

NG DEVELOPMENT

ADRESSE COWI AS  
 Kobberslagerstredet 2  
 Kråkerøy  
 Postboks 123  
 1601 Fredrikstad  
 TLF +47 02694  
 WWW cowi.no

# OPPSUMMERING OG KOMMENTARER – MERKNADER TIL VARSLING OG FORSLAG TIL PLANPROGRAM CICIGNON PARK

NOTAT

## INNHOOLD

1	Innledning	2
2	Oppsummering av innkomne merknader	2
2.1	Fylkesmannen i Østfold	2
2.2	Østfold fylkeskommune	4
2.3	Statens vegvesen	8
2.4	Jernbaneverket	8
2.5	Fredrikstad kommune - Teknisk drift	9
2.6	Fredrikstad kommune - seksjon utdanning og oppvekst	9
2.7	Fredrikstad kommune – virksomhet Idrett	10
2.8	Fredrikstad kommune – virksomhet Miljø og landbruk - kommuneoverlegen og folkehelsekoordinator	10
2.9	Fredrikstad Idrettsråd	11
2.10	Fredrikstad kommune – Barnetalsperson	11
2.11	Fredrikstad kommune – Brannsjefen	11
2.12	Kystverket	11
2.13	NVE	11
2.14	Fredrikstad Fjernvarme	12
2.15	Cicignongaten borettslag v/ advokatfullmektig C.S. Haugland	12
2.16	Elisabet Sætvedt Dronningensgt. 6	12
2.17	Cicignon lokalsamfunnsutvalg	13
2.18	Solveig Wold-Hansen, Dronningens gt. 8	13
2.19	Mathis Westereng Stendal, Dronningens gt. 8	13

OPPDRAGSNR.

DOKUMENTNR.

A072212

VERSJON

UTGIVELSESDATO

BESKRIVELSE

UTARBEIDET

KONTROLLERT

GODKJENT

3.0

26.04.2016

HEH

TOKS

JWOR

2.20	Rob Reece, Cicignongt 10A	13
2.21	Kloster-Jensen, Welhavens gt 3	14
2.22	Rom Eiendom	14
3	Forslagsstillers kommentar	14
3.1	Rammer og føringer	14
3.2	Beskrivelse av utredningsalternativer	14
3.3	Bokvalitet og universell utforming	15
3.4	Kulturmiljø	16
3.5	Arealbruk, næring og byutvikling	16
3.6	Transportavvikling, gang, sykkel, bil, kollektiv, parkering	17
3.7	Barn og unge	17
3.8	Grøntareal og overvann	18
3.9	Grunnforhold	18
3.10	Anleggsstøy	18
3.11	Energi	18
3.12	Miljøfaglige forhold	19
3.13	Folkehelse og levekår	19
3.14	Prosess og medvirkning	19
3.15	Merknader fra private	20

## 1 Innledning

I dette notatet oppsummeres innkomne merknader og innspill først (kap. 2). Deretter kommenteres dette temavis (kap. 3).

## 2 Oppsummering av innkomne merknader

### 2.1 Fylkesmannen i Østfold

Innledningsvis redegjøres for Fylkesmannens (FM) ansvar i planleggingen, samt deres hovedfokus som er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen.

Fylkesmannen mener at størrelsen på arealbruksformålene bør fremgå i planbeskrivelsen fordi kommunen skal registrere arealendringer i KOSTRA.

**Konkrete innspill, vurderinger og råd tilknyttet det varslede planarbeidet:**

- › FM er positive til at det startes opp planarbeid for å legge til rette for utvikling av dette sentrale området i Fredrikstad.
- › De ser på det som viktig at det sikres høy arealutnyttelse. Videre anser de det samtidig som viktig å planlegge for god bokvalitet. De mener også at det ligger

en utfordring i å finne ut hvor mye området «tåler» å bli bygd ut, blant annet med tanke på tilpasning til omgivelsene og trafikkforholdene.

- › Det bør tilrettelegges for en variert boligsammensetning i området, inkludert barnefamilier som ønsker å bo i sentrum og med nærhet til jernbane.FM stiller spørsmål ved den store andelen småleiligheter i alternativ 1.
- › Viktig at areal til handel og servicetilbud begrenses.
- › Viktig at det tilrettelegges for syklende og gående.
- › Positive til parkering under bakkenivå og begrenset antall parkeringsplasser.
- › Viktig å kvalitetssikre at det er tilstrekkelig areal i nærheten for å dekke et framtidig behov for barnehage, eller om dette må løses internt i planområdet.
- › Overvannshåndteringen løses i kombinasjon med grønnstruktur.
- › Det bør vurderes om det i området kan planlegges for at bebyggelsen kan være delvis selvforsynt med strøm, gjennom solcellepanel, vindturbiner eller lignende. Det bør også stilles krav om opparbeidelse av ladestasjoner til el-bil.
- › Det må stilles krav som ivaretar tematikken med anleggsstøy.

### Uttalelse til forslag til planprogram

- › Det er en utfordring for medvirkningsprosessen at alternativene, og kanskje særlig alternativ 1, ser ut til å være kommet så langt i planleggingsprosessen at prosessen videre kan bli litt «fastlåst». Det er også en viss ubalanse i alternativene.
- › Det bør redegjøres kort for andre tilsvarende byutviklingsområder i sentrum og hvordan disse eventuelt påvirker hverandre.
- › Det bør kreves at det for alternativene tydeliggjøres hvor mye areal som reguleres til handel/kontor/næring, og at konsekvensene rundt dette vurderes med tanke på konkurranse mot sentrumskjernen og trafikkforhold.
- › Anbefaler å endre grønnstruktur til blågrønn struktur for å få med overvannshåndtering.
- › Foreslår å innlemme Fredrikstadbrua og ferjeleiet på Isegran eller Smertu som standpunkt ved vurdering av fjernvirkning.
- › Planprogrammet bør tydeliggjøre hvilke forhold for barn og unge som skal utredes.
- › Som grunnlag for temaet Byutvikling, bebyggelse og landskap bør det også hentes erfaring fra andre byutviklingsprosjekter i Norge, og ev. utlandet.
- › Under trafikkforhold bør det kreves at det for alternativene tydeliggjøres hvordan det tilrettelegges for syklende og gående.

- › FM anbefaler at det i planprosessen vurderes å fremme planforslaget for «regionalt planmøte»

### Generelle tema og føringer som er viktige for planarbeidet

FM uttaler her at vår region har høybefolkningsvekst og at denne veksten må håndteres på en måte som gjør at man samtidig bidrar til å nå viktige nasjonale mål for klima, areal- og transport. At jordvernmålet og utviklingen i fylket, tilsier at forbruket av dyrket mark må reduseres til et minimum. Videre at fortetting og transformasjon er løsningen for en bærekraftig arealforvaltning, og for å nå målene om at vekst i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

Videre minner FM om nasjonale forventninger til kommunal planlegging og relevante statlige planretningslinjer/- bestemmelser. Videre ramses opp andre viktige tema i planarbeidet, herunder barn og unge/medvirkning og levekår, estetisk utforming, universell utforming, blågrønn struktur, naturmangfold, samfunnsikkerhet og klimatilpasning, støy og luftkvalitet, grunnforurensning, klimagassutslipp og energi og kartfremstilling.

Avslutningsvis minner FM om at de vil komme tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

## 2.2 Østfold fylkeskommune

Østfold Fylkeskommune (ØFK) minner om at man i planbeskrivelsen må begrunne hvorfor man eventuelt velger å fravike byområdeplanen og på hvilken måte de foreslåtte løsninger bidrar til et bedre sluttresultat.

### Innspill tilknyttet det varslede planarbeidet

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan. ØFK mener det er viktig å vektlegge følgende problemstillinger:

- › Reguleringsformål og grad av utnytting må være i samsvar med arealdelen i gjeldende kommuneplan.
- › ØFK mener tiltakets formål er i samsvar med arealbruksformål i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for Fredrikstad byområde.
- › Planen må legge opp til en variert boligsammensetning.
- › Bygningsuttrykk og grad av utnytting må tilpasses eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen og omkringliggende bebyggelse. Dette må tas inn som reguleringsbestemmelser i planen.
- › Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder. ØFK oppfordrer til å utforme boliger på en slik måte at brukere med funksjonsnedsettelse kan benytte boligene på lik linje med funksjonsfriske; at «hovedløsningen» passer for alle og ikke krever tilpasninger på et senere tidspunkt.

- › En utbygging av sykehusområdet vil trolig medføre økt tilflytting til bydelen, og øke presset på kapasiteten i dagens barnehager og skoler. Det er derfor viktig at det finnes tilstrekkelig og egnet areal i nærområdet til utbygging av fremtidige barnehager. Hvis ikke må et slikt behov ivaretas innenfor planområdet. ØFK oppfordrer tiltakshaver til å utvide formålet for planarbeidet til også å omfatte etablering av barnehagetilbud.
- › Når det gjelder lekearealer for barn skal det skaffes fullverdig erstatning dersom arealet omdisponeres. Det må avklares og dokumenteres hvorvidt deler av det aktuelle området benyttes til lek i dag. Videre henvises til retningslinjer i Byområdeplanen og TEK 10 når det gjelder vurdering av leke – og oppholdsmuligheter for barn, samt krav til utforming og ferdigstilling.
- › ØFK mener at man kan sikre etablering av utearealer og grønnstruktur før området tas i bruk ved å stille krav i rekkefølgebestemmelse.
- › Det må tilrettelegges for gående og syklende i tidlig fase av planleggingen.
- › Trafikksikkerhet må vektlegges og at planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker skolevei. Planområdet bør utvides dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikk løsninger. En viktig diskusjon vil være hvor mye området *bør* bygges ut og at planforslaget legger til rette for en ønsket fremtidig trafikkavvikling i området.
- › ØFK viser til at det overordnede målet for prosjektet er å være et bærekraftig byutviklingsprosjekt og for å nå dette vil fortetting være et viktig virkemiddel. De mener imidlertid at det vil kunne oppstå interessekonflikter mellom behovet for redusert energibruk og forhindring av ytterligere byspredning på den ene siden, hvilket tilsier fortetting, og behov for grønne arealer til lek og rekreasjon på den andre siden.
- › ØFK berømmer forslagsstiller for å ta sikte på en standard utover minimumskravene ved å ha som målsetting at tiltaket skal BREEAM sertifiseres.
- › ØFK oppfordrer forslagsstiller til å lage en egen energiplan. Mål og intensjoner må konkretiseres i tiltak som innlemmes i bestemmelser til planen.
- › ØFK understreker at formål som forretning og tjenesteyting ikke er å regne som næring. Planområdet er regulert til bebyggelse og anleggsformål, hvilket betyr at forslagsstiller vil kunne etablere forretninger og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting dersom dette skulle være ønskelig. Det påpekes videre at handel ikke står oppført blant tillatte funksjoner innenfor planområdet.
- › Eventuelle forretninger og tjenestetilbud i Cicignon bydel må ikke komme i konflikt med ønsket sentrumsutvikling. ØFK minner om bestemmelse om kjøpesenter.
- › Viser til at det skal utarbeides ROS-analyse.

- › De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen.
- › Støy er et viktig tema tidlig i planleggingen. Det bør foretas støyberegninger som vedlegges plandokumentene. Beregningene bør inngå i en støyfaglig vurdering. Avbøtende tiltak må fremgå av støyvurderingen.
- › Det bør foretas målinger av luftkvaliteten på området.
- › Det bør avklares om det er aktuelt å anlegge busslomme innenfor planområdet.
- › Ny bebyggelse må tilpasses landskapet, ikke omvendt. Det er viktig å ivareta og styrke siktlinjene til elva, til romlige sammenhenger og til monumentale byggverk der mulighetene byr seg.
- › ØFK minner om krav til parkering og oppfordrer tiltakshaver til å angi maksimalt antall biloppstillingsplasser per boenhet, ut ifra boligens størrelse, i stedet for kun å forholde seg til eksisterende minimumskrav.
- › ØFK oppfordrer til å inkludere plan for ladeinfrastruktur for kjøretøy, samt stille et minstekrav til utbygging om andel p-plasser med ladetilbud.
- › ØFK mener det må legges til rette for sykkelparkering og anbefaler at det legges inn et entydig tall i reguleringsbestemmelsene når det gjelder krav til antall sykkelparkeringsplasser.
- › Byggverket skal knyttes til fjernvarmeanlegget.
- › Det skal i planarbeidet redegjøres for hvordan overvann håndteres.
- › Kulturminner og kulturmiljø: De bebygde kvartalene som omslutter sykehusområdet har som et helhetlig miljø nasjonal verneverdi. Fylkeskonservatoren mener det er viktig at Cicignon park viderefører de gode kvalitetene som finnes i området. Reguleringsplanen må således stille høye krav til arkitektonisk utforming og materialbruk. Videre har Fylkeskonservatoren blant annet innspill på gatestruktur, byggehøyder, og hvilke bygninger som bør avsettes til hensynssone kulturmiljø. Når det gjelder høyblokkene, må det gjøres en grundig vurdering av hvordan blokkene kan opprettholde sin symbolverdi i fremtiden. I tillegg bør det vurderes om det er mulig å beholde sykehuskantina. Ny plan for området bør legge vekt på at de historiske parkene i området knyttes sammen på en god måte.
- › ØFK vil vurdere innsigelse dersom planforslaget vil få for store negative innvirkninger på det historiske bymiljøet på Cicignon.
- › ØFK viser til gjeldende krav til planfremstilling.

### Kommentarer til forslag til planprogram

- › Alternative løsninger:

- › ØFK stiller spørsmål om hensikten med referansealternativet er å illustrere hva som vil skje med nærområdet dersom den eksisterende bygningsmassen blir stående tom og ingen utbygging finner sted, eller om man tenker seg at bygningene vil bli revet og etterlater et «åpent sår» i landskapet?
- › Begge alternativene må konkretiseres og visualiseres i like stor grad, slik at de fremstår som to likeverdige konkurrenter og dermed utgjør to reelle valgmuligheter.
- › Forhold til overordnede planer og mål: ØFK savner føringene som ligger til grunn for Bypakke Nedre Glomma.
- › Kulturmiljø: Hele bygnings-/kulturmiljøet i området er å oppfatte som et nyere tids kulturminne. Innledende tekst under temaet kulturmiljø bør derfor endres.
- › Byutvikling, bebyggelse og bylandskap:
  - › Det må komme tydelig frem hvor mye areal som avsettes til de ulike formålene i planområdet, og hvilke konsekvenser en eventuell etablering av forretninger, tjenestetilbud og arbeidsplasser innenfor bydelen vil ha for den videre utviklingen av Fredrikstads sentrum.
  - › Påpeker at illustrasjoner og fremstilling av planforslaget er viktig slik at det blir leselig for alle, ikke bare for fagfolk.
  - › ØFK etterspør en konkretisering av hvilke forhold som berører barn og unge som er tenkt belyst i en konsekvensutredning.
- › Trafikkforhold: ØFK ønsker at det tydeliggjøres hvordan de ulike alternativene skal legge til rette for at sykkel, gange og kollektivtransport blir beboernes naturlige valg fremfor bruk av privatbil. Videre kan den planlagte flyttingen av jernbanestasjonen kunne ha betydning for den videre utviklingen av området.
- › Lokalklima og sol-/skyggeforhold: Konsekvensene av plasseringen av bygninger og valgte byggehøyder må fremkomme tydelig ved utarbeidelse av sol-/skyggediagram.
- › Prosess og medvirkning:
  - › ØFK savner en plan for hvordan man skal oppfordre til medvirkning fra brukergrupper som lite trolig vil oppsøke informasjonsmøter på eget initiativ.
  - › ØFK oppfordrer forslagsstiller til å melde inn planforslaget til regionalt planmøte før planen kommer på høring

## 2.3 Statens vegvesen

### Innspill til planprogrammet

Statens vegvesen (SVV) synes det er bra at det utredes to alternativer. De forutsetter at begge alternativene gis et innhold som gjør dem til reelle og valgbare alternativer. Det må gis en beskrivelse av antall boenheter, arbeidsplasser, type/mengde næring mm for hvert av alternativene.

Det er uklart hvilken offentlig bruk referansealternativet inneholder.

Beskrivelse av forhold til overordnede planer og mål må inneholde hovedmålene i Bypakke Nedre Glomma.

I utredning av byutvikling bør det vurderes hvilke konsekvenser ulike typer handel/næring innenfor planområdet vil ha for utviklingen av sentrum.

SVV savner kollektivtransport under temaet trafikkforhold. (Tilrettelegging for bussbetjening av området, og planlagt flytting av jernbanestasjonen.)

Når det gjelder parkering må det utredes for hvordan fastsettelsen av antall p-plasser kan bidra til å nå målene om økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. SVV anbefaler at det legges til grunn enn mer restriktiv kriterium for antall p-plasser enn minimumskrav i gjeldende planer.

### Innspill til planarbeidet

SVV har ingen sterke synspunkter på at støy og lokal luftforurensning ikke skal være tema i konsekvensutredningen. Gjeldende veiledere må uansett legges til grunn i planleggingen.

SVV anbefaler bilparkeringstilbudet begrenses og at det settes maksimumskrav til antall p-plasser for bil i stedet for minimumskrav som angitt i gjeldende kommunedelplan. Videre bør det vurderes å stille krav om felles parkeringsanlegg.

Krav til antall sykkelparkeringsplasser bør sikres gjennom reguleringsbestemmelser til planen. Det bør settes høyere krav enn angitt i gjeldende kommunedelplan. I tillegg bør det gjennom reg.bestemmelsene sikres høy kvalitet på parkeringsplassene.

Det må tilrettelegges for gående og syklende i tidlig fase av planleggingen.

Det må vurderes hvordan området kan betjenes med kollektivtransport. Videre må det tilrettelegges for nye holdeplasser dersom vurderingen tilsier behov for dette.

SVV anbefaler at kryss og avkjørsler utformes i henhold til SVV sine normaler, og at siktkrav oppfylles og sikres i planforslaget.

## 2.4 Jernbaneverket

Jernbaneverket (JBV) anmoder om at stasjonsparken og de kvalitetene den gir hensyntas så godt som mulig i utforming av planen.



Som en del av Intercitysatsingen planlegger JBV ny lokalisering av Fredrikstad stasjon. Stasjonen planlegges lokalisert ved Grønli, og JBV ber om at det ved utforming av planen legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser mot ny stasjon.

## 2.5 Fredrikstad kommune - Teknisk drift

Fredrikstad kommune - teknisk drift (TD) ber om at de må involveres i arbeidet med konsekvensutredningen og planprosessen.

TD ber om at de kvaliteter og dimensjoner som fremgår av gjeldende kommunal vei- og gatenorm legges til grunn i detaljreguleringsplanen.

De forventer at kommuneplanens bestemmelser om blant annet leke-, ute- og oppholdsplasser blir hensyntatt.

Eksisterende trær bør registreres og vurderes, både innenfor planområdet og i nærliggende eiendommer og parker.

Under lokalklima og sol- skyggeforhold må det også utredes hvilke mikroklimatiske påvirkninger som kan forventes både internt innenfor planområdet og for bydelen.

Trafikkutredningen bør også omfatte temaene støy og luftforurensing.

Det må lages en renovasjonsteknisk plan. TD foreslår at det med fordel kan vurderes avfallssug, men som et minimum skal det legges til rette for undergrunnssystem for området.

Fredrikstad kommune vurderer at det er tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsanlegget til området.

Det er krav om at overvann skal fordrøyes på egen grunn. Andelen av tette flater skal søkes minimalisert, og vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig. Reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres der dette kan gjennomføres innenfor forsvarlige økonomiske rammer. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornyning eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Dette må utredes og løsning inngå i reguleringsplan og detaljreguleringsplan med bestemmelser og beskrivelse.

## 2.6 Fredrikstad kommune - seksjon utdanning og oppvekst

Seksjon utdanning og oppvekst i Fredrikstad kommune opplyser om at inntaksområdet for barneskole- og ungdomsskoleelever for Cicignon Park vil søke til Cicignon skole. De bemerker at skolen vil få kapasitetsproblemer allerede innen 2017 som følge av forventet elevtallsvekst. Dette vil vedvare ut planperioden 2015-2025 (jf. Barnehage- og skolebruksplan 2015-2025). Som følge av barnetallsutviklingen er det også behov for økt barnehagekapasitet i sentrum.

I Barnehage- og skolebruksplan 2015-2025 fremheves at det må etableres ny skolekapasitet innenfor Cicignon skole sitt inntaksområde for å dekke opp den forventede elevtallsøkningen i sentrum.

## 2.7 Fredrikstad kommune – virksomhet Idrett

Virksomhet Idrett mener at det er viktig å avsette nok areal til fysisk og sosial aktivitet. Når tema og forhold knyttet opp mot barn og unges interesser og sosial infrastruktur skal belyses i planbeskrivelsen, er det spesielt viktig at arealer for fysisk og sosial aktivitet fremheves. Her må det tydeligere fremkomme hvordan utbygger vil legge til rette for dette.

Med en boligutvikling i denne størrelsesorden på et begrenset areal vil de nærliggende uteområdene bli berørt i stor grad.

Virksomhet Idrett beskriver deretter et av de nærliggende anleggene – Tollbodplassen. Utbygging av Cicignon Park vil føre til press på bruken av aktivitetsområder på Cicignon skole og nærliggende utearealer, og større behov for aktivitetsarealer og tilrettelagte anlegg. Det bør stilles krav til utbygger om å dekke behovet for fysisk og sosial aktivitet. I tillegg må det planlegges for helhetlig utnyttelse av området tilpasset kommende befolkningsvekst.

## 2.8 Fredrikstad kommune – virksomhet Miljø og landbruk - kommuneoverlegen og folkehelsekoordinator

Virksomhet Miljø og landbruk - kommuneoverlegen og folkehelsekoordinator i Fredrikstad kommune har kommentarer til tekst om Bærekraftig planlegging.

- › Forslag til planprogram omtaler i liten grad konsekvenser for folkehelse og levekår som er en viktig del av pilaren «sosial bærekraft».
- › Fortetting gir ikke nødvendigvis en bærekraftig utvikling. Fortetting som mangler vesentlige kvaliteter, som for eksempel gode, nære uteområder, lys og luft, kan derimot virke mot sin hensikt. Folkehelseperspektivet vil være et godt utgangspunkt for å diskutere viktige kvalitetsaspekter ved fortetting i en så stor utviklingsprosess.

Virksomheten mener at de eksisterende tema for konsekvensutredning eller tema og forhold som skal belyses i planbeskrivelsen, ikke vil være tilstrekkelig for en god drøfting av temaet folkehelse og levekår. De ber om at folkehelse og levekår ivaretas som eget tema både i pkt 4.4 «Utredningstemaer i konsekvensutredningen og i pkt. 4.5 «Temaer og forhold som skal belyses i planbeskrivelsen».

Barn og unges medvirkning er lite nevnt i planprogrammet, og må omtales og konkretiseres i pkt 5.2. Det bør inviteres til reell medvirkning. Både medvirkning og arealperspektivet for barn og ungdom bør tillegges særlig stor vekt.

Kommuneplan for Fredrikstad kommune sier at det skal legges vekt på at leke-, ute- og oppholdsplasser oppfyller normer for luftkvalitet og støy i henhold til gjeldende regler og retningslinjer. Dette må tas hensyn til i planarbeidet.

## 2.9 Fredrikstad Idrettsråd

Fredrikstad Idrettsråd (FRID) registrerer at det i planprogrammet ennå ikke er gjort noen utredning om behovet for aktivitetsflater for barn og unge. For en så omfattende utbygging, må det forventes at det settes et fokus på barn og unges behov. FRID vil overfor kommunen gjøre gjeldende at det stilles konkrete krav til utbygger om å tilrettelegge for barn og unges behov.

## 2.10 Fredrikstad kommune – Barnetalsperson

Barnetalsperson i Fredrikstad kommune synes at barn og unges medvirkning er lite omtalt i planprogrammet. Det er viktig at dette fremkommer tydeligere og at det inviteres til reell medvirkning.

Det bemerkes at selv om området *i dag* ikke brukes av barn og unge må dette tas hensyn til når det blir en endring til boligområde. Graden av fortetting er så stor at det må være minsteareal på leke- og oppholdsareal innenfor reguleringsarealet.

Det er også viktig med uterom for alle aldre og områder med flere funksjoner. Det vises til Kommunedelplan byområde 2011-2023 som sier noe om dette.

Barnetalspersonen informerer om at Fredrikstad kommune har et ungdomsråd som det er naturlig å bruke. Videre har nærskolen et elevråd som også kan brukes i medvirkning.

## 2.11 Fredrikstad kommune – Brannsjefen

Brannsjefen i Fredrikstad kommune forventer at det prosjekteres etter gjeldende forskrifter og at brannvesenet blir kontaktet ang. hvilke ressurser som er tilgjengelige.

Det bemerkes at det ved prosjektering med ett trapperom og forskriftskrav om at brannvesenet skal ha tilgang via stigemateriell, må dette hensyntas i planarbeidet. Rekkeviddediagram for brannvesenets lift må legges til grunn for prosjekteringen.

## 2.12 Kystverket

Kystverket har ingen merknader til igangsettingen av planarbeidet.

## 2.13 NVE

I følge NGI rapport "Evaluering av risiko for kvikkleireskred i Fredrikstad kommune", datert 19.01.2006 finnes ingen kartlagte soner i planområdet. NVE vil imidlertid gjøre oppmerksom på at kartleggingen bare omfatter felt større enn 10 dekar og kun løsneområder. Det kan derfor finnes skredfarlige kvikkleiresoner også utenfor de kartlagte områdene.

NVE gjør oppmerksom på at det også kan forekomme marine avsetninger under fyllmassene og ber derfor om at det er fokus på grunnforholdene i planområdet i det videre planarbeidet.

Videre redegjøres for krav til dokumentasjon og faglige vurderinger. Det er opp til tiltakshaver å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. I planen må det framgå tydelig hvilke vurderinger som er gjort. NVE ber om at deres Retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplaner 2/2011" legges til grunn i det videre planarbeidet.

## 2.14 Fredrikstad Fjernvarme

Fredrikstad Fjernvarme AS (FFAS) leverer i dag fjernvarme til store deler av sentrum i Fredrikstad, og sykehuset var selskapets største kunde. Det opplyses om at FFAS har teknisk infrastruktur som går fra Ferjestedsveien og inn i fyrhuset på det gamle sykehuset og at det er installert tekniske løsninger i fyrhuset som kan forsyne hele Cicignon Park med fjernvarme. Dette er i dag en viktig spiss- og reservelastkilde for FFAS sitt hovednett, og spesielt for forsyning av fjernvarme til sentrum i Fredrikstad. 98 % av den energien FFAS leverer til sentrum er fornybar energi basert på gjenvinning av energi ved forbrenning av avfall på Øra.

FFAS har hatt en leieavtale med Sykehuset Østfold vedrørende fyrhuset på sykehuset, og forhandler nå om en leieavtale for fyrhuset med nåværende eier.

Dersom det skulle vise seg at det ikke er mulig å få i stand en ny leieavtale og/eller at fyrhuset må rives som følge av utbyggingen av Cicignon Park og/eller krav i den nye reguleringsplanen, har FFAS et behov for å etablere den nevnte spiss- og reservelastproduksjonen i et annet lokale (gjærne kjellerlokale på området).

## 2.15 Cicignongaten borettslag v/ advokatfullmektig C.S. Haugland

Cicignongaten Borettslag er eier av gnr./bnr. 300/1282 – Cicignongaten 20 og Dronningensgate 5, til sammen 11 boenheter.

Borettslaget reagerer på at ny bebyggelse er foreslått plassert på borettslagets eiendom. Det er i tillegg foreslått ny bebyggelse helt inntil borettslagets eiendomsgrense i øst og sør: bebyggelse som er vesentlig høyere enn eksisterende.

Videre reagerer de på at det ikke er belyst hvilke virkninger planforslaget vil få for borettslaget, og etterspør en redegjørelse fra forslagsstiller om hvordan hensynet til borettslagets beboere er tenkt ivaretatt.

Det ikke er redegjort for hvordan varslet plan er tenkt gjennomført privatrettslig. Til slutt ber det om at det innledes en dialog mellom forslagsstiller og borettslaget.

## 2.16 Elisabet Sætvedt Dronningensgt. 6

Elisabet Sætvedt påpeker at det aldri tidligere har vært høy bebyggelse i Dronningens gate. Dronningensgt 6-4, har til sammen 37 boenheter, og flere

mennesker i hver boenhet. Disse leilighetene vil miste all sol hvis bebyggelsen på Cicignon Park blir like høys om illustrasjonene viser. Hun ber om at det tas hensyn til bestående bebyggelse mht solforhold.

## 2.17 Cicignon lokalsamfunnsutvalg

Styret i Cicignon lokalsamfunnsutvalg (CL) mener at åpning av Cicignongaten bør fremskyndes slik at Cicignon Park blir fysisk adskilt raskest mulig.

CL er positive til at utbyggeren ønsker at området skal gi noe tilbake til byen og de nære omgivelsene, og at utbygger ønsker å benytte miljøklassifiseringsverktøy i prosjektet.

Under pkt 1.3 Vurdering av utredningsplikt mener de at flere av formuleringene er upresise og bør utdypes/endres. CL har forslag til endring av formuleringer under pkt 4.4.6 Lokalklima og sol/skyggeforhold. Under pkt 4.5 savnes klima som eget tema.

CL anbefaler at det legges opp til en mer offensiv og aktiv medvirkning sammen med Cicignon lokalsamfunnsutvalg, Cicignon bydelsforening og beboerne i området. De foreslår at det opprettes et kontaktutvalg mellom utbygger, kommunen og de to foreningene. Den gode trenden med åpne møter bør videreføres.

CL har innspill på plassering av inn/utkjøring til parkeringshus for Cicignon Park, samt hvor trafikken bør konsentreres. Videre mener de det bør være en forutsetning at det blir avsatt og tilrettelagt nok areal for barn og unge og at det settes av område til barnehage. Til slutt mener de at prinsippet med blågrønn faktor legges til grunn ved utforming av området.

## 2.18 Solveig Wold-Hansen, Dronningens gt. 8

Solveig Wold Hansen bor i Dronningens gate nr. 8 og er bekymret for å miste sol og utsikt dersom bebyggelsen på andre siden av gata blir høyere enn eksisterende bebyggelse. Da blir noe av verdien med på bo der borte.

## 2.19 Mathis Westereng Stendal, Dronningens gt. 8

Mathis Westereng Stendal antar at hans adresse Dronningensgt 8 ligger på grensen til planområdet og at han derfor ikke vil bli direkte berørt av utbyggingen. Videre spør han om det er det planlagt noen kompensasjonsordning for naboer til planområdet som blir berørt direkte eller indirekte. Spør også om det vil bli en del støy med mer når bygging av området starter opp.

## 2.20 Rob Reece, Cicignongt 10A

Rob Reece bor i Cicignon Gate 10A. han spør om når utbyggingen starter opp og om hva slags innvirkning utbyggingen vil på hans eiendom. Som eksempel på ulemper nevnes riving av bygninger, endret adkomst til området på grunn av stenging av gater, mer avfall og luftforurensning i området.

## 2.21 Kloster-Jensen, Welhavens gt 3

Kloster-Jensen mener at utbyggingen av Cicignon Park er for kompakt. Bygningene er for høye og står for tett, og er for lite tilpasset eksisterende bygningsmiljø og historiske verdier på Cicignon. Det er for lite grøntområder og utearealer. 1000 leiligheter krever store utearealer, blant annet for lek, slik at det ikke blir økt press på eksisterende lekearealer i nabolaget. Takvandring kan ikke erstatte utearealer og lekeplasser, og passer ikke inn i et boligområde.

Videre mener Kloster-Jensen at det må være grøntområder mellom og på hver side av A og B- blokkene. Det bør ikke presses inn en ekstra blokk øst for A blokken mot Welhavensgate. Trærne i Ferjestedsveien skal ikke røres.

## 2.22 Rom Eiendom

Rom Eiendom er et heleid datterselskap i NSB-konsernet og koordinerer besvarer høringsuttalelser til plansaker etter plan- og bygningsloven, på vegne av NSB AS. Rom Eiendom uttrykker sin støtte til det foreliggende planforslaget, og mener dette vil være med på å bygge opp under kollektivtransporten. Forslaget er helt i tråd med overordnede planfaglige føringer og omforente miljømål om å redusere biltransporten i byene. Videre håper de at Cicignon Park sammen med deres prosjekter kan bidra til å trekke byens tyngdepunkt i retning av kollektivknutepunktet i Fredrikstad.

## 3 Forslagsstillers kommentar

I dette kapittelet kommenteres innkomne merknader temavis. Når det gjelder innspill og råd fra overordnet myndigheter tilknyttet det varslede planarbeidet, tas dette til orientering. Disse er ikke kommentert uttømmende. Tiltakshaver bemerker spesielt at det har kommet grundige og gode innspill fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Innspillene vil bli tatt med i det videre planarbeidet.

### 3.1 Rammer og føringer

Endring av planprogrammet:

- › Føringer som ligger til grunn for Bypakke Nedre Glomma tas inn i kap. 2.1 Overordnede planer.

### 3.2 Beskrivelse av utredningsalternativer

Forslagsstiller har fått tilbakemeldinger på at alternativene 1 og 2 bør fremstilles og behandles mer likeverdige. Alternativ 1 er nyere og blitt til på grunnlag av det er brukt mer ressurser etter en konkurranse blant tre av Norges fremste arkitektkontorer. Av de tre som deltok, var også arkitekten som utarbeidet alternativ 2 for kommunen og tidligere eier i forbindelse med arbeidet med kommunedelplanen. Ved utarbeidelse av alternativ 1 kunne således arkitektene bruke alternativ 2 som erfaring i sitt arbeid i tillegg til den utvikling som har skjedd i perioden. Illustrasjonene fra alternativ 1 er hentet fra mulighetsstudie utarbeidet i 2015. For alternativ 2 foreligger kun illustrasjonsmateriale fra mulighetsstudie

utarbeidet i 2010. I det videre utredningsarbeidet vil begge alternativene fremstilles og forsøkt utredet på samme nivå.

I alle alternative er høyblokkene tenkt beholdt, men for alternativ 1 og 2 er de tenkt ombygget.

I referansealternativet er det ikke tenkt at bygningene rives, men at de tas i bruk til formål som er innenfor arealformålet i gjeldende kommunedelplan. Noe av bebyggelsen kan fortsatt brukes iht etablert bruk som kontorer, bolig, studentboliger/hybler eller lignende.

Endring av planprogrammet:

- › En mer presis beskrivelse av referansealternativet tas inn i kap. 4.3
- › Alternativ 1 og 2 presenteres mer likeverdig mhp tekst og illustrasjoner

### 3.3 Bokkvalitet og universell utforming

For forslagsstiller og kommunen er det viktig å skape et utbyggingsprosjekt som gir bokkvalitet. Dette har vært betraktet som en selvfølge, men har ikke vært så tydelig formulert i planprogrammet. Begrepet bokkvalitet består av en rekke faktorer som både er subjektive og objektive. Faktorer som kan påvirke bokkvalitet er boligkvalitet, offentlige/halv offentlige rom, privat/halv privat rom, lys- og skyggeforhold, utnyttelsesgrad, støy, estetikk, nær- og fjernvirkninger, fysiske løsninger med mer. Størrelse og fordeling av type leiligheter vil også være en del av denne vurderingen. I beskrivelse av alternativ 1 er det oppgitt en relativt stor andel leiligheter i størrelsesorden fra 40 m<sup>2</sup> til 70 m<sup>2</sup>. Forslagsstiller mener det er viktig å tilby mange slike små arealeffektive/mellomstore små boenheter fordi disse ivaretar behovet til flere brukergrupper enn det store leiligheter gjør. Større leiligheter vil på grunn av pris, først og fremst henvende seg til en eldre og etablert kjøpergruppe. Stor konsentrasjon av store leiligheter vil ikke kunne skape mangfold i sammensetning av beboere. Fordeling av leilighetsstørrelser vil ses mer på i det videre planarbeidet. Forhold rundt bokkvalitet og boligsammensetning vil bli nærmere omtalt i planbeskrivelsen.

I forbindelse med at utviklingsperspektivet er langt og utbygging av planområdet vil skje i ulike faser vil det ha betydning for hva som inngår i hver fase. Det er plan om å beplante området der de eksisterende bygningsmasser rives for å skape godt miljø under transformasjon. Målet er at hver fase ferdigstiller tilliggende infrastruktur og grønne arealer. Dette er beskrevet i kap. 4.5.10 Gjennomføring av planen.

Ny bebyggelse og uteområder vil være i tråd med føringene for universell utforming og forhold til gjeldende forskrifter. Eventuelle avvik vil bli vurdert i planbeskrivelsen. Detaljutforming og prosjektering vil være en del av byggesøknaden. Universell utforming vil være en del av planbeskrivelsen og er allerede omtalt i kap. 4.5.4.

Endring av planprogram:

- › Det tas med et nytt punkt under kap 4.5, knyttet til vurdering av bokkvalitet



### 3.4 Kulturmiljø

Det skal utarbeides en egen DIVE-analyse. Målet med analysen er å utlede handlingsrom for utvikling og prinsipper for forvaltning av analyseområdets kulturhistoriske innhold og ressurser. Analysen vil bli benyttet som et grunnlagsdokument for å belyse merknader knyttet til det historiske bymiljøet og i den videre planprosessen.

Endring av planprogram:

- › Forslag til endringer (stryke tekst angående nyere tids kulturminner) tas inn i kap. 3.5 Kulturminner og kulturmiljø.

### 3.5 Arealbruk, næring og byutvikling

Planforslaget vil bli vurdert opp mot rammen i gjeldende planer. Ved avvik fra gjeldende rammer vil konsekvensene bli vurdert.

Det er ønskelig med høyere arealutnyttelse for å oppnå målsetningen i regionale og statlige planer, som det er henvisning til fra Fylkeskommunen og Fylkesmannen.

I skisserte forslag er det lagt opp til et total næringsareal på rundt 0.3 dekar av et samlet planområde på ca. 46 dekar. Næringsomfanget utgjør en marginal del av det totale arealet.

Dersom det skal være et overordnet mål om å redusere persontrafikken, vil det være viktig å tilrettelegging for noe næringsaktivitet slik at det vil være mulig å gjennomføre daglige gjøremål i lokalområdet. Det vurderes at areal avsatt til forretning er relativt lite. Det betraktes derfor som utenforliggende hensyn å gjennomføre en helhetlig næringsanalyse for hele Fredrikstad sentrum eller vurdere konsekvensen av etablering av forretninger, tjenestetilbud og arbeidsplasser for den videre utviklingen av Fredrikstad sentrum. Det vil derfor ikke gjennomføres en egen utredning rundt dette temaet. Planbeskrivelsen vil likevel inneholde vurderinger knyttet til eventuelle konsekvenser vedrørende størrelse på næringsandel og lokalisering.

Andre tilsvarende byutviklingsområder i sentrum i Fredrikstad, er FMV/Værsteområdet og Grønli området. Planene for disse områdene er foreløpig i en tidlig fase. I vurdering av temaet byutvikling, vil det bli gjort en overordnet vurdering av hvordan disse områdene og Cicignon Park vil kunne påvirke utviklingen i Fredrikstad sentrum.

Når det gjelder funksjoner innenfor planområdet i tillegg til boliger, er det tenkt funksjoner som dagligvarebutikk, legesenter, kaféer, kiosker og småbutikker. Dette er beskrevet i kap 4.3.3 Alternativ 1, forslagstillers alternativ. Innenfor arealformålet i gjeldende kommunedelplan oppgis at det kan tilrettelegges for kontor, offentlig og privat tjenesteyting og annen nærservice til området. Forslagstiller mener at de foreslåtte funksjonene i planområdet omfattes av dette innenfor formål og intensjon med kommunedelplan for Fredrikstad byområde. I forbindelse med utredning av temaet Byutvikling, bebyggelse og bylandskap vil det bli tydeliggjort hvor mye areal som reguleres til de ulike formålene i begge alternativene.



Når det gjelder grunnlag for temaet, presiserer forslagstiller at utført arbeid til nå (de 3 mulighetsstudiene utarbeidet våren 2015) er basert på inspirasjon og erfaring fra tilsvarende prosjekter. Dette vil være naturlig å fortsette å hente inspirasjon utenfra i arbeidet med utvikling av planforslaget.

Forslagsstiller er enig i å utvide antall standpunkt for vurdering av fjernvirkning.

Endring av planprogram:

- › Bytte ut ordet næring med forretning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting i første avsnitt i kap. 4.3.3
- › Foreslåtte standpunkt for vurdering av fjernvirkning inntas i kap. 4.4.4 Byutvikling, bebyggelse og bylandskap

### 3.6 Transportavvikling, gang, sykkel, bil, kollektiv, parkering

Tidligere aktivitet på tomten medførte betydelige parkeringsutfordringer i forbindelse med besøk og ansatte. Ved transformasjon antas at det blir reduksjon av trafikk. I konsekvensutredningen vil vi derfor redegjøre for biltrafikk, gang- og sykkeltrafikk, parkering og adkomster, samt trafikksikkerhet. Denne vil danne grunnlaget for eventuelle tiltak og endringer. Konsekvenser for gående og syklende vil også bli belyst. Dette er allerede beskrevet i kap. 4.4.5 Trafikkforhold. Løsningene for syklende og gående vil være beskrevet i begge alternativene. I tillegg suppleres utredningen til også å omfatte vurderinger av hvordan området kan betjenes med kollektivtransport.

Planbeskrivelsen vil vurdere parkeringsnorm, andel tilpasset elbil, samt utforming og lokalisering av sykkelparkering.

Endring i planprogram:

- › Vurdering av kollektivbetjening tas inn i kap. 4.4.5 Trafikkforhold

### 3.7 Barn og unge

Området har per i dag liten verdi for barn og unge. Planforslaget legger til rette for en helt ny bydel og i slike prosesser er areal til barn og unge en naturlig del. For å skape et levende bymiljø vil det være viktig å tilrettelegge for en arealfordeling som er av interesse for alle aldersgrupper. Dette har også sammenheng med bokvalitet. Planbeskrivelsen vil tydeliggjøre interessekonflikter mellom fortetting og ønske om grønne arealer til lek og rekreasjon.

Kapasitetsvurderinger knyttet til skole og barnehage er kommunens ansvar og faller utenfor denne utredningen. Kommunens utredninger må likevel vurderes som en del av planbeskrivelsen.

Endring av planprogram:

- › Vurdering av størrelse, lokalisering, lys/skygge vurderinger av arealer som er tiltenkt brukt av barn og unge tas inn i kap 4.4.4 under punktet Forhold for barn og unge.

### 3.8 Grøntareal og overvann

Løsninger for overvannshåndtering vil ikke være et eget utredningstema, men vil bli beskrevet i planbeskrivelsen. For å legge til rette for et robust prosjekt med høy bokvalitet, kan det ofte være hensiktsmessig å se grøntarealer og overvannshåndtering i sammenheng. Arealene kan da ha flere funksjoner, noe som er viktig når det ligger føringer fra offentlige myndigheter om høy arealutnyttelse.

Det er kommet innspill med å registrere alle trær i området, også utenfor planområdet. Å gjennomføre registreringer utenfor planområdet vurderes som utenforliggende hensyn og tas ikke med. Det gjennomføres en kartlegging av eksisterende trær innenfor planområdet. Større trær utgjør en betydelig ressurs og søkes ivaretatt så langt som mulig.

Endring av planprogram

- › Eksisterende trær i planområdet registreres. Kvalitet og hvordan trær søkes ivaretatt vurderes i planbeskrivelsen og tas inn i kap 4.5.6 om naturverdier.

### 3.9 Grunnforhold

I forbindelse med byggeprosjektene vil det være nødvendig med god innsikt i gjeldende grunnforhold. Dette for å redusere usikkerhet senere i prosessen. Det foreligger fjellkotekart som allerede gir god informasjon om grunnforholdene og som viser at området har fast fjell eller kort avstand til fast fjell.

Endring av planprogram:

- › Det vil bli gjennomført en vurdering av grunnforhold.

### 3.10 Anleggsstøy

Utviklingen av området er foreløpig vurdert til å skje gjennom ulike faser. Transformering av en så stor bygningsmasse kan føre til noe støy og støv for tilgrensende boliger og internt i planområdet. Planbeskrivelsen vil derfor vurdere ulike tiltak for å redusere negative konsekvenser.

Endring i planprogram:

- › Det tas med et avsnitt om anleggsstøy i planbeskrivelsen.

### 3.11 Energi

Et av målene i denne planprosessen er å ha et stort fokus på klima og miljø. Det har også kommet flere merknader vedrørende energi der det anbefales at

bebyggelsen kan være delvis selvforsynt med strøm, gjennom solcellepanel, vindturbiner eller lignende. Tomten er også tilknyttet fjernvarmenettet som har tilstrekkelig kapasitet. Ved energieffektiv bygningsmasse vil energibehov bli redusert.

Dette er allerede en del av planprogrammet, kap. 4.5.5 Energibehov og valg av løsninger.

### 3.12 Miljøfaglige forhold

Det er ingen ting som skulle tilsi at luftkvaliteten vil endre seg negativt ved realisering av området. Dersom trafikkanalysen skulle vise at ønsket realisering medfører vesentlig økning av biltrafikken kan en slik analyse være aktuell. Innspill ikke tatt med.

Det er kommet innspill på at klima bør omtales i planbeskrivelsen. Det vil bli foretatt egne utredninger når det gjelder lokalklima (vind). Dette er beskrevet i kap. 4.4.6 Lokalklima og sol-/skyggeforhold.

### 3.13 Folkehelse og levekår

Forslagsstiller viser til tekst i kap. 1.3 Vurdering av utredningsplikt om at det er tema knyttet til utforming og kvalitet på bebyggelse og byrom, samt forholdet til omkringliggende bebyggelse som er sentrale som utredningstema. Det foreslås derimot at temaet folkehelse og levekår belyses i planbeskrivelsen.

Endring av planprogrammet:

- › Folkehelse og levekår omtales i pkt. 4.5 Temaer og forhold som skal belyses i planbeskrivelsen.

### 3.14 Prosess og medvirkning

Forslagsstiller mener det er en god ide å informere om planforslaget i regionalt planmøte når en har kommet lengre i planarbeidet. Når det gjelder å sikre medvirkning med barn og unge, kan det være utfordrende å finne arena for medvirkning som appellerer til de unge. Forslagsstiller vil vurdere anbefalingene fra barnetalspersonen om å bruke kommunens ungdomsråd og/eller elevrådet ved nærskolen.

Endring av planprogrammet:

- › Forslag om å fremme planforslaget for «regionalt planmøte» tas inn i kap. 5.2 Medvirkning.
- › Barn og unges medvirkning presiseres i kap. 5.2 Medvirkning.

### 3.15 Merknader fra private

Størrelsen på prosjektet medfører at området og naboer vil bli mer eller mindre berørt. Konsekvensutredningen må derfor synliggjøre konsekvensene på en oversiktlig måte. Foreløpig mottatte merknader er rettet mot:

- › Sol og skygge
- › Høyder og utnyttelse
- › Grøntstruktur
- › Barn og unge
- › Anleggstøy, ulemper under bygging
- › Innspill til endring av tekst i planprogrammet
- › Bebyggelse på annen manns eiendom
- › Dialog

I flere av innspillene er det bekymring for at bebyggelsen på Cicignon Park er for kompakt og for høy slik det er vist i illustrasjonene. I konsekvensutredningen vil det bli redegjort for virkningen av den nye bebyggelsen, ikke bare innenfor planområdet, men også for omkringliggende bebyggelse. Dette innebærer blant annet å vise hvordan sol- og skyggeforholdene blir i tilliggende gater. Gjennom studie av nær- og fjernvirkning skal det vises hvordan utbyggingsområdet vil oppleves fra ulike ståsteder både langt unna og i de nærmeste gatene. Videre skal størrelse og lokalisering av grøntområder og utearealer i planområdet vurderes. Alle disse forholdene inngår i utredning av temaet Byutvikling, bebyggelse og bylandskap som er beskrevet i kap. 4.4.4 i planprogrammet.

Ulemper i anleggsperioden vil bli beskrevet i planbeskrivelsen. Det er plan om å beplante området der de eksisterende bygningsmasser rives. Utbyggingen vil foregå i flere faser. Det er et mål at hver fase ferdigstiller tilliggende infrastruktur og grønne arealer slik at området ikke ser ut som et anleggsområde gjennom hele utbyggingsperioden.

Innspill til endring av tekst i planprogrammet tas til orientering.

Når det gjelder regulering og eventuell senere bebyggelse på annen manns eiendom vil forslagsstiller gå i dialog med de aktuelle grunneierne i området. Forslagsstiller er også positiv til dialog med ulike foreninger i Cicignon-området.