



SAMMENDRAG AV MERKNADER TIL
PLANFORSLAGET
Med forslagstillers kommentarer
Plan: Detaljregulering av Ekelundveien
PlanID: 3004 1129
Jnr.: 15007

Dato: 02.07.2020

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 08.06.2018 - 20.08.2018. Det har kommet merknader fra 10 instanser. Fylkesmannen i Østfold fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsen ble trukket i brev av 18.06.2020.

Nedenfor er merknader gjengitt i forkortet utgave. Forslagsstillers kommentarer er *merket med rød skrift.*

Fra	Ref.	Dato
Fylkesmannen i Østfold	2015/2055 421.4 CHJ	08.08.2018

Fredrikstad kommune - innsigelse til foreslått detaljregulering for Ekelundveien

Fylkesmannens miljøvernavdeling fremmer innsigelse til foreslått detaljregulering for Ekelundveien i Fredrikstad kommune. Planforslaget er i vesentlig strid med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Vi viser også til nasjonale forventninger til kommunal planlegging, vedtatt 12.06.15, hvor det fremgår at kommunene skal sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, fri for skadelig støy.

Planforslaget ligger ikke i et definert avviksområde. Med de foreslåtte reguleringsbestemmelsene åpnes det for at leilighetene i den mest støyutsatte delen av bygget kun får ett soverom der et vindu har støynivå under anbefalte grenseverdier. Anbefalt grenseverdi er Lden 55 dB, mens vestfasaden av bygget vil få opp mot Lden 68 dB. Deler av nord- og sørfasaden vil også ha høye støynivåer, mellom Lden 56 og 65 dB. Om det skal bygges boliger i slike områder mener vi støyforholdene i større grad må få styre hvordan bygget skal utformes.

Vi påpekte i vårt innspill 13.04.15 at området var støyutsatt og ga informasjon om de nasjonale føringene. Vi har i brev 16.05.14 anmodet alle kommunene i Østfold om bedre behandling av temået støy ved planlegging av boligutbygging. Vi mener derfor vi har bidratt med tidlig medvirkning i planprosessen.

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for en boligblokk i tre etasjer med parkeringskjeller.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 13.04.15.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnsikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen.

Vurdering

Regjeringen har vedtatt nasjonale forventninger til kommunal planlegging (12.06.15), hvor det fremgår at kommunene skal sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, fri for skadelig støy

Det er et nasjonalt mål at støyplagen skal reduseres med 10 % innen 2020 sammenlignet med 1999. Forebygging gjennom riktig arealbruk er sannsynligvis det mest kostnadseffektive tiltaket for å hindre støyplager. Opplevelse av å bli forstyrret under hvile og avkobling bidrar til mistriivsel og redusert velvære, og påvirker derfor folks atferd og helsetilstand. Forstyrrelse av søvn regnes blant de mer alvorlige virkningene av støy. Det er viktig forebyggende folkehelsearbeid å planlegge for gode bomiljøer.

Når støyen er L_{den} 55 dB eller lavere og ikke inneholder impulslyder betyr det at en majoritet av beboerne vil kunne ha vinduet oppe om natta uten at dette oppleves som en plagsom støybelastning.

Den nasjonale retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) har som formål å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Områder beliggende i rød støysone (over L_{den} 65 dB) er ifølge retningslinjen ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i disse områdene skal unngås.

Forslagsstiller: I revidert planforslag er «rød støysone» er det tatt inn bestemmelse om at boliger ikke skal ligge i rød støysone.

Det ligger innenfor nasjonal politikk å vurdere avvik fra grenseverdiene, i sentrumsområder og ved kollektivknutepunkter. Kommunene skal da i kommuneplanens arealdel ha angitt grensene for slike områder hvor avvik kan vurderes. Videre må det stilles konkrete krav til bebyggelsen, som angitt i retningslinjen. Planforslaget ligger ikke i et område kommuneplanens arealdel har angitt som avvikssone, og de anbefalte støygrenser skal da i utgangspunktet følges. Støy burde således også vært ført opp som et punkt i planbeskrivelsens 5.2 Avvik fra overordnede planer.

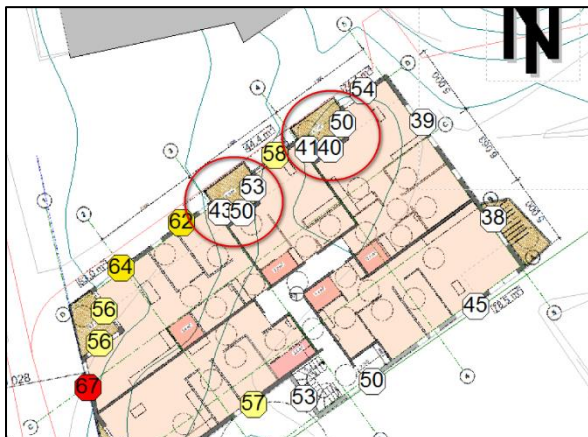
Forslagsstiller: Avviket er beskrevet i revidert planforslag, Kap. 5.2.

Vi minner også om kommunens *Samlet handlingsplan mot støy i byområde Fredrikstad- Sarpsborg 2013-2018* hvor det blant annet fremgår at «Det er viktig at kommunens arealplanlegging ikke medfører en forverring av støysituasjonen eller genererer nye støyplasser.»

Gjennomført støyvurdering (datert 14.09.15) viser at vestfasaden mot Veumveien vil ha et støynivå på fasade opp mot L_{den} 68 dB, noe som tilsvarer rød støysone hvor boligformål anses uegnet. Vi tolker notatet slik at beregnet støynivå inkluderer et støyskjermende rekkverk på 1,2 m. Nord- og sydfasaden vil ha flere punkter med et støynivå mellom L_{den} 55 dB og 65 dB. Det ser ut til å være størst utfordringer med bygningsdelen mot nordvest.

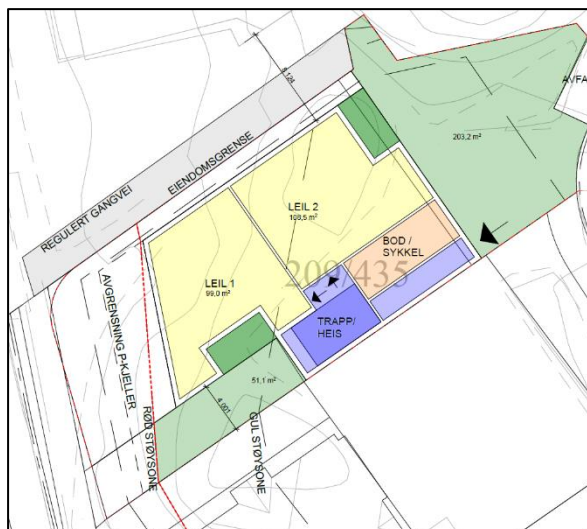
Forslagsstiller: Støyen er delvis beregnet bak et rekkverk på 1,2 m. Rekkverket er nødvendig på grunn av høydeforskjellene, og ble opprinnelig ikke utformet med tanke på støy.

Støyberegningene viser at den bygningsmessige utformingen har stor betydning for støybildet, og at man ved enkle arkitektoniske grep vil kunne avbøte støyen. Figuren til høyre viser hvordan støy holdes på et akseptabelt nivå på balkongene, fordi balkongene delvis er trukket inn i fasaden.



Med større gjennomgående leiligheter og tilsvarende bygningsmessige grep, vil man i stor grad kunne avbøte støy. Det vil også være mulig å legge inn egnede vinduer («russervindu») for støyutsatte områder. Et russervindu vil dempe støyen til under 55 dB slik at det er mulig å lufte, men løser ikke eventuelle problemer med støv og annen luftforurensing. Et russervindu må derfor regnes som et supplement til andre tiltak. Boligene vil uansett ha vifteanlegg med luftinntak mot nordøst.

I det nederste kartutsnittet til høyre er bebyggelsen trukket ut av «rød sone», samtidig som det er lagt inn en sydvendt inntrukken balkong som i stor grad vil ligge støyfritt.



I støvvurderingens konklusjon fremgår det at «Nye byggeplaner bør i størst mulig grad vende støyfølsomme oppholdsrom (soverom, stue, etc.) ut mot stille side. Med bakgrunn i beregningene anbefales det derfor at bygningskissene revideres med tanke på plan- og fasadeløsninger.»

I reguleringsbestemmelsene foreslås det at det innenfor støysonene kan tillates oppføring av bolig dersom hver bolig har minst ett soverom der ett vindu vender mot stille side med en støybelastning under $L_{den} 55$ dB. I planbeskrivelsen omtales «innhakk» i fasaden hvor disse støynivåene vil kunne ivaretas, uten at dette er svært tydelig illustrert. Videre omtales at med «bevisste tilpasninger av fasaden vil man kunne oppnå støyfrie balkonger og «stille side» mot f.eks. soverom»

Vi mener kommunen i reguleringsbestemmelsene må sikre et bedre minimumsnivå enn foreslått for å ivareta tilstrekkelig bokvalitet for framtidige beboere.

Vi vil bemerke at eventuelle løsninger med å utstyre vinduer med utenforliggende vinduer eller innglassing av balkonger for å få støynivået utenfor vindu under $L_{den} 55$ dB ikke ivaretar intensjonen bak de anbefalte grenseverdiene i T-1442. For de rom og utearealer som skal ivareta de anbefalte grenseverdiene forutsetter vi således at det ikke benyttes slike løsninger.

Forslagsstiller: *Utearealene som inngår som MUA i planen er ikke støyutsatt. Støyberegningen viser ikke vinduer med utenforliggende vinduer (russervindu) eller innglassing av balkonger. Det er her snakk om et vanlig rekkverk på 1,2 m. Eventuell innglassing kan komme i tillegg, og bedre situasjonen ytterligere.*

Delområde BFK (eksisterende bebyggelse) er foreslått til kombinert bolig/forretning/kontor, uten angitt fordeling mellom disse. I gjeldende reguleringsplan er dette området i hovedsak regulert til forretning/kontor. Vi savner en redegjørelse for hvor stor andel av bygget som benyttes til ulike formål i dag, og hva slags kommunal behandling og føringer som har gitt dette den boligandel den har i dag.

Vi savner videre en redegjørelse for effekten av reguleringsbestemmelsene i delområde BFK. Det fremgår at planforslaget ikke har til hensikt å endre forholdene i det eksisterende bygget, men så langt vi kan se vil det for eksempel være mulig å bruksendre enda større del av dette bygget til boligformål med foreslått reguleringsplan, uten at bestemmelsene nødvendigvis sikrer tilstrekkelig kvalitet for dette. Bygget har eksempelvis tilsvarende støyutfordringer som foreslått utbygging i delområde BB.

Forslagsstiller: *Det er ikke planer om å utvide antallet boliger i bygget. Situasjonen vil bli som i dag. Det er i dag 20 boenheter. Det legges derfor inn et tak på 20 boenheter i bygget.*

Vi vil forøvrig anbefale at krav, som i bestemmelse 7 b), stilles for hver boenhet (ikke bolig). Dette for å presisere at det gjelder hver leilighet. Det er til sammenligning allerede benyttet «boenhet» i bestemmelse 7 a).

Andre forhold

En smal stripe mellom nytt bygg i delområde BB og eksisterende bygg i delområde BFK foreslås til uteoppholdsareal (U1 og U2). Dette arealet skal ifølge planforslaget deles på langs til bruk for beboere i område BB og BFK. Vi savner noen illustrasjoner på hvordan dette kan bli et uteområde med kvalitet.

Forslagsstiller: Det er ikke utarbeidet en detaljert utomhusplan for denne delen av området. Store deler av U1 og U2 er støyutsatt, og området inngår ikke i MUA. Dette er beskrevet i planen. Arealet vil kunne fungere som et brukbart uteoppholdsareal på ettermiddags, - og kveldstid om sommeren. Siden arealet er støyutsatt, og formelt sett ikke vil inngå i MUA bør det kunne vises som byggeområde i planen, fremfor uteoppholdsareal. I revidert planforslag utgår derfor disse arealene. Området vil ikke bebygges pga. brannhensyn, og vil derfor fremdeles kunne brukes som uteoppholdsareal.

I kommuneplanens arealdel er det blant annet vist til rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Denne er nå erstattet av regional planbestemmelse. Det bør vurderes om nyere reguleringsplaner bør oppdateres slik at det er tilstrekkelig styring på senere arealutvikling av området.

Hensyn til lokaldemokratiet og behovet for innsigelse

Regjeringen har signalisert sterkere vektlegging av det lokale selvstyret. Det er også fremhevet at viktige interesser skal komme frem så tidlig som mulig, med tidlig medvirkning. Vi påpekte i vårt innspill 13.04.15 støyforholdene på stedet. Vi har også i vårt brev 16.05.14 anmodet kommunene om bedre behandling av støy i arealplanleggingen for å redusere antallet innsigelser. Vi har gjennom tidlig medvirkning gitt uttrykk for konflikten i saken, uten at dette har gitt tilstrekkelig effekt på planarbeidet.

For å nå nasjonale mål om å redusere antallet støyplagede er det viktig at kommunene følger opp retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen. Det er sannsynligvis det mest kostnadseffektive tiltaket å forebygge støyplager gjennom god arealplanlegging.

Vi vil presisere at vi ikke motsetter oss en utbygging av området, men vi mener dette må skje på en måte som bedre sikrer de fremtidige beboernes bomiljø. Vi mener foreslått reguleringsplan med tilhørende støybestemmelse ikke gjør det, og ser det derfor som nødvendig å fremme innsigelse til planforslaget.

Fra	Ref.	Dato
Fylkesmannen i Oslo og Viken	2020/18794	20.05.2020

Vi viser til deres brev datert 20.05.2020 med oversendelse av revidert forslag til detaljregulering for Ekelundveien i Fredrikstad kommune.

Fylkesmannen fremmet innsigelse til opprinnelig planforslag, i vårt brev 08.08.2018. Innsigelsen ble fremmet for å ivareta nasjonale føringer for støy i arealplanleggingen. Vi viser til dette brevet for ytterligere informasjon om innsigelsen.

Det er i hovedtrekk gjort følgende endringer:

- I opprinnelig forslag ble det gitt anledning til å føre opp boliger innenfor rød og gul støysone. I revidert planforslag tillates kun boliger innenfor gul støysone.
- I opprinnelig forslag ble det stilt krav om at hver boenhet skulle ha minst ett soverom der ett vindu vender mot side med en støybelastning under $L_{den} = 55\text{dB}$. I revidert planforslag er det i tillegg tatt inn krav om at alle boenheter innenfor H220 (gul støysone) skal være gjennomgående, og at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Hver bolig skal ha soverom med minst ett vindu der støybelastningen i fasaden er under $L_{den} = 55\text{dB}$.

- Som følge av krav om gjennomgående leiligheter, og byggeforbud i sonen H210 må antallet boenheter reduseres. En bieffekt av dette er at hver boenhet vil disponere en større del av uteoppholdsarealet.

Fylkesmannens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnsikkerhet, samt barn og unges interesser. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering/konklusjon

Endringene som er gjort i revidert planforslag er tilstrekkelig til at vi ikke fremmer innsigelse til det reviderte forslaget. Vi vil imidlertid presisere at forslaget fortsatt er i strid med de nasjonale føringene i T-1442/2016.

Forslagsstiller: Tar konklusjonen til fylkesmannen til etterretning og konkluderer med at planforslaget nå kan vedtas.

Fra	Ref.	Dato
Østfold fylkeskommune	122096/2018 - 2018/8018	20.08.2018

Planforslaget åpner for oppføring av boligbebyggelse i form av en blokk i tre etasjer med 11 boenheter og parkering i underetasjen. Eksisterende bebyggelse, Geas-bygget, på eiendommen bevares. Området foreslås regulert til boligbebyggelse, leke- og uteoppholdsareal, kombinert formål – bolig/forretning/kontor, samt infrastruktur. Reguleringsplanen vil erstatte deler av reguleringsplan for Veumveien 39-41 og reguleringsplan for Christianslund.

Forslagsstiller: Reguleringsplanen binder ikke antallet boliger, men i det reviderte mulighetsstudiet er antallet boenheter redusert til 8.

Leke- og uteoppholdsareal

Planforslaget avviker fra kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, som er 80m² lokalisert fortrinnsvis på bakkeplan. Det foreslås 20m² felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan per boenhet innenfor BB, for øvrig er behovet for uteareal tenkt dekket på felles takterrasse. Til sammen er det mulig å oppnå 50m² uteoppholdsareal per boenhet, hvilket er gjort bindende i planbestemmelse 5.2 a).

I planforslaget er det kun redegjort for leke- og uteoppholdsareal knyttet til boliger innenfor felt BB. Felt L1 skal dekke behovet for småbarnslekeplass for boliger innenfor BB. Felt L2 skal være felles for boliger innenfor BFK, jf planbestemmelse 5.5 c). Krav til leke- og uteoppholdsareal gjelder for delområde BFK. Vi savner en redegjørelse for hvordan krav til uteoppholdsareal ivaretas for boliger innenfor felt BFK. Planforslaget mangler i tillegg informasjon om hvor mange boliger det er i eksisterende bebyggelse, og har heller ingen føringer for fordeling mellom de ulike formålene. Vi mener at opparbeidelse av felt L2 må sikres i reguleringsplanen.

Felt U1 og U2 er tatt med i beregningsgrunnlaget, men vi er usikre på hvilke kvaliteter disse feltene vil ha som uteoppholdsareal.

Forslagsstiller: U1+2 er ikke tatt med i beregningen av MUA. For å unngå misforståelse rundt dette, og fordi områdene ligger støyuutsatt, er de i den reviderte planen tatt ut av planforslaget.

Felt BFK er ferdig opparbeidet med 20 boenheter. De har felles leke og uteoppholdsarealer innenfor L2, som er ferdig opparbeidet. Disse forholdene er beskrevet i planen. I revidert plan er det satt inn en begrensning på antall boliger, tilsvarende dagens antall (20).

Parkeringsplasser

Østfold fylkeskommune er positive til at reguleringsplanen stiller krav til færre parkeringsplasser for bil enn kommuneplanen krever. Vi mener imidlertid at krav til bilparkering bør angis som maksimumsantall, ikke minimum. For krav til kvaliteter ved sykkelparkeringer må det være overensstemmelse mellom bør og skal-krav, jf. 8.4.5 i planbeskrivelsen og 5.3 d) i planbestemmelsene. Kravet til overbygg og mulighet til å låse fast sykkel bør endres til skal-krav i planbestemmelse 5.3 d). Vi anbefaler at det gjøres bindende at det skal tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser lett tilgjengelig ved inngangsparti og i parkeringskjeller.

***Forslagsstiller:** Revidert plan tar merknaden til etterretning, men noen av bilparkeringsplassene som etableres innenfor BB vil erstatte dagens markparkering på samme areal, som beboere innenfor BFK benytter. Det er derfor lagt inn en åpning om at det tillates etablert utleieplasser.*

I praksis vil antallet mulige parkeringer innenfor området reduseres, samtidig som antall boenheter økes.

Kulturminner

Planforslaget medfører at Christianslundsila med en av Cicignons innskrifter fra 1680 blir liggende klemt mellom to høyere bygninger. Dette er i seg selv uheldig, men siden området ble regulert med en tilsvarende bebyggelse allerede i 2004, er grunnlaget for denne utnyttelsen lagt tidligere. Det må tas inn en bestemmelse om at ny bebyggelse i felt BB skal gis en tiltalende utforming og ha en god materialbruk. Dette gjelder også spesifikt den siden som vender mot kulturminnet, ettersom denne lett kan oppfattes som en bakside.

***Forslagsstiller:** Revidert plan tar merknaden til etterretning.*

Fra	Ref.	Dato
Statens vegvesen	18/129281-3	19.07.2020

Byggeplan til godkjenning

Planen legger til rette for å bygge gang- og sykkelveg langs fylkesveg 409 på østsiden, slik at det blir et sammenhengende tilbud for gående og syklende mellom Ekelundveien og gang-/sykkelvegen etablert nord for planområdet. Det er bra at eksisterende avkjørsel nordvest i planområdet på den måten blir fjernet, slik vi forutsatte i vårt innspill fra 15.4.2015.

Statens vegvesen har ikke driftsansvar for gang- og sykkelvegene på østsiden av fylkesvegen i dag. I og med at det er langs en fylkesveg, er det mulig fylkeskommunen får drift og vedlikeholdsansvar i framtiden, når det etablerer seg et mer sammenhengende system. Dersom det er intensjon om at fylkeskommunen skal overta drift- og vedlikeholdsansvar for gang- og sykkelvegen, omtalt som o_GG1, må det tas inn en planbestemmelse som sikrer at Statens vegvesen får godkjenne en byggeplan for gang- og sykkelvegen før arbeidet med den kan starte.

***Forslagsstiller:** Det tas inn en bestemmelse vedr. byggeplan av GG1*

Vi forutsetter at arbeidet med gang- og sykkelvegen ikke på noen måte vil berøre fylkesvegen, hverken kjørebanelen eller vegskulder. Dersom arbeidet må berøre fylkesvegen, må det tas inn en bestemmelse om at Statens vegvesen skal godkjenne en byggeplan for arbeidet, før det kan starte.

***Forslagsstiller:** Veien berøres ikke.*

Fortauet langs Christianlund Allé er ikke tatt med i planavgrensningen. Vi mener planavgrensningen bør strekkes ut slik at også dette fortauet og dermed det sammenhengende tilbudet for gående og syklende tydelig fremkommer i plankartet.

Utforming av kryss

I vår uttalelse fra 15.4.2015 anbefalte vi å utvide planområdet med krysset Christianlund Allé og fylkesvegen. Vi forutsatte at det ble framskaffet trafikk tall for Ekelundveien, som grunnlag for å vurdere om det er behov for å kanalisere krysset. Vi mener det ville vært til stor nytte for kommunen, Statens vegvesen og forslagstillere om det ble utført en enkel trafikkvurdering av krysset og trafikksituasjonen før og etter tiltaket. En slik enkel trafikkvurdering ville eventuelt kunne slått fast at krysset ved fylkesveg 409 er tilstrekkelig dimensjonert, slik forslagsstiller hevder i sin kommentar til vårt innspill. Forslagstiller nevner også i kommentaren til vårt innspill at byggeprosjektet vil bidra til en beskjeden trafikkøkning. Også denne påstanden burde heller blitt vist gjennom en enkel trafikkvurdering. Vi har kommet frem til at vi ikke stiller krav om utvidelse av planområdet og vurderer det slik at det ikke er nødvendig med tiltak i krysset som følge av utbyggingen på eiendommen med gnr. 209 bnr. 435.

Forslagstiller: Ved en nedskalering av prosjektet, er trafikkveksten enda mer beskjeden.

Byggegrense

Det er framstilt en byggegrense på plankartet. For å sikre at byggegrensen får rettsvirkning, må den også inngå i en planbestemmelse og ikke bare vises på plankartet. Vi ber derfor om at det formuleres en planbestemmelse som fastsetter en byggegrense mot fylkesveg 409 langs hele plangrensen inntil fylkesvegen. Minste avstand på denne er målsatt på kartet til å gå i en avstand på 10 meter fra midten av veien, noe vi kan akseptere.

Forslagstiller: I revidert byggeplan §§ 5.3 a), 5,4 a) og 5,5 d), er det tatt inn bestemmelser om byggegrense

Uttalelse i rollen som fagorgan med sektoransvar

Støy og luft

Vi anbefaler sterkt at det i videre planlegging og prosjektering av bygningens fasade og planløsninger legges til rette for at støyfølsomme rom vendes vekk fra fylkesveg 401, slik det også anbefales i støyvurderingen, datert 14.9.2015. Vi anbefaler at bestemmelse 7 b) endres slik at krav til støyfølsomme rom mot stille side tilsvarer de to første eksemplene gitt i retningslinjen T-1442/2016, side 11.

Forslagstiller: §7 er endret.

I bestemmelsen § 4.3 c) står det at det skal vurderes om det er behov for avbøtende tiltak mot støv i anleggsperioden. Vi anbefaler at bestemmelsen tilføyes med at nødvendige avbøtende tiltak skal gjennomføres.

Forslagstiller: §4.3 c) er endret.

Universell utforming

Vi anbefaler sterkt at det tas inn en bestemmelse som sikrer at prinsippet om universell utforming ligger til grunn for videre planlegging og prosjektering av byggetiltaket. Det gjelder ikke minst for bygging av samferdselsanlegg som gang- og sykkelveg og fortau. Dersom det er intensjon om at fylkeskommunen skal drifte og vedlikeholde gang- og sykkelvegen omtalt som o_GG1, skal en planbestemmelse som sikrer at den bygges i henhold til krav om universell utforming og i henhold til våre håndbøker tas med.

Forslagstiller: Det tas inn en bestemmelse om universell utforming og utforming i tråd med SSV's håndbøker vedr. byggeplan av GG1

Bilparkering

Antall plasser for bilparkering er angitt som minimumskrav. I vårt innspill fra 2015 anbefalte vi at krav til parkeringsplasser angis som absolutte og ikke som minimumskrav. Vi anbefaler igjen at denne omformuleres til et maksimumskrav.

Forslagstiller: §5.3 d) er endret.

Frisikt

Avkjørsler er angitt med avkjørselspiler. Det betyr at krav til frisiktsoner og hensynssoner for frisikt ikke vises i plankartet. Vi mener det er uheldig. Vi anbefaler at avkjørsler utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Om ikke avkjørslene blir vist i plankartet med hensynssoner for frisikt, anbefaler vi at krav til fri sikt fastlegges gjennom bestemmelse til planen, noe vi ikke kan se i forslaget til nå. Eventuell nødvendig opparbeidelse av frisiktsoner bør sikres gjennom rekkefølgekrav.

Forslagsstiller: Planen åpner ikke for nye avkjøringer. Pilene markerer derfor eksisterende forhold. Siktforholdene er gode. Det er tatt inn bestemmelse om frisikt i revidert plan, § 6.2 d).

Fra	Dato
Bane NOR	14.06.2018

Planområdet berører ikke jernbanens interesser, og Bane NOR har ingen merknader til planforslaget.

Fra	Dato
NVE	11.06.2018

Har ingen konkrete kommentarer til reguleringen, men viser til generelt regelverk.

Forslagsstiller: Planområdet er ikke flomutsatt. Byggeområdet består i sin helhet av fast fjell. Topografien i området tilsier ikke at det skal være fare for steinsprang eller skred.

Fra	Dato
Hafslund nett	17.07.2018

HN har ikke elanlegg i det området som omfattes av planen.

Forslagsstiller: Ingen merknader. Det er mulig kommunen har sendt planforslaget til feil høringsinstans. Ved varsel om oppstart ble Fredrikstad energi, nå norgesnett, kontaktet. De har lav-, og høyspentnett i området. Dette vil omprosjekteres og legges om ved utbygging.

Fra	Dato
Særutskrift av møtebok fra Eldrerådet og mennesker med nedsatt funksjonsevne.	19.06.2018

Rådene har ingen bemerkninger til det fremlagte forslaget til detaljregulering utover å påpeke viktigheten av at universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Forslagsstiller: Ingen merknader.

Fra	Dato
Kommunens høringsgruppe	12.07.2018

Idrett

- Det legges opp til at de større barna skal benytte skoleområde til lek/aktivitet. Det bør settes krav til utbygger om en avtale om opprustning/opparbeidelse av eksisterende leke- og aktivitetsanlegg når disse anleggene blir synliggjort.
- Trosvikbanen og Merkurbanen – begge disse anleggene er store deler av året ikke tilgjengelig for fri aktivitet..

Forslagsstiller: Opparbeidelse, drift og vedlikehold av skoleanlegg er i utgangspunktet et offentlig ansvar. Eventuelle bidrag til anlegget er et forhold som ikke berøres av

Utdanning og oppvekst

- Inntaksområdet for skoler er Trosvik skole og Kværnhuset skole. Begge skoler har kapasitet.
- Det vil kunne være endel trafikk til butikken.

Forslagsstiller: Tar merknad til orientering.

Brann og redning:

- Det er svært mye trafikk i Veumveien.

Forslagsstiller: Tar merknad til orientering. Langs østsiden av bygget er det opparbeidet en gangtrase der det i nødsfall vil kunne være mulig å komme til med en redningsbil.

Teknisk drift (Vei, VA og Renovasjon)

- Det er overvannsproblemer i området. Løsning må avklares.
- Fortaubredde er ikke iht. krav.
- Se tidligere uttalelse 2015/1694 dok nr 22

Forslagsstiller: Overvann fordrøyes på egen grunn. Løsning vi avklares i forbindelse med utbygging.

I revidert plan er det lagt til 0,25 m skulder til fortau. Bredden er da 2,5 m + 0,25 m skulder.

Park

- Gangveien mellom Veumveien og Ekelundveien bør opprettholdes (det står i planbeskrivelsen)

Forslagsstiller: Gangforbindelsen vil opprettholdes, men det vil settes inn en port mot det planlagte boligprosjektet på grunn av sikkerheten for små barn. Her blir det jo en lekeplass.

Fra	Dato
Christianslund Hage Boligsameie	08.08.2018

Under oppføring av Veumveien ble det ytret ønske om oppføring av takterrasse i fjerde etasje inn mot dagens Geas-bygg. Dette ble avvist pga innsyn til kontorlokalene som den gang var i drift. I reguleringsplanen for nybygget står det notert at det er planlagt takterrasse på bygget. Vi har derfor innsigelser mot oppføring av takterrasse da dette gir direkte innsyn til alle leiligheter vendt mot nybygg. Dette gjelder 5 av 23 leiligheter.

Videre så er det stor forskjell på aktivitet i et bolighus i forhold til næringsbygg. Et næringsbygg har stor aktivitet i perioden 08.00-16.00. Ved omregulering til boligbygg vil det være en hel annen form for aktivitet/innsyn.

Solforhold for mange av våre leiligheter vendt mot GEAS-bygget vil bli vesentlig dårligere og derav også få en direkte påvirkning på verdien av leiligheten.

Forslagsstiller: Ved fortetningsprosjekter må det regnes med en større grad av innsyn.

Solstudier viser at solforholdene fortsatt vil være gode i sommerhalvåret, men at de endres i vinterhalvåret om formiddagen. Ettermiddagssol berøres ikke. Det er forholdene langs Veumveien som endres. Uteoppholdsarealene til Veumveien 41 berøres ikke av tiltaket. Konsekvensene er derfor ikke så store. Gjeldende plan åpner også for et tilsvarende bygg.

Verdiendring av boliger som følge av utbygging i tilstøtende område må påregnes. Det er langt fra sikkert at verdien synker.

Gangvei fra Veumveien 41 ned mot Coop. Denne gangveien er i dag viktig for Veumveien 41 på flere måter. Den gir oss direkte adgang til infrastrukturen i form av butikker både i Coop-bygget og GEAS-

bygget. Mange av våre beboere er i en alder hvor enkel adkomst til disse type tjenester er særdeles viktig. Hvordan vil adkomsten bli ved oppføring av nytt boligbygg ? Denne gangveien benyttes også i dag for ambulansen for de av våre beboere som har leilighet i andre etasje. Dette er også en viktig faktor for at denne adkomsten ikke blir sperret.

***Forslagsstiller:** Det er ingen regulert adkomst til Veumveien 41 gjennom planområdet, men det går en sti her. Stien vil krysse uteoppholdsarealet i det kommende prosjektet. Det er mulig funksjonen kan opprettholdes som i dag, men det vil være helt nødvendig å sette opp en port el. l., da det skal være lekeområde for små barn i området.*

Eksisterende gangareal langs nordsiden av planområdet vil ikke berøres.

Hvordan vil kapasiteten på det elektriske anlegget for området bli påvirket ved oppføring av nytt bygg ? Vil det bli en utvidelse av strømkapasiteten, da det har blitt antydnet at det allerede nå er i ferd med å møte grensen for dagens behov ?

***Forslagsstiller:** Anlegget vil utvides for å møte nye behov, ikke minst behovet for lading av elektriske biler.*

Christianslund Hage Sameie disponerer gangstien som ligger mellom Veumveien 41 og Geasbygget. Denne går fra vårt bygg og ned mot selve Veumveien. I forbindelse med oppføring av nytt bygg vil vi presisere at denne ikke skal påvirkes eller stenges i forbindelse med eventuell byggevirkosomhet. I så tilfelle vil vi allerede nå varsle at det vil bli krevd kompensasjon for dette. Dette er også en viktig adkomstvei for våre beboere.

***Forslagsstiller:** Eksisterende gangareal langs nordsiden av planområdet vil ikke berøres.*

Fra	Dato
Carl Mathias Smittil	12.08.2018

1. Snarvei/sti/gangveg

Snarvei/sti/gangveg fra fortauet foran veumveien 41, over til Ekelundveien kan jeg ikke se av detaljreguleringen at er tilstrekkelig ivaretatt. Slike snarveger er viktig for å fremme gåing.

***Forslagsstiller:** Det er ingen regulert adkomst til Veumveien 41 gjennom planområdet, men det går en sti her. Stien vil krysse uteoppholdsarealet i det kommende prosjektet. Det er mulig funksjonen kan opprettholdes som i dag, men det vil være helt nødvendig å sette opp en port el. l., da det skal være lekeområde for små barn i området.*

Eksisterende gangareal langs nordsiden av planområdet vil ikke berøres.

2. Om kryssing av Veumveien for fotgjengere

I planarbeidet står det beskrevet muligheten for at barn og unge kan oppsøke Trosvik Skole som lekeområde, jeg vil derfor be plankonsulenten om å vurdere hva som kan gjøres i denne reguleringsplanen for å gjøre dette fotgjengerfeltet tryggere.

I dag er dette et svært uoversiktlig fotgjengerfelt som er vanskelig å lese, spesielt for barn. Mange foreldre ved Trosvik skole kvier seg for å la barna krysse her alene. Jeg går selv her daglig med min sønn som er elev ved Trosvik, og opplever regelmessig farlige situasjoner.

I relativt nær tilknytning til fotgjengerfeltet er det en avkjørsel til bensinstasjon, et T-kryss, en rundkjøring og ett busstopp på hver side av veien i direkte tilknytning til T-krysset. I tillegg er det 50km/t som er fartsgrense. Jeg mener at busstoppet på østsiden av Veumveien bør flyttes rett nord for fotgjengerfeltet, og eksisterende busstopp bør «pyntes»/blokkeres til et område utilgjengelig for biler og varetransport. Ved å flytte busstoppet nord for fotgjengerfeltet vil man bedre sikten, fjerne problemet med feilparkering i busstoppet, rydde opp i krysset Veumveien x Christianslund allè, og kunne gi bruk for tankbil (gass) som skal betjene veumveien 41.

Jeg ønsker ikke å ta stilling til ansvarsfordelinga mellom utbygger og Vegvesenet, men ber plankonsulent om ikke å fraskrive seg alt ansvar.

***Forslagsstiller:** Forholdene det her pekes på er ikke utbyggers ansvar. Utbygger har allikevel tatt ansvar for å legge til rette for en opprydding av gangforholdene langs Veumveien ved at en fortsettelse av gangarealene er tatt inn i planforslaget.*

Kanalisering av fotgjengerovergangen ved busslomme må inngå i en byggeplan som godkjennes av Statens vegvesen. En slik detaljert byggeplan er ikke utarbeidet ennå.

3. Om anleggsperioden

Reguleringsområdet vil berøre skolevegen til mange barn, det bør derfor være tilstrekkelig sikret under anleggsperioden, samt at fremkommeligheten til myke trafikanter også er ivaretatt.

***Forslagsstiller:** Anleggsområdet vil sikres etter gjeldende lover og regler.*