghet, noe som igjen ikke inviterer befolkningen til å sykle.*
- c. Dersom du skal ut av Asylgata og enten nordover eller østover, så har du ingen trygge måter å komme deg over i sykkelfeltene i Gunnar Nilsens gate og St.Croixgata på.»*

Det fremkommer av planbeskrivelsen at forslagsstiller mener det er urimelig å skyve denne problemstillingen over på utbyggeren. Kommunedirektøren minner om at det er rammene for bruk og utforming som skal styres i reguleringsplanen, ikke problemstillinger som finansiering og gjennomføring generelt.

Parkering

Planforslaget setter ingen minimumskrav til bilparkering utover kommuneplanens minstekrav til HC- og sykkelparkering. Planområdet beliggenhet i sentrum tilsier at gange, sykkel og kollektiv vil være naturlige alternativer til bruk av bil. Et lavt antall parkeringsplasser er også i tråd med høringsinstansenes innspill, og med overordnede føringer om reduksjon av klimagassutslipp.

Kommuneplanen stiller ulike parkeringskrav til ulike arealfunksjoner, og det er ikke endelig avklart hvor mange HC- og sykkelparkeringsplasser det vil bli behov for. Det er i plankartet avsatt 0.13 daa til parkering, men dette ligger på offentlig eid areal og kan derfor ikke nødvendigvis brukes for å oppfylle kommuneplanens krav til HC- og sykkelparkering for Cewex-kvartalet.

Det må jobbes videre med å konkretisere og fastsette en praktisk gjennomførbar parkeringssituasjon i planforslaget.

Mobilitetsplan

Kravene til mobilitetsplan i reguleringssaker følger av kommuneplanens 16.2. Planforslagets mobilitetsplan er noe mangelfull sett opp mot disse kravene, blant annet mangler det i illustrasjonene mulige løsninger for varetransport/-levering.

Plankart

De detaljerte høydebestemmelsene i kommuneplanen er fulgt opp i planforslaget med et tilsvarende detaljert plankart. Den høye detaljeringsgraden i seg selv vurderes som et utelukkende positivt grep, men det har blitt trukket frem at plankartet kan være noe vanskelig å lese på grunn av utstrakt bruk av blant annet byggegrenser. Det bør i prosessen videre vurderes hvorvidt det kan være hensiktsmessig å tydeliggjøre plankartet, forutsatt at dette kan la seg gjøre uten at de juridiske rammene for utbyggingen endres.

Renovasjonsteknisk plan

Renovasjonsteknisk plan skal i henhold til kommuneplanens 22.2 godkjennes av kommunen før vedtak av reguleringsplan. Dette vil bli fulgt opp i det videre planarbeidet, men forutsettes ikke gjennomført før høring og offentlig ettersyn.

Konklusjon

Som drøftet i punktene ovenfor gjenstår det noe arbeid med planforslaget. Med unntak av kravet til uteareal, som bør revideres i tråd med kommuneplanen, vurderes det allikevel at planforslaget er tilstrekkelig ferdigstilt til å kunne legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler derfor planutvalget å gjøre vedtak om av planforslaget vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn, under forutsetning om at det først revideres slik at kommuneplanens krav knyttet til utearealer, eventuelt frikjøp av disse, er imøtekommet.

Det forutsettes at planforslaget vil bli vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser, og at det jobbes videre med kommunens tilbakemeldinger i etterkant av høringen.