

## **Krav til endringer i plandokumenter Cicignon Park**

Følgende endringer må gjøres i plandokumentene før saken sendes på høring og offentlig ettersyn:

### **Endringer i plankart og planbestemmelser**

#### Arealformål

1. BBB1-3 må endres til et kombinert formål, bolig/tjenesteyting, slik at arealformålet samsvarer med bestemmelse §3.3 og §3.1.7.
2. BKB1-2 må endres fra Bolig/forretning/kontor til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, i henhold til §4.1.15 i reguleringsplanveileder, dersom det skal tillates tjenesteytingsformål slik som bestemmelse §3.4 åpner for. Det må følgelig tillegges arealbegrensninger for hvert av underformålene.
3. Forretning innenfor BKB1 og BKB2 må begrenses i bestemmelser til dagligvareforretning og strøktjenlige forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri i henhold til bestemmelse §12.2. i kommuneplanens arealdel.
4. Det må tillegges en bestemmelse som begrenser total detaljhandel innenfor planområdet til 3000 kvm, i tråd med gjeldende kjøpesenterbestemmelse (§11.3 i kommuneplanens arealdel) og samtidig begrenser enkeltstørrelse på butikkene til 1500 kvm, i tråd med §12.2 i kommuneplanens arealdel.

#### Uteoppholdsareal

5. Bestemmelse §3.1.5 (Lekeplasser) i planen må endres fra «*Maksimalt 400 m i luftlinje fra bolig skal det etableres / være etablert minst 2,5 daa stor nærmiljøpark (felt GP1), med integrert kvartalslekeplass på minst 0,5 daa.*» til: «*Maksimalt 400 m i luftlinje fra bolig skal det etableres en minst 2,5 daa stor nærmiljøpark (felt GP1). Maksimalt 200 m i luftlinje fra bolig skal det etableres en kvartalslekeplass på minst 1,0 daa.*» for å overholde bestemmelse §13.5 i kommuneplanens arealdel.
6. Mengden vekstjordlag som sikres for busker og trær i bestemmelse §5.1 må endres til følgende: 1 meter vekstjordlag for busker, og 1,5 meter vekstjordlag for trær.
7. Det må tilføyes en bestemmelse som sikrer beplantning av trær av en viss størrelse innenfor nærmiljøparken og i hvert av gårdsrommene.
8. Sykkel og gange må sikres gjennom nærmiljøpark og gjennom ny kvartalsstruktur på offentlig areal. Arealet må sikres som offentlig gang- og sykkelvei med bredde i henhold til Fredrikstad kommunes veinorm. I parken GP1, gatetun SGT1-SGT4 og over torget kan gang- og sykkelstien sikres i bestemmelser. Formålet Gangvei SGG1 må endres til Gang og sykkelvei på plankartet.
9. Ordlyd i §5.1. som sier at GP1 skal være primært for områdets beboere endres til å si at GP1 skal være offentlig, i tråd med intensjonen bak kommuneplanens bestemmelser om nærmiljøpark.

## Rekkefølgebestemmelser

10. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeiding av nærmiljøpark i henhold til kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB1, BKB2, BBB1 og BBB3.
11. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser knyttet til BKB1, BKB2, BBB1 og BBB3 som sikrer at det opparbeides kvartalslekeplass, sandlekeplass og annet uteoppholdsareal innenfor hvert område i henhold til bestemmelse §3.1.3 – 3.1.5 før det gis brukstillatelse for boliger innenfor hvert felt.
12. Det må utarbeides en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av samferdselsformål rundt hvert kvartal, som beskrevet i §4.3 - §4.6, før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB1, BKB2, BBB1 og BBB3.
13. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at før det gis rammetillatelse for boliger må minimumskrav til bilparkering og sykkelparkering være opparbeidet.

## Bygningsform

14. Maksimal høyde innenfor BBB2 senkes fra k+47 meter til k+45 meter i henhold til vedtak i prosessledende beslutning, datert 01.03.2018, som kun tillater høyblokkene påbygd med 3 etasjer.
15. Det må legges til en bestemmelse som begrenser antall ensidige leiligheter mot nord og nord-øst til 15% i henhold til bestemmelse §7.1c i kommuneplanens arealdel.
16. Bestemmelsen i 3.1.1 om utragende balkonger endres slik at over Cicignongata, Dronningens gate og Welhavens gate tillates ikke balkonger å krage ut mer enn hva arealplanen tillater. («Utkragede bygningsdeler utover byggelinje mot fortau/gate tillates ikke. Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan likevel tillates utkraget 1,5 meter fra vegglivet fra og med 3. etasje.») Mot gatetun tillates balkonger på 1,5 m dybde fra og med 2. etasje ettersom det er gaterom internt i byggeområdet.
17. Ordlyden i bestemmelse §3.1.1. om byggegrense må fjernes. Byggegrense skal tegnes med egen linje der den samsvarer med formålsgrensen. Informasjon om hvordan det er tegnet kan forklares i planbeskrivelsen.
18. Følgende setning i bestemmelse §3.1.5 (Grad av utnytting) må fjernes:  
«Parkeringshus (felt SPH) og annet areal under terreng som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bruksarealet (BRA) til bebyggelsen.»

## Annet

19. Det må utarbeides mobilitetsplan i tråd med krav i kommuneplanens arealdel.
20. Parkeringsbestemmelsene i planen må fjernes og erstattes med en bestemmelse som sikrer at parkeringsplasser for biler og sykler opparbeides i henhold til §17 og §18 i kommuneplanens arealdel.
21. §4.3. Tillater gateparkering i Dronningens Gate, Welhavens Gate og Cicignongata. Dette kan ikke tillates da gaterommet har en begrenset bredde og arealet trengs for gående og syklende. Denne ordlyden må derfor fjernes.
22. Barnehage må utvetydig sikres i reguleringsbestemmelsene. Ordlyden må endres fra at «barnehage kan opparbeides» til at «Det skal settes av areal til barnehage i felt BKB3 (felt A). Barnehagen skal ha minst 80 plasser i henhold til bestemmelse § 7.1 b i kommuneplanen. Barnehagens uteareal skal tilfredsstillere arealplanens krav til areal og kan ikke telle med i beregninger av uteoppholdsareal for boligene. Minst halvparten av barnehagens uteareal skal være solbelyst kl. 12 ved sommersolverv.

*Minst halvparten av barnehagens bygningsareal skal være plassert i første etasje med direkte adkomst til utearealet.»*

23. Det må utarbeides en foreløpig renovasjonsteknisk plan som skal godkjennes av renovasjonsavdelingen i Fredrikstad kommune. Det må også gjøres rede for hvordan overvannshåndtering og flomveier er identifisert, dimensjonert samt hvor og hvordan nødvendige arealer er sikret.
24. Bestemmelse §2.7 i planen må endres til å samsvare med bestemmelse §21 om fjernvarme i kommuneplans arealdel.
25. Forslagsstiller må synliggjøre hvor alle bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningsloven.

## **Endringer i planbeskrivelse med konsekvensutredning**

### Generelt

1. Dersom det ikke oppnås enighet med grunneiere innenfor BBB3, må bestemmelsesgrense, illustrasjonsmaterialet og utomhusplan endres for å være i tråd med regler om avstand til nabogrense i plan- og bygningsloven. Ny bebyggelse må også begrenses slik at solforhold for eksisterende bebyggelse og utearealer ivaretas.
2. Inntil 600-700 leiligheter vil kunne etableres innenfor planområdet dersom uteoppholdsareal, solforhold, barnehage, samferdsel og andre funksjoner skal få plass i området. Planbeskrivelsens tall for antall leiligheter må rettes til 600-700 leiligheter.
3. Alle referanser til andre kapitler i kapittel 2-9 er feil, ettersom det nå er kommet et nytt kapittel i starten, og ingenting i disse kapitlene er endret. Dersom kapittel 1 tas ut vil dette problemet være løst.

### Kapittel 1 Revidert planforslag

Hele kapitlet må fjernes. Den endrede planen som er beskrevet i kapittel 1 er det som må beskrives i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen, og må dermed innarbeides.

### Kapittel 2 Sammendrag

- *Planområdet, eksisterende forhold:* Delkapitlet må endres slik at det omtaler nytt areal.
- *Planforslaget:*
  - o Tekst om skole og barnehage må oppdateres.
  - o Villaene i jernbanegata 13 og 15 er omtalt, men inngår ikke lengre i planområdet.
  - o Feil BRA omtales, basert på tidligere planavgrensning og bestemmelser.

### Kapittel 4 Planprosessen

- *4.2 Medvirkningsprosessen.* Avsnittet må oppdateres med beskrivelse av hvordan medvirkning av grunneiere innenfor planområdet (Cicignongata BRL) er ivaretatt.

## Kapittel 5 Planstatus og rammebetingelser

- 5.1.3. Kommuneplanens arealdel (2011-2023) blir omtalt, denne er ikke lenger gjeldende og stykket bør fjernes. Gjeldende kommuneplan (2020-2032) omtales som «forslag til ny kommuneplan», og henviser til et tidlig høringsutkast som er endret. Gjeldende kommuneplan (2020-2032) må beskrives her.
- 5.1.4. Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023 er ikke lenger gjeldende, stykket fjernes.
- 5.1.5. En ny kommunedelplan for klima og energi (2019-2030) er vedtatt av bystyret. Delkapittelet må revideres slik at det omtaler gjeldende kommunedelplan for klima og energi.
- 5.4.2. En ny trafiksikkerhetsplan (2018-2012) ble vedtatt av bystyret 05.09.2019. Delkapittelet må revideres slik at det omtaler gjeldende trafiksikkerhetsplan.
- 5.5.3 Regjeringen vedtok den 28.09.2018 nye statlige retningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene. Delkapittelet må oppdateres slik at det omtaler disse statlige retningslinjene.

## Kapittel 6 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

- 6.1. Planområdets størrelse omtales med utdaterte tall, dette må rettes.
- 6.6. Jernbanegata omtales som en del av planområdet, dette endres.
- 6.9. I delkapittelet omtales Jernbanegata som adkomstvei. Dette er ikke lengre riktig.
- 6.13. Eksisterende bygningsmasse omtales. Kvadratmetertallet for eksisterende bygningsmasse er redusert som følge av at planområdet er endret.

## Kapittel 7 Beskrivelse av planforslaget

- 7.1. Skole blir nevnt som mulighet innenfor planområdet. Jernbanegata 13 og 15 nevnes, men er nå utenfor planområdet.
- 7.1.1. Formål må endres i samsvar med endringer i plankart. Hensynsone bevaring kulturmiljø utgår.
- 7.2.1. BFS utgår. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse har allerede endret formål, og vil endres ytterligere etter revisjoner i plankart og bestemmelser. Kotehøyder overensstemmer ikke med kotehøyder oppgitt i plankart. Alle feltene som omtales må endre navn. Barnehage er flyttet fra opprinnelig felt til ny BKB3, hvor blokk A ligger. Hele BKB4 utgår av planen.
- 7.2.2. Jernbanegata nevnes feilaktig under kjørevei og fortau.
- 7.2.3. GP2 nevnes, men er ikke en del av planen lengre.
- 7.2.4. H540\_2 utgår. H570 utgår.
- 7.2.5. Forklaringen må endres i samsvar med det innskrenkede planområdet.
- 7.2.6. Det er 9 og ikke 10 trær som skal bevares.
- 7.3.1. Tabell 5: Tabellen må erstattes med nye høyder og områder som reflekterer den planen som nå foreligger.
- 7.3.2. Formuleringen «og annet areal under terreng» må tas ut. Tabell 6 må erstattes med nye beregninger ettersom planområdet, delområder, BRA osv. er endret sammenlignet med det som står i tabellen. Tekst under tabellen må også erstattes.
- 7.3.3. Arealet det åpnes for i BKB1 og BKB2 må endres i henhold til ny plan. Felt BKB4 må fjernes.
- 7.3.4. Antallet planlagte boliger fjernes. Tabell 8 må fjernes og erstattes med en oppdatert tabell som reflekterer den planen som nå foreligger. Målsetning om 1000 nye boliger fjernes.

- 7.5. Beskrivelse av parkering må oppdateres i henhold til nye bestemmelser. Jernbanegata nevnes i delkapittelet.
- 7.7.1. Jernbanegata nevnes. Den gaten er nå tatt ut av planområdet.
- 7.7.5. Jernbanegata nevnes. Den gaten er nå tatt ut av planområdet.
- 7.7.6. Jernbanegata nevnes. Den gaten er nå tatt ut av planområdet.
- 7.11. Alt som omhandler krav til uteoppholdsareal må endres for å reflektere den planen som nå foreligger.
- 7.14. Alt om Jernbanegata 13 og 15 må fjernes.
- 7.15. Skole og BKB4 nevnes. Dette er nå tatt ut av planområdet.
- 7.17. Renovasjonsteknisk plan skal utarbeides og beskrivelsen må oppdateres i henhold til dette.
- 7.19. Må oppdateres med nye rekkefølgebestemmelser for park, samferdsel osv.
- 7.20. Avsnittet om skole må fjernes, eller endres til å si at skoletomten er tatt ut av planen.

## Kapittel 8 Konsekvensutredning

- Det må minst tillegges en forklarende tekst i begynnelsen av konsekvensutredningen som redegjør for at alternativ 1 ikke lengre er i tråd med den planen som nå foreligger. Mye av det omtalte i kapittel 1 bør flyttes til etter konsekvensutredningen for å redegjøre for forskjellen i måloppnåelse for det nye prosjektet.
- Kapittel 1.2.2 om Utforming av høyblokkene innarbeides i konsekvensutredningen under tema 8.4 Byutvikling, bebyggelse og landskap. Figur 8 og 9 bør innarbeides i konsekvensutredningen.
- 8.2.1 Listen over overordnede planer oppdateres. Det samme må hvert enkelt delkapittel som redegjør for oppdaterte planer.
- For delkapittelet om Kommuneplanens arealdel må ny arealdel legges til grunn. Det må redegjøres for hvordan ikke bare overordnede mål i beskrivelsen ivaretas, men også hvordan krav i bestemmelsene ivaretas.
- 8.2.13 Oppdateres i henhold til at det stilles krav om barnehage og at skoletomten er tatt ut av planområdet.
- 8.3 *Kulturmiljø*. Kapittelet oppdateres til at planområdet er redusert slik at verneverdige villaer ikke er innenfor planområdet.
- 8.3.4 *Samlet vurdering kulturmiljø*. Den store forskjellen i byggehøyde mellom alternativ 1 og alternativ 2 må synliggjøres. Det medfører bl.a. forskjellige konsekvenser for det omkringliggende kulturmiljøet på Cicignon.
- 8.4 *Byutvikling, bebyggelse og landskap*. Den store forskjellen i byggehøyde mellom alternativ 1 og alternativ 2 må synliggjøres. Det medfører bl.a. forskjellige konsekvenser for Bygningsvolum, bebyggelsesstruktur og bygningstypologi, Byrom og Nær- og fjernvirkning. Tekst om barnehage og skole må oppdateres. Illustrasjoner må oppdateres til å vise siste versjon av skisseprosjektet.
- 8.5 *Trafikkforhold*. Det må legges til grunn riktige tall for antall boliger. Alternativ 1 har 600-700 nye boliger, mens alternativ 2 har 550 nye boliger. Både alternativ 1 og alternativ 2 må forutsettes ha en ny skole i nrområdet og ny barnehage innenfor planområdet.
- 8.6 *Lokalklima og sol- skyggeforhold*. Sol-/skyggeanalyser oppdateres etter siste skisseprosjekt og innarbeides i konsekvensutredningen. Det vil da ikke være nødvendig å sende Sol-/skyggeanalyser som eget vedlegg.
- 8.7 *Sammenstilling og anbefaling*. Forskjeller mellom alternativ 1 og alternativ 2 må komme fram bedre i vurderingene. Det gjelder særlig for temaene kulturmiljø, bygningsvolum samt nær- og fjernvirkning. Anbefalingen oppdateres i henhold til

endringene ellers i konsekvensutredningen. Det er ikke riktig at alternativ 1 ikke har konfliktområder i henhold til overordnede planer og mål, ettersom bl.a. noen av kravene i kommuneplanens arealplan ikke er oppfylt. Konsekvenser av forskjellen i høyde mellom alternativ 1 og alternativ 2 må også komme fram i oppsummeringen.

### Kapittel 9 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

- 9.11.1. Åpner for utvidelse av skolen. Må endres til at skoletomt er tatt ut av planen.
- 9.11.2. Avsnitt om barnehager må oppdateres.
- 9.14.4. Området mot Jernbanegata inngår ikke lenger i planområdet. Må oppdateres.
- 9.17. Omtaler etablering av skole. Må oppdateres.
- 9.18. Omtaler handel og 1000 boliger. Må oppdateres.
- 9.20. Omtaler skole. Må oppdateres.

### Illustrasjoner

Følgende illustrasjoner er misvisende/feil og må fjernes/endres.

Figur	Hvorfor illustrasjonen må fjernes/endres	Kapittel og sidetall
Figur 1	Illustrasjonen viser til en utgave av prosjektet fra 2018, og stemmer ikke overens med hverken forslaget innsendt den 11.04.2019 eller endringsforslaget innsendt den 15.06.2020. Illustrasjonen fjernes fra planbeskrivelsen.	Kapittel 1.2.1, side 10
Figur 10	Illustrasjonen viser prosjektet sendt den 04.11.2019. Illustrasjoner som ikke reflekterer planforslaget som nå foreligger (planbestemmelser og plankart) må fjernes.	Kapittel 1.3.1, side 14
Figur 11	Illustrasjonen viser prosjektet sendt den 04.11.2019. Illustrasjoner som ikke reflekterer planforslaget som nå foreligger (planbestemmelser og plankart) må fjernes.	Kapittel 8.3, side 15
Figur 14	Illustrasjonen viser prosjektet sendt den 04.11.2019. Illustrasjoner som ikke reflekterer planforslaget som nå foreligger (planbestemmelser og plankart) må fjernes.	Kapittel 1.4.5, side 22
Figur 18	Planavgrensningen må oppdateres.	Kapittel 3.2, side 31
Figur 21	Viser gammelt planområdet i forholdet KPA (2020-2032), illustrasjonen bør endres slik at den viser riktig planavgrensning.	Kapittel 5.1.3, side 42
Figur 22	Viser planområdet i forhold til Byområdeplanen, fjernes.	Kapittel 5.1.4, side 44
Figur 29	Må endres slik at den illustrerer riktig planavgrensning.	Kapittel 6.1, side 55
Figur 41	Planavgrensningen må oppdateres.	Kapittel 6.6, side 63
Figur 43	Planavgrensningen må oppdateres.	Kapittel 6.6, side 64
Figur 53	Viser samme illustrasjon som figur 1, må fjernes av samme grunn.	Kapittel 7.1, side 75
Figur 54	Må erstattes med figur 7 (kapittel 1) for å vise riktig illustrasjon av torget.	Kapittel 7.1, side 79
Figur 55	Figuren illustrerer et område som nå er tatt ut av planen, og den viser i tillegg dette området i	Kapittel 7.2.3, side 83

	forhold til byområdeplanen. Illustrasjonen fjernes.	
Figur 56	Figuren viser en eldre illustrasjon av torget som ikke stemmer overens med planbestemmelser og plankart.	Kapittel 7.4.3, side 89
Figur 57	Illustrasjon må oppdateres slik at det viser nytt planområde.	Kapittel 7.11, side 93
Figur 59	Illustrasjonen må endres slik at oversiktsbildet viser det planforslaget som nå foreligger.	Kapittel 8.1.3, side 98
Figur 74	Denne illustrasjonen viser planforslaget sendt den 04.11.2019. Illustrasjonene i konsekvensutredningen må illustrere den planen som nå foreligger, den må altså samsvare med plankart og planbestemmelser. Illustrasjonen fjernes fra konsekvensutredningen.	Kapittel 8.4.3, side 138
Figur 75 Figur 76	Snittene viser ikke et sannferdig bilde av planforslaget sendt den 04.11.2019. I realiteten åpnet dette planforslaget for en bebyggelse i bakkant av høyblokkene som ville vært høyere enn blokk A, dog viser snittene en betydelig lavere bebyggelse enn det som var tillatt. Illustrasjonene endres.	Kapittel 8.4.3, side 138
Figur 78 Figur 79	I alternativ 2 tillates høyblokkene påbygd med 2 etasjer, likevel er høyblokkene illustrert som høyere enn høyblokkene i alternativ 1, som tillates påbygd med 3 etasjer. Høyblokkene i alternativ 2 fremstår som høyere enn kirketårnet, og høyere enn alternativ 1. Dette er ikke riktig.	Kapittel 8.4.3, side 140