



**Saksnr.:** 2015/10861  
**Dokumentnr.:** 242  
**Løpenr.:** 152580/2022  
**Klassering:** Cicignon Park  
**Saksbehandler:** Maria Henriksen

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.05.2022	43/22
Bystyret	16.06.2022	66/22

### **Forslag til detaljregulering for Cicignon Park – nasjonal arealplanID 3004 1134 - Sentrum - Forslagsstiller: NG Development AS**

#### **Utvalgsleders innstilling**

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Cicignon Park, nasjonal arealplanID 3004 1134, plankart, sist revidert 03.03.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 04.11.2019, sist revidert 28.04.2022.

Fredrikstad, 09.05.2022

#### **Planutvalgets behandling 19.05.2022:**

10 av 11 stemmeberettigede tilstede ved behandling av saken.

Tina Bergstrøm (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet. Hun bor i og eier Cicignongata 21 og er nærmeste nabo til prosjektet. Hun var leder i bydelsforeningen Cicignon da foreningen ga høringssvar, men deltok ikke i utarbeidelsen av høringssvaret. Hun er nå nestleder i bydelsforeningen, men har heller ikke i den egenskap engasjert seg i saken. Representanten fratrådte under habilitetsvurderingen.

Bygnings- og reguleringssjef Anna Auganes redegjorde for kommunedirektørens vurdering.

Et enstemmig planutvalg erklærte henne inhabil med henvisning til fvl §6 bokstav e.

Ingen vara under habilitetsvurderingen og behandling av saken.

#### Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt med 10 stemmer.

#### **Planutvalgets innstilling 19.05.2022:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Cicignon Park, nasjonal arealplanID 3004 1134, plankart, sist revidert 03.03.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 04.11.2019, sist revidert 28.04.2022.

#### **Bystyrets behandling 16.06.2022:**

##### Arne Sekkelsten (H) fremmet følgende tilleggsforslag – nytt punkt 2:

Kommunen går i dialog med forslagstiller om den såkalte «skoletomta» som ikke ligger inne i herværende reguleringsplan. Det allerede eksisterende forhandlingsmandatet utvides til også å vurdere om utvidelse av skolekapasitet kan innbefatte etablering av en ungdomsskole. Det jobbes frem konkrete løsningsforslag som fremmes for videre utredning og politisk behandling. I alternativene som da også sees opp mot «Plan for skolebygg mot 2040», utredes det blant annet hensiktsmessig regulering og vurdering av kombinasjonsbruk av

området. Kostnader ved tomtekjøp og bygg i egen regi, vurderes opp mot kjøp av seksjon i bygningsmasse, samt leie av lokaler for en tidsbegrenset lengre periode opsjon på tilbakekjøp.

Votering:

Planutvalgets innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt (med 52 stemmer).

Forslag fremmet av Arne Sekkelsten (nytt punkt 2) fikk 11 stemmer (H 8, KrF 2, V 1) og ble ikke vedtatt.

**Bystyrets vedtak 16.06.2022:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Cicignon Park, nasjonal arealplanID 3004 1134, plankart, sist revidert 03.03.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 04.11.2019, sist revidert 28.04.2022.

Fredrikstad, 21.06.2022

Rett utskrift

Yvonne Meidell

Møtesekretær

Utskrift til: Maria Henriksen, saksbehandler kultur, miljø og byutvikling

Kopi til: Ole-Henrik Holøs Pettersen, direktør kultur, miljø og byutvikling

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

Ingen endring.

**Kommunedirektørens kommentar**

Ingen kommentar.

**Kommunedirektørens forslag til innstilling**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Cicignon Park, nasjonal arealplanID 3004 1134, plankart, sist revidert 03.03.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 04.11.2019, sist revidert 28.04.2022.

**Sammendrag**

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger, med areal avsatt til næring, forretning og tjenesteyting, på det tidligere sykehusområdet i Fredrikstad sentrum. Planforslaget legger til rette for mellom 600-700 leiligheter, med størrelse på mellom 40 og 90 kvm.

Planforslaget vil, etter kommunedirektørens vurdering, kunne føre til en betydelig forbedring av planområdet. Det foreslås en oppgradering og rivning av eksisterende bygningsmasse, samt tilføyelse av nye kvaliteter. Kvaliteter som foreslås tilført består av blant annet ny kvartalsstruktur, vegetasjon med vannspeil, torg, oppgradering av høyblokkene og ny bebyggelse.

En gjennomføring av planforslaget vil kunne tilføre nytt liv til bydelen på Cicignon. Det vil sørge for tilgjengeliggjøring av et stort og sentralt område i byen, som over lang tid har vært avstengt for allmennheten. Planforslaget legger også opp til en bedring av mobilitet i bydelen, ved at kvartalsstruktur gjenoprettes, og det legges opp til nye tverraker. Utover

dette vil det også tilrettelegges for nye servicetilbud som har vært manglende i nærområdet, blant annet i form av dagligvarehandel.

Bebyggelsen det legges opp til vil være høyere enn omliggende bebyggelse. Dette vil bryte noe med det omkringliggende, og vil føre til økt nær- og fjernvirkning. Det vil også kunne føre til noe dårligere solforhold for bebyggelsen som ligger nord og vest for planforslaget. Dette vil dog avbøtes noe ved at høydene trappes ned mot Dronningens gate i nord, og mot borettslaget nordvest i planområdet.

Det har etter offentlig ettersyn blitt gjort endringer i planforslaget. Mange av disse endringene er knyttet til mindre plantekniske justeringer, mens de største endringene er gjort for felt BKB4, hvor Cicignongata borettslag ligger i dag. Endringene som er gjort vurderes å på en bedre måte ivareta en framtidig situasjon og bybilde, og samtidig ivareta borettslagets interesser. Endringene anses som positive og planforslaget som nå foreligger er, etter kommunedirektørens vurdering, mer robust enn planforslaget som forelå ved høring og offentlig ettersyn.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmet innsigelse til planforslaget på bakgrunn av at grunnforhold ikke hadde blitt ordentlig utredet i planarbeidet. Forslagstiller har nå utarbeidet en geoteknisk undersøkelse, og NVE har trukket innsigelsen.

Det foreligger ingen innsigelser mot planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.

### **Vedlegg**

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart vertikalnivå 1 sist revidert 03.03.2022
- 3 Plankart vertikalnivå 2 sist revidert 03.03.2022
- 4 Reguleringsbestemmelser datert 04.11.2019, sist revidert 28.04.2022
- 5 Planbeskrivelse sist revidert 22.03.2022
- 6 Utomhusplan datert 05.09.2019, sist revidert 15.03.2022
- 7 Risiko og sårbarhetsanalyse - datert 15.03.2017
- 8 DIVE-analyse WSP - datert 05.01.2018
- 9 DIVE-analyse COWI - datert 28.03.2017
- 10 Temarapport mobilitet - datert 11.02.2021
- 11 Temarapport lokalklima, vind - datert 08.02.2017
- 12 Støyutredning - datert 11.09.2019
- 13 Registrering og vurdering av trær - datert 27.10.2016
- 14 Overvannsnotat - datert 08.01.2021, sist revidert 19.02.2021
- 15 Vurdering områdestabilitet datert 26.10.2021, sist revidert 01.02.2022
- 16 Geoteknisk kontrollrapport datert 02.02.2022
- 17 Planprogram - datert 26.04.2016
- 18 Prosessledende beslutning - datert 01.03.2018
- 19 Merknader til planoppstart og forslag til planprogram - datert 26.04.2016
- 20 Sammendrag av uttalelser til høring og offentlig ettersyn med forslagsstillers kommentar
- 21 Snitt - datert 28.02.2019, sist revidert 08.06.2020

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

For øvrige saksdokumenter se arkivsak 2015/10861.

### **Saksopplysninger**

Bakgrunn for planarbeidet

Området ble solgt i forbindelse med at sykehuset avviklet sin virksomhet og flyttet til Kalnes i 2015. Planen skal legge til rette for bygging av boliger, med innslag av blant annet forretninger, serveringssted og barnehage.

Forslagstiller: NG Development AS  
Plankonsulent: COWI Norge AS

#### Overordnet planstatus

De mest relevante planene nevnt i planforslaget er:

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)

- Området er i fylkesplanen satt av til nåværende tettbebyggelse. Planens arealformål er dermed ikke i strid med gjeldende fylkesplan. Fylkesplanen inneholder bestemmelser for handel, som sier at handel skal plasseres i sentrum av byene.

Kommuneplanens arealdel (2020–2032)

- Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert formål. Høydebestemmelser i kommuneplanens arealdel begrenser maksimal gjennomsnittlig gesims til 18 meter over planert terreng og maksimal byggehøyde til 24 meter over planert terreng. Det er også krav om uteoppholdsareal, lekeplasser, nærmiljøpark og barnehage. Renovasjon og overvannshåndtering skal løses i reguleringsplan. Det stilles også krav om mobilitetsplan.

Gjeldende reguleringsplan

- Hele planområdet inngår i reguleringsplan for Cicignon (Nasjonal arealplanID 3004220, tidligere 0106220), vedtatt 13.03.1986, med senere endringer vedtatt 12.10.1993. I planen er det tidligere sykehusområdet avsatt til byggeområde for offentlige bygninger.

#### Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Cicignon Park ligger sentralt i bydelen Cicignon, på vestsiden av Glomma, vis-a-vis Gamlebyen i Fredrikstad.

Planområdet har tidligere vært benyttet av Fredrikstad Sykehus og store deler av bygningmassen står nå tom. Planområdet utgjør totalt ca. 36,8 daa.

Bydelen Cicignon er en del av det sørlige sentrumsområdet i byen. Selv om området regnes som en del av Fredrikstad sentrum, ligger det noe utenfor selve sentrumskjernen med handlegater og serveringssteder. Fredrikstad jernbanestasjon er lokalisert like ved, og området har også nærhet til en rekke bussruter, samt fergeforbindelse til Gamlebyen.

Øst for planområdet ligger et byområde med boliger, Cicignon skole og Glomma. Mot nord ligger Fredrikstad jernbanestasjon og Jernbaneparken. Mot vest ligger bykvartaler og villaområder, tidligere St. Josephs hospital, Fredrikstad domkirke med Kirkeparken, Fredrikstad bibliotek, samt en del kafeer og butikker. Mot sør ligger villabebyggelse, tollboden og Cicignonparken (også kalt "Sjømannsparken"). Dette området grenser i sør mot Glomma, som her deler seg i Østerelva og Vesterelva.

Langs Ferjestedsveien i søndre del av planområdet, vokser en gammel linderekke bestående av 9 trær. I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført registrering av trær på eiendommen hvor trærnes tilstand og livspotensial er vurdert.

#### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til bebyggelse med hovedtyngde av boliger, og en mindre andel kombinerte formål (bolig/forretning/kontor/tjenesteyting). En dagligvarebutikk er foreslått plassert i hjørnet mot Jernbaneparken i det nordøstre kvartalet (BKB5), men tillates også oppført innenfor BKB3. Det foreslås at hele gateplanet i dette kvartalet avsettes til forretning-

og serviceformål, som i første rekke tenkes å skulle betjene beboere i bydelen. Deler av planområdet er avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Ny bygningsmasse vil ifølge forslagstiller ha varierende høyde, volum og typologi.

Forslaget inneholder flere gatetun og et sentralt bilfritt torg, med tilliggende handel og servicefunksjoner. Det foreslås et bilfritt boområde, med tilgjengelige utearealer og tilgang til parker og lekeplasser. Mellom de eksisterende høyblokkene vil det tilrettelegges for opparbeiding av en nærmiljøpark. Boligene skal ifølge forslagstiller ha en variert sammensetning, med boenheter i varierende størrelser (40-90 kvm). Parkering legges i felles parkeringskjeller.

Det legges inn krav om bevaring av natur- og kulturmiljø i planen, nærmere bestemt en rekke med ni lindetrær i Ferjestedsveien. Eksisterende høyblokker vurderes å ha kulturminneverdi og skal bygges om. Bygningene vil få nye vindusflater og fasader med balkonger. Dette er behandlet gjennom dispensasjon og byggesak.

#### Konsekvenser av planforslaget

Planarbeidet er vurdert ut fra forskrift om konsekvensutredning (2014) og faller inn under § 2 «Planer som alltid skal behandles etter forskriften». Konsekvensutredning følger som en del av planbeskrivelsen. Planforslaget (alternativ 1) er vurdert opp mot et 0-alternativ som er dagens situasjon, samt et alternativ 2 som er en mulighetsstudie utarbeidet av HRTB. Det ble i planprogrammet fastsatt at følgende temaer skulle konsekvensutredes:

- Forhold til overordnede planer og mål
- Kulturmiljø
- Byutvikling, bebyggelse og bylandskap
- Trafikkforhold
- Lokalklima og sol-/skyggeforhold

Av konsekvensutredningen framkommer det at alternativ 1 (planforslaget) samlet har en negativ innvirkning på temaet «kulturmiljø». Dette begrunnes med at store deler av bygningsmassen rives, inkludert Dronningens gate 3. I følge konsekvensutredningen har planforslaget en samlet positiv innvirkning på de øvrige utredningsteamene.

Som en konsekvens av planlagt utbygging vil områdetets preg i stor grad endres. Området vil transformeres fullstendig og vil framstå som en helt ny bydel. En slik utbygging vil også kunne føre til økt fottrafikk og flere mennesker i området, og samlet sett skape en mer levende bydel enn i dagens situasjon. En utbygging med 600-700 nye boenheter vil kunne gi noe økt biltrafikk, dog mindre enn da sykehuset var i drift. Den nye bydelen vil bli synlig fra blant annet Fredrikstadbroa, Gamlebyen og Domkirkeparken, og nær- og fjernvirkningen av området vil øke som en konsekvens av foreslått utbygging.

Utbygging av området slik planlagt vil på lang sikt kunne ha mange positive konsekvenser for boende i området, og for øvrige beboere i Cicignon bydel. På kort sikt vil dog området være en byggeplass i mange år framover. Dette vil ha negative konsekvenser for beboere i området, da byggeprosessen vil kunne generere støy og støv.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse. Temaer som er ansett som spesielt viktige er: støy, luftforurensning og forurensning i grunnen. Øvrige temaer, samt forslag til avbøtende tiltak, er beskrevet i konsekvensutredningen tilhørende planbeskrivelsen.

#### Samråd og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet og forslag til planprogram ble kunngjort 12.02.2016, med frist for innspill satt til 04.04.2016. Det ble mottatt 22 merknader til varsel om oppstart og planprogram. Forslagstillers svar på merknader ligger vedlagt i eget vedlegg.

Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført flere åpne informasjonsmøter. Det er også holdt medvirkningsmøter for DIVE-analyse og medvirkningsmøte for barn og unge 14.06.2016. Saken ble også framlagt i Regionalt planmøte 29.11.2016.

Planen har vært lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 09.04.2021-25.05.2021. Det er mottatt 21 innspill. Sammendrag av innspillene med forslagstillers kommentarer er vedlagt saksframlegget.

I sammenheng med høring og offentlig ettersyn ble det 27.04.2021 avholdt et åpent informasjonsmøte om planforslaget i regi av Fredrikstad kommune.

Det har i etterkant av høring og offentlig ettersyn blitt avholdt flere dialogmøter mellom forslagstiller, Fredrikstad kommune og Cicignongata borettslag vedrørende delområde BKB4.

### **Innkommne uttalelser ved offentlig ettersyn med kommentarer**

Nedenfor følger sammendrag av innkommne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn, med plankonsulentens og kommunedirektørens kommentarer.

#### Kvaliteter i plan og prosjekt

Naboer, Cicignongata borettslag og lokalsamfunnsutvalg er positive til prosjektets visjon, og støtter sterkt at området skal få en høy miljøprofil, høy arkitektonisk kvalitet og høy trivsel. Det pekes på at prosjektet har mange kvaliteter, som åpning av Cicignongata, etablering av kvartalsstruktur, og etablering av en nærbutikk.

Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken er opptatt av at planforslaget må sikre at de spennende og positive visjonene for området gjennomføres, uavhengig av hvem som skal bygge ut. Viken fylkeskommune mener at planforslaget i for liten grad sikrer kvaliteter for framtidig utbygging, og mener at prosjektets målsetting om å være et foregangsprosjekt med hensyn til teknologiske nyvinninger innen miljøvern og bærekraft bør innarbeides – slik at noen forpliktelser med hensyn til klima og bærekraft er nedfelt i reguleringsplanens bestemmelser.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Forslagsstiller er uenig i fylkeskommunens påstand om at planen i for liten grad sikrer kvaliteter for framtidig utbygging. I tillegg til de grunnleggende forholdene som arealbruk, grad av utnytting, høyder med mer, oppstiller planen tilleggskrav for at byggesakene kan behandles med særlig fokus på fortetting med høy kvalitet. Det vises i den forbindelse til reguleringsbestemmelsene - blant annet krav til visuelle kvaliteter og materialbruk i pkt 4.5, krav til grøntstruktur i pkt. 5.1 og 6, og krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pkt 3.1.2 - 3.1.6). Forpliktelser til teknologiske nyvinninger er uvanlig å nedfelle i planbestemmelser. Plankartet inneholder et stort innslag av grønne og bilfrie områder. Rekkefølgebestemmelser sikrer at de blir realisert i takt med utbyggingen. Dette forankrer viktige deler av prosjektets visjon og målsetting.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Forslagsstiller har delvis tatt innspillene til følge ved at bestemmelser som tidligere ikke entydig sikret visse kvaliteter, da de var utformet som «kan-» og «bør-bestemmelser», nå er omformulert til «skal-bestemmelser». Dette sikrer i større grad at kvaliteter vist i prosjektet opparbeides. Etter kommunedirektørens vurdering sikrer planen nå i tilstrekkelig grad kvaliteter for framtidig utbygging.

### Kulturminner og kulturmiljø:

Viken fylkeskommune har innspill knyttet til de to høyblokkene. De ønsker at antall og størrelse på balkonger reduseres, de foreslår at opprinnelig fargebruk i fasadene videreføres, samt at sykehuskantinene med interiør bevares.

Fylkeskommunen vurderer at fra et kulturminneperspektiv er alternativ 1 (forslagstillers alternativ) den beste løsningen for blokkene A og B, mens alternativ 2 (mulighetsstudie fra HRTB) er bedre når det gjelder øvrig bebyggelse. Sykehusblokkene er de bygningene i planområdet som har overlegent størst visuell innvirkning på byen i sin helhet, og derfor har de høyest prioritet i fylkeskommunens vurdering. Ideelt sett mener Viken fylkeskommune at blokkene ikke bør bli høyere, men man kan akseptere at blokkene bygges på med tre etasjer. Fylkeskommunen vil sterkt anbefale at man kun bygger på tre etasjer på blokk B, mens blokk A forblir uforandret.

#### *Forslagstillers kommentar:*

Det er allerede gitt rammetillatelse for tiltak på høyblokkene. Balkonger er en vesentlig kvalitet for boligene. Fylkeskommunens kommentarer til høyblokkene og forslag til reguleringsbestemmelser tas ikke til følge. Det legges ikke opp til bevaring av sykehuskantinene.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Blokk A er i stor grad ferdigstilt, og det er en påstartet byggesak for Blokk B. Det er derfor, etter kommunedirektørens vurdering, ikke behov for å gjøre endringer i reguleringsbestemmelsene knyttet til høyblokkene. Dette ettersom det er tatt stilling til de forholdene som fylkeskommunen peker på gjennom behandling av byggesøknadene.

### Bevaring Dronningensgate 3

Både Viken fylkeskommune og naboer påpeker at eiendommen Dronningens gate 3 ikke bør rives, og Fylkeskommunen mener bygning bør omfattes av hensynssone kulturmiljø. Dette er en Sefrak-registrert bygning i Jugendstil fra 1907 og er vurdert å ha meget høy arkitektonisk verdi.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Ifølge forslagsstiller lar det seg ikke gjøre å bevare Dronningens gate 3, som er rester av en tidligere bygningsrekke, i det foreslåtte plankonseptet. Fordelen med rivning oppveier etter forslagsstillers syn ulempene. Bygget er fra 1907 og i svært dårlig forfatning. Videre er bygget i dag kun rester av tidligere bygningsrekke og med dårlig sporbarhet. Bevaring av bygget har liten egenverdi og dersom det er mulig å bevare det vil det være urimelig kostbart hensett betydningen av byggets historiske verdi. Hensynet til fortetting, gode bomiljøer og løsninger som passer inn i området tilsier også at bygget må vike for å få hensiktsmessig og samfunnsnyttig arealbruk.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

I DIVE-analysen fra WSP ble det pekt på at Dronningensgate 3, Jernbanegata 13 og 15 bør videreføres og settes i stand.

I prosessledende beslutning fra 2018 ble det likevel kun stilt krav til at Jernbanegata 13 og 15 skulle videreføres og settes i stand. Etter kommunedirektørens vurdering har det derfor vært forutsatt at Dronningensgate 3 kan rives, og spørsmålet om vern vurderes som avklart i planprosessen.

### Forholdet til Gamlebyen

Forsvarsbygg påpeker at det er viktig at opplevelsen av de kulturhistoriske verdiene i Gamlebyen og rekreasjonsområdet på vollene ikke forringes som følge av utbyggingen på

Cicignon Park. De er opptatt av at topografiske punkt som er synlig fra Gamlebyen videreføres, som for eksempel sikten til spiret på domkirken. Forsvarsbygg ser det som fordelaktig for fjernvirkningen at planlagte nye fasader tilstreber en tilsvarende materialitet som dagens murbygninger. Dette for å ikke skape utilsiktet refleksjon/blending som er synlig fra Gamlebyen.

*Forslagstillers kommentar:*

Forslagsstiller peker på bestemmelse 2.2, hvor det er stilt krav til estetisk utforming og særskilt at ny og gammel bebyggelse «skal være beslektet i form og uttrykk». Bestemmelsen gjelder for sykehusblokkene, som også vil være den høyeste bebyggelsen innenfor området.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Etter kommunedirektørens vurdering er Forsvarsbyggs innspill ivaretatt, og viktige topografiske punkt, som spiret på domkirken, vil fremdeles være synlige fra Gamlebyen.

Prosess og medvirkning

Flere naboer og lokalsamfunn påpekte at det har vært manglende dialog og medvirkning i planarbeidet. Cicignongata borettslag, som ligger innenfor planområdet, peker også på at det har vært liten grad av involvering i planprosessen.

Naboene mener det har gått for lang tid mellom informasjonsmøter i planprosessen, og at det bør utarbeides en plan for bedre informasjon og dialog med bydelsforeningen, lokalsamfunnsutvalg og beboere i området i den videre prosessen. Naboene mener også at det bør opprettes et kontaktutvalg mellom utbygger, kommune, bydelsforening og lokalsamfunnsutvalg. For øvrig pekes det på at det kan gjennomføres andre tiltak som jevnlig informasjonsmøter, utsending av skriv og nettside for informasjon, spørsmål og meningsytringer. Naboene mener at det må legges spesielt vekt på informasjon og kommunikasjon under bygge- og anleggsperioden.

Fylkeskommunen pekte også på manglende medvirkning med barn og unge i planprosessen.

*Forslagsstillers kommentar:*

Forslagsstiller peker på at medvirkning følger framdriften, og grunnet manglende framdrift har det således blitt lite medvirkning.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren forstår merknadshaveres ønsker om mer medvirkning i planarbeidet. Dette har delvis blitt bøtet på under og i etterkant av offentlig ettersyn. Under offentlig ettersyn ble det avholdt et informasjonsmøte hvor berørte, myndigheter og andre interesserte ble invitert for å få informasjon om planforslaget og stille spørsmål. I etterkant av høring har det blitt avholdt flere møter med Cicignongata borettslag ettersom de blir spesielt berørt, og inngår i planområdet.

Kommunedirektøren oppfordrer forslagsstiller til å involvere barn og unge ved ytterligere detaljering av leke- og parkområder. For eksempel kan Cicignon barne- og ungdomsskole kontaktes.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at kommunens rutiner for medvirkning har blitt betydelig mer offensiv det siste året, hvor det også stilles høyere krav til tidlig medvirkning med lokalsamfunnsutvalg og andre berørte. Det betyr også at en del planprosesser som har pågått over lengre tid, slik som Cicignon Park, ikke har hatt samme krav til medvirkningsprosesser. Planprosessen for Cicignon park har likevel oppfylt plan- og bygningslovens krav til medvirkning, men kommunedirektøren er enig med naboer om at det ville vært hensiktsmessig med mer medvirkning gitt planens omfang. Kommunen kan ikke



gjennom en reguleringsplan pålegge forslagsstiller å holde naboer informert gjennom nettsider med mer i en anleggsfase ut over de kravene som stilles i loven, men oppfordrer forslagsstiller på det sterkeste til å ta anmodningen.

#### Gjennomføring og utbygging:

Naboer og Cicignon bydelsforening uttrykker bekymring for at utbyggingsprosessen skal stoppe opp, og ønsker at det skal legges inn krav i reguleringsplanen som forsikrer at eksisterende bebyggelse som ikke er en del av planen, rives innen rimelig tid. Det er også et ønske om at det kan gis rivingstillatelse før reguleringsplanen vedtas. Dette kan eventuelt legges inn som rekkefølgebestemmelse, for eksempel at blokk B ikke kan tas i bruk før de bygningene som skal rives er revet, og at Cicignongata er gjenåpnet.

Naboene ønsker også at man i nye utbyggingsavtaler legger inn krav om offensiv medvirkningsplan, sikrer gjennomføring av trafikksikkerhetsplan, sikrer at bygninger blir revet innen rimelig tid, sikrer at Cicignongata gjenåpnes, samt at man registrerer tilstand som grunnlag for erstatning ved eventuelle skader på eksisterende bebyggelse.

Fylkeskommunen stiller i sitt innspill spørsmål til om det kunne vært hensiktsmessig å dele opp planen i delområder med ulike rekkefølgekrav, og delt opp gjennomføringen i etapper.

#### *Forslagsstillerens kommentar:*

Forslagsstiller påpeker at planen angir hvilke bygninger som forutsettes revet, og at rekkefølgen bør styres av prosjektets behov. Rivingstillatelse er ikke avhengig av reguleringsvedtak. Forslagsstiller tar ikke stilling til innholdet i en eventuell utbyggingsavtale. Det vil være gjenstand for forhandling, og må følge reglene i plan- og bygningsloven kapittel 17. Ulike rekkefølgekrav i ulike delområder vil komplisere gjennomføringen. Etappevis gjennomføring kan innebære byggeperioder over veldig mange år, noe som kan innebære ulemper for nærmiljøet over unødig lang tid.

#### Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren forstår naboenes ønske om forutsigbarhet i prosessen. Det er tatt stilling til at en gjenåpning av Cicignongata skal gjøres som en del av utbyggingen av tilstøtende kvartal. Etter kommunedirektørens vurdering er dette et rimelig krav. Et rekkefølgekrav må stå i rimelig forhold til utbyggingen. Etter kommunedirektørens vurdering vil det ikke være et rimelig krav å kreve at all bebyggelse innenfor planområdet rives før det gis brukstillatelse for Blokk B, da det allerede er påstartede byggesaker for de to høyblokkene. Ved utbygging ut over de to høyblokkene vil utbygger i praksis måtte rive bebyggelsen for å kunne gjennomføre alle tiltak det stilles krav om ut over selve boligbebyggelsen, for eksempel samferdselsinfrastruktur og grøntområder.

Kommunedirektøren er enig i at man ikke tar stilling til innholdet i en utbyggingsavtale på reguleringsplannivå ut over innlagte rekkefølgekrav, og at innhold og forhandlinger må følge reglene i plan- og bygningslovens kapittel 17.

#### Hensyn til fugler:

Norsk ornitologisk forening Østfold (NOF) uttrykker bekymring for potensiell fuglekollisjonsproblematikk i forbindelse med bruk av glassrekkverk og glassfasader i Cicignon Park. NOF har også merknader vedrørende pågående rehabilitering og fuglereir, og forslag til forebyggende tiltak.

#### *Forslagsstillerens kommentar:*

Forslagsstiller tar innspillet til orientering.

#### *Kommunedirektørens vurdering:*

Dette er i utgangspunktet ikke forhold en tar stilling til i en reguleringsplan, men kommunedirektøren oppfordrer forslagsstiller til å ta innspill til etterretning ved ytterligere detaljering i en byggesak og under anleggsfasen.

#### Skolekapasitet/skole

Cicignon lokalsamfunnsutvalg understreker viktigheten med å finne en god løsning på utfordringen med manglende skolekapasitet i sentrum, og at en reguleringsplan for også dette tiltaket prioriteres og utarbeides parallelt med boligutbyggingen av Cicignon Park. Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet bekymring for at skolekretsen som Cicignon Park sogner til ikke har tilgjengelig skolekapasitet. De ba kommunen vurdere å legge inn rekkefølgekrav som begrenser utbyggingen til skolekapasitet er løst. Cicignon lokalsamfunnsutvalg mente også at dette burde stilles som et rekkefølgekrav, og henviste til prosessledende beslutning fra 2018.

#### *Forslagsstillerens kommentar:*

Forslagstiller ønsker å understreke at det er avklart i kommuneplanen *hvor* skolen skal ligge, men at *når* det kan gjennomføres er opp til kommunen. Forslagsstiller viser til at de tidligere har presentert flere forslag til løsning av skole spørsmålet.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren forstår bekymringen knyttet til manglende skolekapasitet i sentrum. Samtidig vurderes opparbeidelse av ny skole som noe denne reguleringsplanen ikke lengre må ta stilling til. Dette ettersom mulig tomt for skole er tatt ut av planområdet. Forslagene til løsning som forslagsstiller presenterte ble vurdert som uaktuelle av kommunen, og det ble dermed besluttet at det beste for framdrift av reguleringsplanen var å ta dette delområdet ut av planområdet. Plan for skolebygg, som nå er under utarbeidelse, vil ta stilling til behov for etablering av ny skole på Cicignon.

Det er i kommuneplanens arealdel tatt stilling til på hvilket nivå, og for hvilke områder skolekapasitet skal påvirke utbyggingen. Dette er gjort gjennom bestemmelse §4.2 som sier: *“Utenfor byområdet kan ikke rammetillatelse gis til nye boenheter før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet (..).”* Planen ligger innenfor byområdet, og det er da ikke krav til skolekapasitet før det gis rammetillatelse for utbyggingen. Forslag til rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet fra prosessledende beslutning 2018 kom før kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt, og vurderes ikke som nødvendig å oppfylle, ettersom spørsmålet i ettertid er tatt stilling til på overordnet nivå.

#### Gateparkering

Naboer, lokalsamfunnsutvalg og bydelsforeningen er bekymret for økt press på eksisterende muligheter for gateparkering i området. De ber kommunen sikre at gateparkering for beboere i omkringliggende eksisterende bebyggelse opprettholdes, og ikke kan benyttes av nye beboere på Cicignon Park.

#### *Forslagsstillerens kommentar:*

Gateparkering er fjernet etter krav fra kommunen. Gateparkering er ikke forutsatt.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren påpeker at fortau i all hovedsak reguleres i tråd med dagens fortautrase, og påvirker dermed ikke dagens situasjon. Det er noen få unntak langs den sydlige delen av Welhavens gate. For øvrig gir ikke reguleringsplanen føringer for gateparkering, og kommunen har heller ikke satt krav om at gateparkering fjernes. Kommunedirektøren forutsetter at nye beboere i Cicignon Park parkerer i parkeringskjeller, men kommunen kan ikke gjennom en reguleringsplan gi rettigheter/forbud for enkelte grupper når det gjelder gateparkering.

### Høyder og forholdet til omliggende bebyggelse

Naboer i sameiet Dronningensgate 4, 2 og 6 mener at denne eksisterende bebyggelsen i større grad burde vært beskrevet, vurdert og tydelig hensyntatt i reguleringsplanen. Naboene stiller seg positive til at øverste etasje i bebyggelsen langs Dronningens gate er trukket inn. Det påpekes likevel at ny bebyggelse er vesentlig høyere enn dagens blokk i Dronningensgate 4, og at dette er lite ønskelig. Naboene ønsker en oppmykning og tilpasning av prosjektet, og at ny bebyggelse fra alle retninger oppleves som massiv og lite tilpasset de historiske omgivelsene.

Bydelsforeningen Cicignon er bekymret for at tett og høy bebyggelse vil gi dårligere sol- og lysforhold for en del av de nærmeste naboene.

#### *Forslagstillers kommentar:*

I følge forslagsstiller er hensynet til den enkelte naboeiendom ivaretatt i planens bestemmelser som stiller krav til den nye bebyggelsens påvirkning og tilpasning til omgivelsene. Det framholdes likevel at høydeforskjellen mellom de eksisterende høyblokkene og omkringliggende bebyggelse bør avtrappes med ny bebyggelse i en slik høyde at det skapes en naturlig sammenheng i bygningslandskapet. Dette for å unngå at de eksisterende høyblokkene står igjen som et ruvende fremmedelement. De maksimale kotehøydene for ny bebyggelse bør derfor ikke settes lavere enn slik de framgår av planforslaget. Også hensynet til arealutnyttelse og fortetting tilsier at maksimale byggehøyder inntatt i planen beholdes.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Etter kommunedirektørens vurdering er forholdet ivaretatt. Det er stilt krav om nedtrapping mot Dronningens gate, og høyden på bebyggelsen ut mot gatelivet er satt til maksimalt kote +27. Den høyeste bebyggelsen ut mot Dronningens gate vil da tilsvare høyden på bebyggelsen i Dronningens gate 4, som ligger på ca. kote +27. Bak den tilbaketrunkne etasjen vil bebyggelsen kunne bygges opp til maksimalt kote +30,5, det vil si ca. en etasje høyere enn blokken i Dronningens gate 4. Høyden på bebyggelsen mot Dronningens gate 6 er på ca. kote 25, mens ny bebyggelse mot Dronningens gate maksimalt vil kunne bygges opp til kote +21,5, det vil si ca. 3,5 meter lavere. Bebyggelsen innenfor planområdet vil dog bli høyere enn eksisterende bebyggelse mot Dronningens gate 2.

### Skader på omkringliggende bebyggelse

Naboer og Cicignon lokalsamfunnsutvalg ber i sin uttalelse om at det utbygger registrerer tilstanden på alle omkringliggende, berørte hus, før og etter byggeperioden, som grunnlag for eventuelle erstatninger ved skader. Det påpekes at omkringliggende bebyggelse i all hovedsak er av eldre årgang, og består av bygg oppført i mur og teglstein. Slike bygg har lavere toleranse overfor rystelser, og man krever at utbygger/entreprenør legger dette til grunn i sine beregninger for størrelser på framtidige sprengladninger i forbindelse med tiltaket. Naboer viser til at setningsskader har oppstått i forbindelse med tidligere sprengninger i området.

#### *Forslagstillers kommentar:*

Forslagsstiller opplyser om at dette vil håndteres i byggesaken.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering. Dette er et tema som det i utgangspunktet ikke tas stilling til i reguleringsplaner.

### Dagligvarebutikk

Naboer og Cicignon lokalsamfunnsutvalg har begge innspill til etablering av dagligvarebutikk. Lokalsamfunnsutvalg fremmer et sterkt ønske om at det skal etableres dagligvareforretning på Cicignon Park, mens et innspill fra naboer stiller spørsmål om nødvendigheten av det.

Innspill fra andre naboer sier at de forutsetter at dagligvarebutikk og øvrig næringsvirksomhet i planområdet ikke blir vendt ut mot Dronningens gate eller Welhavens gate. De ønsker at parkering og varelevering i prosjektet sikres i egne underjordiske parkeringsanlegg.

*Forslagstillers kommentar:*

Forslagstiller mener at det er behov for en dagligvareforretning på Cicignon, og mener også at dette er i tråd med ønsker fra flere. De mener at virksomheter i Dronningens gate og Welhavens gate må kunne ha innganger og vinduer både mot gate og torg, og må kunne vende seg mot offentlig byrom. Det opplyses om at parkering blir i parkeringskjeller og at varelevering vil skje i første etasje.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren er enig i forslagstillers vurdering om at det er hensiktsmessig med etablering av dagligvareforretning på Cicignon. Det finnes få alternativer for dagligvarehandel innen kort gangavstand, og planområdet med sin sentrale beliggenhet i et tettbygd strøk vurderes som en egnet plassering.

Kommunedirektøren anser det ikke som problematisk at det tillates utadrettede virksomheter mot det omliggende gateløpet, men ønsker å henvise til bestemmelse §3.1.8. som sier: "Bebyggelse som ligger inntil torget (ST) skal ha inngangsplan på nivå med torget og være utadrettet mot torget, herunder ha innganger fra torget. Inngangsplanet skal fortrinnsvis benyttes til funksjoner som styrker torget som felles uterom." Denne bestemmelsen sikrer i stor grad at virksomheter vendes mot torget internt i planområdet. Parkering er som forslagsstiller påpeker tenkt løst i eget anlegg under bakken, noe som anses som hensiktsmessig.

Plantekniske temaer:

Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken påpekte at flere bestemmelser ikke var utformet som skal-bestemmelser, og dermed burde omformuleres. Utover dette ble det påpekt at noen av veilederne som det ble vist til i planen ikke lenger er gjeldende og må oppdateres. Det ble også påpekt at det var savnet en bestemmelse som setter krav til anleggsfase, samt påpekt at det må knyttes parkeringsbestemmelser til tjenesteyting, næring, kontor og bevertning.

*Forslagstillers kommentar:*

Forslagsstiller har tatt disse innspillene til etterretning og revidert bestemmelsene for å være i tråd med innspill.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at forslag til endringer er tatt til følge ettersom de gjør planen mer robust, og lettere å følge opp i framtidige byggesaker.

Bevaring av trær

Viken fylkeskommune påpeker at de anser det som meget positivt at trekken langs Ferjestedsveien vernes og at parken mellom høyblokkene utvides nordover. Naboer mener også lindetreet med tilhørende rotsone ved Dronningens gate må ivaretas. Borettslaget er enige i denne vurderingen, og mener også at det bør stillers krav om marksikringsplan i forbindelse med utgraving av parkeringskjeller.

*Forslagstillers kommentar:*

Forslagsstiller mener at det ikke lar seg gjøre å bevare lindetreet, da treet er i konflikt med forlengelse av en viktig kvartalsgate og bebyggelse i tiliggende kvartal.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren mener det er uheldig at lindetreet blir berørt av planforslaget, men er enig i forslagstillers vurdering om at et vern ikke er mulig å få til dersom man skal gjenopprette kvartalsstrukturen i området, noe som anses som et viktig grep.

#### Trafikk

Naboer, Cicignon lokalsamfunnsutvalg og bydelsforeningen Cicignon er bekymret for økt trafikk som følge av utbyggingen, og mener det er behov for at fartsreduserende tiltak som anbefalt i mobilitetsplanen aktualiseres. Naboene mener også at det er vesentlig at utkjøringen mot vest fra Cicignon Parks parkeringskjeller ligger nord for Kongens gate. Naboene ønsker ikke at det skal etableres sykkelfelt i alle bolig gatene i område, og spesifikt i Dronningens gate og Welhavens gate, men støtter fortau på begge sider.

Statens vegvesen påpekte at det er gjort et grundig og omfattende utredningsarbeid i forbindelse med planleggingen, og at deres merknader synes ivaretatt på en god måte.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Forslagstiller påpeker at fortau reguleres inn på begge sider av alle gatene hvor det er kjøreveg. Det reguleres inn sykkelfelt i Ferjestedsvegen, og ikke i noen av de andre gatene i planområdet. Forslagstiller påpeker at utkjøring mot vest fra parkeringskjeller er tenkt plassert nord for Kongens gate i tråd med veiledende avkjøringspil i plankartet. Etablering av fartsreduserende tiltak overlates til veimyndigheten. Fartsgrense settes normalt ikke i reguleringsbestemmelser.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren er enig i forslagstillers kommentar, og har ingen ytterligere merknader.

#### Støy og støv:

Cicignon gata borettslag ber om at det fastsettes støygrenser og tilhørende krav til konkrete avbøtende tiltak mot støy i anleggsperioden, alternativt at det fastsettes en rekkefølge for utbygging som i seg selv kan sikre at sumvirkningene av flere samtidige utbygginger ikke overstiger et akseptabelt nivå.

Borettslaget ber også om at avbøtende tiltak mot støy må gjennomføres også på borettslagets bebyggelse før det gis brukstillatelse til det antall parkeringsplasser som gjør at støynivåene rundt borettslagets bygg går fra gult til rødt.

Viken fylkeskommune påpeker at tredje og fjerde avsnitt om hvilke type leiligheter som tillates i gul støysone er selvmotsigende og må klargjøres (ensidig orientert eller gjennomgående). Gul støysone er i henhold til retningslinjen T-1442 en vurderingssone, hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Dersom det skal gjøres unntak fra tabell 3 og tillates ny støyfølsom bebyggelse i gul støysone bør det sikres gjennom planbestemmelser at alle boenheter er gjennomgående, har en stille side og minimum ett soverom med vindu mot stille side.

#### *Forslagstillers kommentar*

Forslagstiller imøtekommer borettslagets ønske om tiltak mot støy i anleggsperioden, og har innarbeidet krav om plan for håndtering av støy og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen i nytt punkt (pkt. 2.8) i reguleringsbestemmelsene.

Forslagstiller ønsker derimot ikke et krav om at avbøtende tiltak også skal gjennomføres på borettslagets eiendom, og mener det er et urimelig krav da gjeldende regulering og tidligere bruk av eiendommene til sykehusdrift medførte betydelig mer trafikk enn det planforslaget nå legger opp til.

Parkeringsplassene er i planforslaget tegnet inn under bebyggelsen som en anleggseiendom. Det følger videre av reguleringsbestemmelsene pkt. 2.5 at tillatelse til tiltak forutsetter støyfaglig utredning som skal vedlegges byggesøknaden. Bestemmelsen legger opp til at krav om avbøtende tiltak kan inntas som vilkår for byggetillatelse. Dette gir en hensiktsmessig sikring av hensynet til støybelastning på omgivelsene og bør ikke endres. Ferdigstilling av støytiltak er et krav for midlertidig brukstillatelse jf. pkt 8.2.1.

Forslagsstiller er ikke enig i at tredje og fjerde avsnitt er selvmotsigende. Tredje avsnitt tillater ensidig orienterte leiligheter. Fjerde avsnitt innebærer at støykrav for fasade må overholdes for ensidige leiligheter, men åpner for unntak fra støykrav for fasade for gjennomgående leiligheter.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren er i stor grad enig i forslagstillers vurderinger. Endringene som er gjort i plandokumentene anses som positive, og støy og støv vurderes å være tilstrekkelig hensyntatt i planarbeidet.

BKB4

Cicignongata borettslaget ligger innenfor planområdet, i delområde BKB4, og hadde flere innspill til utformingen av kvartalet. De ønsker at det tilrettelegges for både det tilfellet at borettslagets bebyggelse og eiendomsgrense beholdes som det er i dag, men også for det tilfelle at partene skulle bli enige om en felles utnyttelse av felt BKB4. De er dog positive til at det er tatt inn bestemmelse om avstandsgrense i henhold til plan og bygningslovens §29-4. Borettslaget ønsker at det skal spesifikt sikres i plan at solforhold innenfor borettslagets tomt, på fasader, balkonger og uterom, ivaretas. De ønsker også et rekkefølgekrav som sier at oppholdsrom i borettslagets nederste leiligheter oppfyller krav til dagslys som var gjeldende i borettslagets byggeår før det kan bygges ut innenfor BKB4.

Ut over dette ønsker borettslaget at det sikres at det indre gårdsrommet på forslagsstillers eiendom skal ligge på naturlig terrengnivå, uten støttemurer som skaper nivåforskjeller mellom eiendommene.

Borettslaget ønsker også at %BRA innenfor delområdet deles opp mellom eiendommene innenfor delfeltet.

For å sikre mer luft og lys inn i kjerne av kvartalet ønsker borettslaget at det stilles krav om at bebyggelsen deles opp i flere bygningskropper, og at det sikres en minstestørrelse på det indre gårdsrommet i kvartalet.

Borettslaget ønsker også at byggegrense under terreng tas ut, og at parkeringsanlegg sikres oppført minimum 4 meter fra eiendomsgrense.

*Forslagstiller:*

Sol- og skyggestudier er gjennomført innenfor planområdet, og forslagsstiller mener at dette viser at solforhold på borettslagets tomt er ivaretatt i planarbeidet. Det henvises til planens bestemmelser vedrørende høyder og bebyggelsens plassering, kombinert med krav til uteoppholdsareal som de mener er tilstrekkelig dokumentasjon på at forhold er ivaretatt. Det vises til at krav om sol gjelder felles uteoppholdsareal og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal. I dette inngår det at borettslagets uteoppholdsareal regnes som felles uteoppholdsareal. Angående rekkefølgekrav knyttet opp mot solforhold i leilighetene mener utbygger det ikke er hensiktsmessig å dokumentere at krav fra plan- og bygningsloven fra 1965 er ivaretatt. De mener dette i praksis vil bety å dokumentere at vinduene til borettslaget står riktig i forhold til gulvarealet i boligrommene i borettslaget.

Forslagstiller ønsker ikke at det sikres at det ikke gjøres terrenginngrep i gårdsrommet innenfor BKB4. Det henvises til at det er store terrengforskjeller i dagens situasjon, og at en videreføring med dagens terreng kan vanskeliggjøre god utnyttelse av arealet. Det henvises blant annet til reguleringsbestemmelser som utelukker medregning av arealer brattere enn 1:3 i felles og offentlig uteoppholdsareal.

Forslagsstiller ønsker ikke å gjøre endringer i bestemmelser knyttet til utnyttelse. Forslagstiller ønsker ikke å sikre oppbrudd i fasade ut over det som allerede er sikret i planen. De mener at dersom man setter for mange rigide krav vil dette kunne negativt påvirke det endelige resultatet. Angående uteoppholdsareal vises det til at kravene er satt i forhold til antall boliger, ikke BRA, i tråd med bestemmelser i kommuneplanen. De påpeker at det er flere kategorier uteoppholdsareal, og at ikke alle typer uteareal vil være naturlig å plassere i hvert kvartal, for eksempel offentlig tilgjengelig uteareal (15 m<sup>2</sup> per bolig). Dermed ønsker de ikke spesifikke bestemmelser knyttet til uteoppholdsareal i gårdsrom mot borettslaget.

Forslagstiller har samtidig fremmet tre ønsker om endringer innenfor BKB4 i høringsperioden.

Forslagsstiller ønsket at man tillater å bygge i gavlveggen vest i planområdet. Dette ble begrunnet med at eksisterende gavl er tett og uten vinduer, at bygging i nabogrense er et vanlig grep i byer for å oppnå god kvartalsstruktur. Det ble også påpekt at det samlede bygningsvolumet ikke nødvendigvis vil øke, men at man kan plassere bebyggelsen på det de vurderer som et gunstigere sted.

Forslagsstiller ønsker at reguleringsbestemmelse 3.1.1. som gjengir avstandskrav i plan- og bygningslovens §29-4 tas ut av planforslaget. Dette begrunnes med at dette blant annet vil føre til at bebyggelsen må trekkes vekk fra fortau og torg dersom bestemmelsen tolkes ordrett.

Forslagsstiller ønsker også at byggegrensene, som er satt på bakgrunn av bestemmelsen, fjernes. De mener at byggegrensene slik de forelå ved høring og offentlig ettersyn passer dårlig med ønsket kvartalsstruktur. De forstår dermed at byggegrensen legges i eiendomsgrensen øst i planområdet.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren er enig i at løsningen for BKB4 som ble framlagt til høring og offentlig ettersyn ikke var ideell. Det var en kompromissløsning som ble valgt, ettersom det ikke var kommet til enighet mellom borettslaget og forslagstiller rundt utnyttelse av kvartalet. Å sikre avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse, i tråd med plan og bygningslovens §29-4, ble derfor sett på som en kompromissløsning for å ivareta borettslagets interesser.

Som borettslaget peker ut er det viktig at kommunen planlegger for en framtidig god utnyttelse av kvartalet. I etterkant av høring og offentlig ettersyn er det derfor gjort revisjoner knyttet til delfelt BKB4. Byggegrenser er spesifisert, noe som i bedre grad sikrer solforhold og oppbrudd i fasader, noe borettslaget er opptatt av. Det er også blitt tillatt å bygge i gavlveggen på vestsiden av kvartalet, i tråd med forslagstillers ønsker.

Borettslaget påpekte at man burde regulere for både en situasjon der framtidig god utnyttelse av kvartalet var ivaretatt, samt en situasjon med dagens eierforhold. Etter kommunedirektørens vurdering er dette nå gjort, ved at byggegrensene ikke lenger er plassert i henhold til eiendomsgrensene, men er plassert for å oppnå en helhetlig og god kvartalsstruktur. Det er samtidig tillagt et bestemmelsesområde som gjør at det forutsettes enighet mellom grunneierne før hele dette delområdet kan bygges ut. Kvartalet vurderes nå

å være tilrettelagt for en god bymessig løsning, og en hensiktsmessig utnyttelse av arealet på sikt.

#### Kontor, næring og tjenesteyting

Statsforvalteren i Oslo og Viken ber kommunen vurdere om det bør tillates så mye som 3000 kvm med kontorvirksomhet i området. Fylkeskommunen mener formålene næring og tjenesteyting bør presiseres nærmere i bestemmelsene.

#### *Forslagstillers kommentar:*

Forslagstiller antar at det vil være større behov for bolig enn kontor, og tar statsforvalterens innspill til etterretning ved at maksimalt tillatt kontoretablering reduseres fra 3000 kvm til 2000 kvm innenfor felt BKB3 og BKB5. Forslagsstiller ønsker ikke å ta innspill fra Viken fylkeskommune til etterretning ettersom de mener formålene for næring og tjenesteyting er begrenset tilstrekkelig, og at en ytterligere spesifisering vil gå for mye utover fleksibiliteten til planforslaget.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren er positiv til at forslagsstiller har redusert kontorareal i tråd med statsforvalterens innspill. Kommunedirektøren er enig med fylkeskommunen i at det er viktig at formålene tjenesteyting og næring spisses. Det påpekes at forslagsstiller i bestemmelsen har listet opp den type virksomheter som tillates innenfor hvert delfelt, noe som begrenser hvilke former for næring og tjenesteyting som tillates.

#### Kvikkleire

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmet innsigelse til planen på grunnlag av at faren for kvikkleireskred ikke var tilstrekkelig avklart i henhold til TEK17 § 7-3, jf. pbl § 28-1.

Planområdet befinner seg i område med mulighet for marin leire. Ifølge ROS-analysen, er det påvist bløt, sensitiv leire innenfor planområdet, men det konkluderes med at planområdet ikke er rasutsatt uten at det foreligger noen dokumentasjon på dette. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred fra Glomma. Faren for eventuelle områdeskred må derfor dokumenteres nærmere i reguleringsplanen i henhold til sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 med veiledning.

#### *Forslagstillers kommentarer:*

Forslagsstiller har som svar fått områdestabilitet utredet av NGI som konkluderer med at "Områdestabiliteten vurderes å være tilstrekkelig i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) [3] §7-3 og NVEs veileder 1/2019 [4] for hele planområdet i Cicignon Park."

Geoteknisk rapport fra NGI er kvalitetssikret av Romerike Geoteknikk. Rapport fra NGI og kontrollrapport fra Romerike Geoteknikk er oversendt til Fredrikstad kommune, som har videresendt dette til NVE. NVE har på bakgrunn av dette, i brev datert 02.03.2022, trukket innsigelsen til reguleringsplanen.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren vurderer dette punktet svart ut, og ivaretatt.

#### Overvann

I sitt innspill påpeker NVE og Statsforvalteren i Oslo og Viken at forslagsstiller i større grad bør sikre at prinsippene i overvannsrapporten ivaretas i reguleringsplanen. Det påpekes videre at både flomveger og fordrøyningstiltak bør sikres med hensiktsmessige hensynssoner med tilhørende bestemmelser, slik at planen ivaretar helhetlig overvannshåndtering.



Fylkeskommunen ber om at "kan tillates" i planbestemmelse 5.1 Park, hvor det står at *Etablering av mindre dammer/vannspeil og fordrøyingsanlegg for overvann kan tillates i grønnstrukturen*, endres til "skal etableres" i grønnstrukturen.

*Forslagsstillers kommentarer:*

Forslagsstiller mener at reguleringsbestemmelse 8.1.1 ivaretar dette forholdet i tilstrekkelig grad, da bestemmelsen stiller krav om en plan for overvannshåndtering. Det vises også til prinsipper for overvannshåndtering som er nedfelt i kommuneplanbestemmelsene. Forslagsstiller imøtekommer fylkeskommunens innspill, bestemmelsene om vannspeil endres som foreslått.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Forslagsstiller har delvis tatt innspillet til etterretning, ved å stille krav til etablering av dammen i bestemmelsene. Planen er ikke i konflikt med eksisterende flomveier, og identifiserte flomveier i ny situasjon er sikret åpne, da de ligger innenfor regulert gangvei, gatetun og kjøreveg. For øvrig mener kommunedirektøren at overvann er tilstrekkelig ivaretatt. Det er utarbeidet et overvannsnotat, og reguleringsbestemmelsene pkt. 8.1.1. stiller krav om plan for overvannshåndtering som følges opp i en byggesak.

Størrelse på boliger:

Statsforvalteren og Viken fylkeskommune mener det bør stilles krav som sikrer en variert leilighetssammensetning med leiligheter av ulik størrelse, for å sikre en variert befolkningssammensetning.

*Forslagstillers kommentar:*

Forslagsstiller mener at ettersom prosjektet skal bygges ut over mange år bør det gis fleksibilitet i forhold til leilighetssammensetning i henhold til markedets behov.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Forslagsstiller har i etterkant av høring og offentlig ettersyn lagt inn bestemmelser som til dels sikrer en variasjon i leilighetssammensetningen, ved at det er lagt inn en bestemmelse om at maksimalt 40 prosent av leilighetene i et felt kan ha et bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Etter kommunedirektørens vurdering vil dette ivareta variasjon i leilighetssammensetning i tilstrekkelig grad. Planbeskrivelsen viser en intensjon om variasjon i leilighetsstørrelser.

Barnehage:

Barnehageetaten hadde innspill til minimumskrav for areal til leke- og oppholdsareal, begrepsbruk i bestemmelser, at det skal settes av areal til barnehage med minimum 80 plasser innenfor BKB1, samt at planbeskrivelsen skulle omtale *Plan for barnehagebygg 2021-2031* og adekvat informasjon om barnehager i området.

*Forslagstillers kommentar:*

Forslagsstiller påpeker at barnehage med 80 plasser er plassert i felt BKB1. Dette innebærer selvsagt at barnehagens minimumskrav til arealer må tilfredsstilles. Barnehagens øvrige innspill er tatt til etterretning.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren er positiv til at forslagsstiller har tatt barnehageetatens innspill til etterretning, og støtter de endringene som er gjort.

Universell utforming:

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse og elderrådet hadde ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering, utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet. Viken fylkeskommune mente prinsippet om universell utforming bør komme bedre fram i plandokumentene og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

*Forslagstillers kommentar:*

Forslagstiller mener at prinsippet om universell utforming er hjemlet i lov, og ikke må hjemles i planbestemmelsene. Utover dette henviser de til planbeskrivelsen hvor eksisterende situasjon er beskrevet i kapittel 5.10 *Universell tilgjengelighet*, planforslaget er beskrevet i kapittel 6.10 *Universell utforming* og virkninger/konsekvenser av planforslaget er beskrevet i kapittel 8.12 *Universell tilgjengelighet*.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren vurderer universell tilgjengelighet som tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Planbeskrivelse:

Viken fylkeskommune savner en vurdering av forslagens konsekvenser for de ulike bærekraftsdimensjonene. Fylkeskommunen mener også at kriminalitetsforebygging burde vært grundigere vurdert i planen, og at avbøtende tiltak som oppbrudd av lange fasader burde vært grundigere beskrevet.

*Forslagstillers kommentar:*

Forslagsstiller påpeker at konsekvenser er utredet som forutsatt i planprogram og kommunale vedtak. Bærekraft er ikke blant utredningstemaene, men er omtalt en rekke steder i planbeskrivelsen.

Forslagsstiller mener at utbyggingen i seg selv vil være kriminalitetsforebyggende, ved at det kommer folk og aktivitet inn i området, i stedet for tomme lokaler og uteområder med liten sosial kontroll. Forslagsstiller påpeker også at detaljering av fasadeutforming vil følges opp i byggesaken.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar, og har ingen ytterligere merknader.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**

Planforslaget tilrettelegger for etablering av barnehage innenfor planområdet. Kommunens arbeid med sosial bærekraft knyttes tett til arbeidet med å jobbe for å bedre barns oppvekstsvilkår og utdanning. Barnehager med tilstrekkelig bemanning og høy pedagogisk kvalitet bidrar til å utjevne sosiale forskjeller, fremme integrering og dempe utenforskap på sikt. Dette er et forebyggende arbeid som bidrar til økt barnehagedeltakelse. Nok barnehageplasser bidrar til å gi foreldre muligheter for utdanning og yrkestilknytning.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Etablering av en nærmiljøpark og offentlig torg innenfor planområdet har potensiale for å skape viktige møteplasser for lokalsamfunnet. Som følge av planlagt utbygging vil det også være potensiale for økt tilgjengelighet for gående og syklende i området.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

All utbygging vil føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etterhvert som byen vokser.

*Skolekapasitet*

Cicignon Park sogner til Cicignon skole som allerede har utfordringer med manglende kapasitet på både barne- og ungdomsskole med en oppfyllingsgrad på 100,8 prosent for barneskolen og 100,6 prosent for ungdomsskolen. Planarbeidet ligger innenfor byområdet, og vil derfor kunne bygges ut til tross for mangelen på skolekapasitet. Press på skoler og

barnehager kan, sammen med andre utbyggingsområder og fortetting i byområdet, gi økt behov for utvidelse av skoleanlegg.

#### *Barnehage*

I større utbyggingsprosjekter som Cicignon park skal det, i henhold til kommuneplanens arealdel § 7.1b), avsettes et areal for barnehageformål. Fredrikstad kommune har som mål å eie egne barnehagebygg i framtiden, og avvikle leieforhold. Dette kan medføre behov for investeringer. Økning i kapasitet i form av utvidelser eller nye barnehager vil kreve investeringer og påfølgende driftskostnader.

#### *Nærmiljøpark*

Kommunen skal i utgangspunktet overta drift av nærmiljøparker, noe som er planlagt innenfor GP1 i planforslaget. Dette kan medføre kostnader til drift og vedlikehold i framtiden.

#### b) Samfunnsmessige konsekvenser

Tiltaket vil kunne være et positivt ledd i byutviklingen i Fredrikstad kommune, da det innebærer en opprustning og tilgjengeliggjøring av et område som har vært lite brukt av, og vært lite tilgjengelig for, allmenheten.

En ny nærmiljøpark og et nytt torg vil tilby beboere i nærområdet et nytt aktivitetstilbud, og en ny samlingsplass.

Planforslaget legger opp til nye boliger og nye arbeidsplasser innenfor planområdet, som har mulighet for å bringe inn nye skatteinntekter og føre til økt sysselsetting.

#### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Planforslaget legger opp til fortetting i et svært sentrumsnært område, med gangavstand til nødvendige servicetilbud og sentrumsfunksjoner. Det legges således opp til en lav andel biltrafikk, og planforslaget vurderes å kunne bidra til redusert utslipp fra privatbilisme.

Planforslaget legger også opp til gjenbruk av høyblokkenes bygningsmasse, noe som kan gi positive konsekvenser for miljømessig bærekraft. Gjenbruk av bygningsmasse kan bidra til noe reduserte klimagassutslipp i forbindelse med materialproduksjon og anleggsarbeid, og bygger opp under prinsipper om sirkulærøkonomi.

Planområdet består i dag nesten utelukkende av asfalterte eller bebygde flater. En økt andel blå-grønne strukturer innenfor planområdet vil kunne ha en positiv virkning på overvannshåndtering.

Planinitiativet berører ikke skog, myr, dyrket mark eller andre sårbare områder.

#### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

#### **Vurdering**

Planforslaget åpner for en høy konsentrasjon av boliger innenfor planområdet, med mellom 600 og 700 nye boenheter. Området har vært mer eller mindre ubrukt siden sykehuset ble flyttet i 2015, med unntak av det pågående transformasjonsarbeidet i høyblokkene. Eksisterende bygningsmasse for øvrig har forfalt, og området har mistet sin sentrale funksjon i Fredrikstad. Planområdets plassering i byen, samt omfanget av den eksisterende bygningsmassen gjør at området er avhengig av fornyelse. En fornyelse kan føre til at planområdet igjen kan skape merverdi for byen og dens innbyggere.

Området er svært egnet for konsentrert boligutbygging. En fortetting innenfor planområdet vil være i tråd med prinsipper for utbygging i kommuneplanens arealdel, samt regionale og

statlige planretningslinjer om samordnet areal- og transportplanlegging. Planforslaget åpner for en utbygging som vil kunne løfte nærområdet, åpne opp området for beboende, forbi-passerende og besøkende, og tilføre store kvaliteter til byen. Bygningsmessige oppgraderinger, gjenoppbygging av kvartalsstruktur og tilføyelse av grønne områder og vannelementer vil være med på at planområdet igjen kan framstå som en viktig del av byen, og tilføre nye kvaliteter til Fredrikstads sentrumsområde. Opparbeidelse av nærmiljøpark, samt et torg med aktive fasader, kan bidra til at Cicignon Park blir et levende område som skaper viktige møteplasser til beboere også utenfor planområdet. Prosjektet skisserer også muligheten for miljøvennlige og nytenkende løsninger med hensyn til blant annet håndtering av overvann. Detaljene styres ikke i reguleringsplanen, men dersom dette opparbeides kan det bli en spennende nyvinning i Fredrikstad.

Planforslaget vurderes å i all hovedsak være i tråd med *Kommuneplanens arealdel 2020–2032* og prosessledende beslutning fattet i planutvalget 01.03.2018.

Forslagsstiller har, i samsvar med kommuneplanens § 7.1, avsatt et område til barnehage. Fredrikstad plan for barnehagebygg 2021-2031 sier at: «Barnehagestrukturen vil måtte støtte opp om de overordnede målene om en bærekraftig utvikling. Det betyr et økt fokus på barnehagekapasitet i sentrum og de sentrumsnære områdene.» Det vurderes derfor som spesielt positivt at man sikrer en barnehage i et sentrumsnært område som Cicignon Park.

I kommuneplanens arealdel, bestemmelse §10.2e, er maksimal gjennomsnittlig gesims satt til 18 meter, og maksimal byggehøyde satt til 24 meter over gjennomsnittlig gatenivå. Planforslaget avviker fra denne bestemmelsen innenfor noen delområder. Føringer for bebyggelsens høyder er dog satt ut fra prosessledende beslutning i planutvalget 01.03.2018. Det ble der vedtatt at høyblokkene kan påbygges med 3 etasjer, og at øvrig bebyggelse skal være markant lavere enn høyblokkene. Det ble gjennom dialog bestemt at kun en av høyblokkene påbygges med 3 etasjer. Dette for å bedre ivareta bybildet, og begrense fjernvirkning. Kommunedirektøren anser dette som et positivt grep. Bebyggelsen som foreslås vil flere steder være markant lavere enn de to høyblokkene, i tråd med vedtaket. I noen tilfeller vurderes dog bebyggelsen ikke å være markant lavere enn blokk A som ikke påbygges. Bebyggelsen som foreslås er høyere enn det omliggende, og vil skape økt fjernvirkning. Utover dette vil høydene også kunne gi negative konsekvenser for solforhold for naboer i nord. Dette vil dog avbøtes noe ved at bebyggelsen trappes ned mot Dronningens gate i nord og mot Cicignonsgata borettslag som ligger innenfor planområdet i nord-vest.

Cicignon park vurderes å være en miljømessig bærekraftig plan, som i stor grad legger opp til bevaring av trær, innføring av ny grønnstruktur, samt gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

Plandokumentene kunne, etter kommunedirektørens vurdering, vært bedre opplyst. Deler av innholdet i planbeskrivelsen er avsatt til å beskrive prosjektet istedenfor planen, og kommunedirektøren stiller også spørsmål til noen av konklusjonene som trekkes i konsekvensutredningen. Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn kunne også med fordel vært svart ut på en mer objektiv og faglig måte. Kommunedirektøren er dog av den oppfatning at disse forholdene ikke er av avgjørende betydning for gjennomføring av planen.

#### Endringer etter høring og offentlig ettersyn

##### *Geoteknisk undersøkelse*

For å svare ut innsigelse fra NVE ble det utarbeidet en geoteknisk undersøkelse. Det vurderes som svært positivt at grunnforhold nå er kartlagt, noe som gir trygghet for gjennomføringen av planen.

### *Plantekniske endringer*

Det er gjort flere mindre plantekniske endringer i reguleringsbestemmelsene. Disse er blant annet relatert til utdaterte retningslinjer som nå er rettet opp. Ut over dette er det gjort justeringer av bestemmelser ved at kan-bestemmelser endres til skal-bestemmelser. Dette sikrer at planforslaget i større grad er robust og faktisk sikrer de ønskede forholdene som bestemmelsene er utarbeidet for.

### *§2.8: Støy og støv i anleggsfasen*

Det er tillagt en bestemmelse som sikrer avbøtende tiltak mot støy og luftforurensning i anleggsfasen. Dette anses som et positivt grep som bedre sikrer naboer og omliggende bebyggelse for negativ påvirkning i anleggsfasen.

### *§3.1.7c: Sykkelparkering*

Det er tillagt en bestemmelse som sikrer lading for elektriske sykler ved parkering i tilknytning til barnehage, kontor og forretningsarealer. Dette vurderes å i større grad tilrettelegge for grønn mobilitet til og fra planområdet.

### *§3.1.12: Små leiligheter*

Det er tillagt en bestemmelse som begrenser antall leiligheter med mindre enn 50 m<sup>2</sup> BRA til 40%. Dette vurderes som et positivt grep, som i større grad vil sikre leilighetsvariasjon.

### *§3.1.13: Grønne flater*

Det er tillagt en bestemmelse som sikrer at utearealer og deler av yttertak skal tilrettelegges for etablering av vegetasjon, som kan gi fordrøyning ved nedbør og muligheter for dyrking av nyttevekster. Dette anses som et positivt grep, som i større grad sikrer de kvalitetene som vises i prosjektet for Cicignon Park.

### *§3.3: Kontor*

Andelen kontor tillatt innenfor BKB3 og BKB5 er redusert fra 3000m<sup>2</sup> til 2000m<sup>2</sup>. Dette er gjort som svar på innspill fra Statsforvalter i Oslo og Viken, og anses som et positivt grep.

### *Endringer innenfor felt BKB4*

I etterkant av høring og offentlig ettersyn har det blitt gjort endringer knyttet til delområde BKB4. Ved høring og offentlig ettersyn ble det tillagt en bestemmelse for dette delområdet som sa at bebyggelsen innfor delfeltet måtte plasseres minimum 4 meter eller halve byggets høyde fra eiendomsgrensen. Denne bestemmelsen ble tillagt for å på best mulig måte ivareta naboers forhold på det eksisterende borettslagets tomt. Resultatet ble at bestemmelsen åpnet for en trekantet bebyggelse, som i liten grad harmonerte med resten av bebyggelsen, og ikke ivaretok kvartalsstruktur og bybilde på en god måte. Dette var en løsning som verken kommunen, forslagstiller eller borettslaget var spesielt fornøyde med, men den fungerte som en kompromissløsning ettersom forslagstiller ikke hadde kommet til enighet med borettslaget om en god løsning for kvartalet.

Det har i etterkant vært mye dialog mellom borettslaget, forslagstiller og kommunen. I disse møtene har flere løsninger blitt diskutert. Forslagstiller har lagt fram et forslag til nytt plankart hvor høydene er redusert, og er mer differensiert og konkretisert.

For å sikre en hensiktsmessig og god kvartalsstruktur, uavhengig av eierforhold, ble det tillagt et bestemmelsesområde rundt bebyggelsen nord-øst i BKB4, med tilknyttet bestemmelse. Denne bestemmelsen sier: «Bebyggelsen må være rektangulær i form, og ha en bredde og lengde som sammenfaller med byggegrensene innenfor bestemmelsesområde #2.»

Denne bestemmelsen sammen med det reviderte plankartet vil, etter kommunedirektørens vurdering, sikre en god og helhetlig utnyttelse av BKB4 på sikt. Samtidig forutsetter en slik løsning at borettslaget og forslagsstiller kommer til enighet før denne delen av planområdet kan bygges fullt ut. Kommunedirektøren mener likevel at denne bestemmelsen i større grad sikrer god byutvikling i en framtidig situasjon enn det som forelå ved høring og offentlig ettersyn.

Forslagstiller ønsker i nytt innspill at bestemmelsesområde #2 tas ut, og at det åpnes for at bebyggelsen kan bygges inntil nabogrensen. Det pekes på at det i praksis blir et byggeforbud for dette området med dagens eiendomsforhold. De mener dette begrenser handlingsrommet for mye, og mener at kvartalsstrukturen svekkes. Det fremmes ønske om endring som tillater å bygge ut denne delen av planområdet med dagens eierforhold. De aksepterer dog endringene for å sørge for framdrift i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren er innforstått med at bestemmelsen innebærer at en mindre del av BKB4 ikke kan bygges ut på nåværende tidspunkt. Samtidig vurderes endringen å sikre framdrift i planarbeidet og en hensiktsmessig utbygging av kvartalet på sikt. Forslagstillers forslag til endring vurderes som uheldig med tanke på helhetlig utvikling av kvartalet, og vil etter kommunedirektørens vurdering i mindre grad ivareta borettslagets interesser. Konsekvensen av at denne delen av kvartalet ikke kan bygges ut med dagens eierforhold vurderes ikke som kritisk, ettersom denne delen av planområdet i dagens situasjon er ubebygget. Kommunedirektøren ønsker også å påpeke at det kun handler om en liten andel av planområdet på ca. 300 kvadratmeter, mens den totale størrelsen på planområdet er på ca. 36,8 dekar. Planområdet skal også bygges ut over tid. Kommunedirektøren mener at løsningen sikrer en god helhet som både ivaretar et godt framtidig bybilde, hensiktsmessig utnyttelse av arealet, framdrift i planarbeidet, samt naboers interesser.

#### *Planbeskrivelse*

I etterkant av høring og offentlig ettersyn er planbeskrivelsen oppdatert til å samsvare med reviderte planbestemmelser og plankart. Dette vurderes som en positiv endring som gjør planforslaget i sin helhet mer leselig og entydig.

#### Konklusjon

Planforslaget har med dette vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn. Justeringene som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.