



**SAMMENDRAG AV INNSPILL TIL
PLANARBEIDET - VEDLEGG II TIL
PLANBESKRIVELSEN**
Med forslagstillers kommentarer
Plan: Detaljregulering av Ekelundveien
PlanID: 01061129
Jnr.: 15007

Dato: 12.08.2015

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 13.03.2015, med innspillfrist 20.04.2015. Det er kommet innspill fra ni instanser.

Nedenfor er innspill gjengitt i forkortet utgave. Forslagsstillers kommentarer er *merket i kursiv*.

Fra	Ref.	Dato
Fylkesmannen i Østfold	2015/2055 421.4 CHJ	13.04.2015

Fylkesmannen i Østfold har generelle innspill til planarbeidet der det minnes om lovverk vedr. barn og unge, medvirkning og levekår, estetisk utforming, universell utforming, grønstruktur, naturmangfold, samfunnssikkerhet, støy, klima og energi samt kartframstilling.

Videre heter det i fylkesmannens innspill:

Vi vil innledningsvis bemerke at plantittelen virker lite treffende på planområdet. Ekelundveien er vesentlig lenger enn planområdets utstrekning.

Planområdet er støyutsatt med Veumveien i vest. Det er utfordrende å skape et godt bomiljø, når støyen kommer fra vest, hvor det også er best solforhold på ettermiddag/kveld. Ytterligere utbygging på Veum og endret kjøremønster ved åpning av sykehuset på Kalnes kan øke trafikken og dermed også støybelastningen i området.

Det er gitt nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Retningslinjene har som formål å legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forbygger støyproblemer. 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.

Av de nasjonale retningslinjene fremgår det at rød støysone (Lden 65db eller høyere) ikke er egnet til boligformål. I gul støysone (fra Lden 55db) bør boliger bare etableres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. I retningslinjene finnes også føringer for avvik fra anbefalingene, men vi kan ikke se at disse vil være aktuelle for planområdet, da det verken ligger i sentrum eller ved kollektivknutepunkt.

Med bakgrunn i våre antagelser om støybelastningen i området er vi skeptiske til etablering av nye boliger ut mot Veumveien. Vi gjør oppmerksom på at vi vil kunne fremme innsigelse til et planforslag som legger til rette for nye boliger i rød støysone.

Det må utarbeides en støyutredning som viser støy på fasader i de ulike etasjene og på planlagte uteplasser/lekeareal. Nødvendige avbøtende tiltak må vises og sikres gjennomført i reguleringsplanens kart og bestemmelser. Avbøtende tiltak kan være støyskjermingstiltak, men også krav til boenhetenes utforming/romløsning. Vinduer i rom til støyfølsomt bruk og særlig soverom bør plasseres i retninger med lavest støy. Vi anmoder om at eventuelle avvik fra anbefalte grenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) vurderes og begrunnes særskilt, også av kommunen.

Vi viser også til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520), og gjør oppmerksom på at det kan være samspilleffekter mellom støy og luftforurensning som øker plagen/helserisikoen.

Planforslaget må også vise hvordan man sikrer gode utearealer og lekearealer. Det bør også informeres om nærliggende lekeområder.

Det er litt uklart hva som er tenkt av eventuelle endringer på eiendommen gnr. 209 bnr 151. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og fylkesplanens tilhørende retningslinjer. Andelen forretningsareal må redegjøres for og ev. begrenses i reguleringsplanens bestemmelser

Forslagsstillers kommentar: Den aktuelle eiendommen hadde ved planstart ingen adresse. Etter hvert vil plantittelen, som var en arbeidstittel, endres til f. eks. Ekelundveien??.

Det er gjort støyberegninger som viser at man ved å bruke bygningsmassen som støyskjerming vil kunne avbøte problemer med støy og støv på lekeplassen. Det vil plasseres balkonger mot Veumveien til tross for at dette arealet er støyutsatt. I rolige perioder vil balkongene kunne fungere som brukbare uteoppholdsarealer dersom de skjermes med glass og lydabsorberende materialer. De støyutsatte balkongene er ikke regnet inn som uteoppholdsarealer i planbeskrivelsen.

Eiendommen 209 bnr 151 ble tatt inn etter ønske fra Fredrikstad kommune for å rydde opp i reguleringssituasjonen, og har lite med byggeprosjektet å gjøre.

Fra	Ref.	Dato
Østfold fylkeskommune	2015/12677 - 36031/2015	08.04.2015

Østfold fylkeskommune har i tillegg til det generelle innspillet (om leke- og uteoppholdsarealer, trafikkforhold, friluftinteressene, landskap og grønnsstruktur, kulturminner, risiko- og sårbarhet, kollektivtrafikk, universell utforming, grunnforhold og klima og energibruk) areal- og transportplanlegging, støy trukket fram de nedenstående temaene som viktige for planarbeidet:

Fortetting med kvalitet

ØFK er positive til fortetting, men mener samtidig at fortetting kan forstyrre eller ødelegge tettstedets særpreget og det fysiske resultatet av fortettingsprosessen kan bli rotete og estetisk lite tilfredsstillende. Det er derfor viktig med tilpasning mellom nytt og gammelt, både av hensyn til strøkskarakter og arkitektur.

ØFK anbefaler en *samtidig opparbeiding* av området, boliger, uteområder, grønnsstruktur mm. Det må tenkes helhetlig, slik at utbyggingen av de ulike delene av feltet faller på plass samtidig. ØFK oppfordrer til fokus på materialvalg og gode arkitektoniske kvaliteter, slik at området løftes gjennom *kvalitet*. Utføring av uterom vil også påvirke området og vil kunne gi kvaliteter.

Leke- og uteoppholdsarealer

Jfr. RPR for å sikre barn og unges interesser i planleggingen. Vi viser for øvrig til kommunens minimumskrav til leke- og oppholdsarealer, og Miljøverndepartementets temaveileder "Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven".

Den faktiske arealbruken for lekeareal må formelt sikres gjennom formål (SOSI-kode 1610 lekeplass) og bestemmelser.

Nærheten til alt og alle er den viktigste kvaliteten ved å bo i en by. Trygge gangforbindelse til nabolag, lekeplassen, ballplassen og andre deler av byen har stor betydning for alle deler av befolkningen, men barn, eldre og funksjonshemmede har begrenset aksjonsradius og er spesielt avhengig av korte, trygge og enkle veier å gå.

På sikt skal flere i byen sykle og gå. Trafikksikkerhet må vektlegges, og planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker skolevei.

Sykkelparkering

Ut fra områdets beliggenhet i sentrum av Fredrikstad bør det være høyt fokus på sykkelparkering, at denne legges under tak og at stativene utformes på en slik måte at syklene kan låses fast. Man bør stille høye krav til sykkelparkering.

Kulturminner

Fylkeskonservator bemerker at en vannkilde med en lengre fjellinskripsjon tilhørende Jean Gaspard de Cicignon, datert 1680, finnes like nord for planområdet. I reguleringsplan for Veumveien 39-41 (plan-ID 0106519) er kulturminnet regulert til spesialområde vern. Det er viktig at kilden og inskripsjonen blir liggende fritt i et grøntområde mellom bygningskompleksene.

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

- *Den nye bebyggelsen i området vil tilpasses det eksisterende mht. høyder og plassering i forhold til gateløpet mot Veumveien. Sammenlignet med i dag, vil området framstå som mer ryddig og enhetlig sett fra både Veumveien og Ekelundveien. Både av praktiske og sikkerhetsmessige årsaker vil all bebyggelse og uteanlegg ferdigstilles før boligene tas i bruk. Dette framgår av reguleringsbestemmelsene.*
- *Det er blitt gjort barnetråkk i området i samband med lokalsamfunnsprosjektet. Registreringene herfra er tatt inn i planforslaget. Det er knapphet på arealer innen planområdet, og det vil derfor legges til rette for en kombinert småbarnslekeplass og uteoppholdsareal for voksne. Leke- og uteoppholdsarealene må på grunn av trafikk- og støyforholdene legges til østsiden av bygningene. Her vil det være brukbare solforhold fra sør. Rundt Trosvik skole er det gode lekemuligheter for litt større barn. Skolen ligger 250 meter fra planområdet. Med unntak av at Veumveien må krysses, er det trygg veg helt til skolen.*
- *Det stilles i praksis krav til to sykkelparkeringer pr leilighet. Disse vil være ved et overbygd inngangsparti og/eller i parkeringskjelleren.*
- *Det er tatt inn krav om ladepunkt for el-kjøretøy.*
- *Fjellinskripsjon tilhørende Jean Gaspard de Cicignon berøres ikke av planforslaget.*

Fra	Ref.	Dato
Statens vegvesen	2015/031856-004	15.04.2015

Planavgrensning

Området ligger inntil fylkesveg 409 Veumveien, og deler av fylkesveien inngår i varslet planområde. Fylkesvegen kan reguleres med 3,25 m kjørefeltbredde med utgangspunkt i senterlinje eksisterende veg. Vi viser for øvrig til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Krysset mellom fv. 409 Veumveien og den kommunale Ekelundveien er i dag utflytende i og med at innkjøring til busslomma ligger i selve krysset. Vi anbefaler at planområdet utvides slik at krysset kan strammes opp og utformes i henhold til dagens krav. Vi har ikke trafikk tall for Ekelundveien. Vi forutsetter at kommunen/plankonsulent framskaffer dette som grunnlag for å vurdere om det er behov for kanalisering i krysset Veumveien x Ekelundveien. Planområdet bør i så fall utvides for å ivareta dette.

Kollektivbetjening

Dagens busslomme i fv. 409 tilfredsstillende ikke dagens krav til standard. Vi ber om at den reguleres med en standard som tilfredsstillende kravene til universell utforming. Planområdet bør vurderes utvidet for å få med nødvendige arealer i kryssområdet (Veumveien x Christianslunds alle), jf. over.

Tilbud for gående og syklende langs fv. 409

Planen må vise et bedre tilbud for gående og syklende langs fv. 409 enn i dag. Tilbudet bør være sammenhengende mellom krysset med Ekelundveien og gang-/sykkelvegen som er etablert nord for planområdet. Tilbudet må være universelt utformet.

Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer at tilbudet til gående og syklende etableres.

Atkomst til planområdet

Vi forutsetter at planområdet kun gis avkjørsel fra Ekelundveien, og at eksisterende avkjørsel nordvest i planområdet fjernes. Denne avkjørselen har etter vår vurdering en uklar funksjon, og framstår først og fremst som et utflytende avkjørsels-/parkeringsareal.

Byggeplan

Det må tas inn et rekkefølgekrav om at byggeplan for tiltak som berører fv. 409 skal være godkjent av Statens vegvesen før arbeidene kan settes i gang.

Byggegrense

Byggegrenser langs offentlig veg skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, vedlikehold og drift av vegen, arealbehov ved utbedring av vegen og miljøet på eiendommer langs vegen. I henhold til vegloven gjelder byggegrenser alle faste og midlertidige byggverk, opplag (eksempelvis parkeringsarealer), mv. I denne planen kan byggegrensen settes til 10 m målt fra midtlinje fv. 409 som i gjeldende plan.

Støy og lokal luftforurensing

Vi forutsetter at det gjennom planarbeidet sikres at boligene ikke utsettes for støy og lokal luftforurensing fra vegtrafikken ut over akseptable grenseverdier. Det må gjøres beregninger som kan legges til grunn for planarbeidet, og for å vurdere nødvendige avbøtende tiltak.

Klima- og miljøverndepartementets veiledere T-1442/2012 og T-1520 må legges til grunn for planleggingen. Eventuelle samspillseffekter mellom støy og luftforurensning øker plagen/helsiserisikoen, og de to veilederne bør derfor ses i sammenheng.

Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivåer og luftkvalitet må sikres gjennom bestemmelse til planen.

Avkjørsel og frisikt

Avkjørsel(er) fra Ekelundveien bør utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100

Veg- og gateutforming. Det er viktig at avkjørsler lokaliseres og utformes slik at siktkravet i håndboka oppfylles. Frisiktzone i avkjørsler bør reguleres som hensynssone på plankartet og krav til fri sikt i sonen fastlegges gjennom bestemmelse til planen. Opparbeidelse av frisiktzone bør sikres gjennom rekkefølgekrav.

Bilparkering.

For å bygge opp under de lokalpolitiske målene knyttet til transportutvikling, bør bilparkeringstilbudet ved boligene begrenses. Vi anbefaler at kravene til antall parkeringsplasser gitt i kommuneplanen for Fredrikstad vurderes som "absolutte", og ikke som minimumskrav.

Sykkelparkering

Krav til antall sykkelparkeringsplasser bør sikres gjennom bestemmelse til planen. Områdets beliggenhet i sykkelavstand fra sentrum tilsier at kravene gitt i kommuneplanen bør betraktes som et minimumskrav ved fastsettelse av antall plasser. Det bør også sikres høy kvalitet på parkeringsplassene (under tak, med låsemulighet, osv.) gjennom bestemmelse.

Tilrettelegging for gående og syklende

Vi mener at tilrettelegging for gående og syklende må tillegges stor vekt i planarbeidet, jf. både nasjonale og lokalpolitiske mål om å overføre transport fra privatbil til gåing, sykling og kollektivtransport. Løsningene for gående og syklende bør utformes på en måte som gjør det enklere å velge å gå eller sykle enn å bruke bilen, eksempelvis ved å gjøre sykkelparkeringen lettere tilgjengelig enn bilparkeringen, opparbeidelse/ivaretagelse av snarveier o.l. Det er også vesentlig at gåendes og syklendes trafikksikkerhet ivaretas.

Framkommelighet og sikkerhet for gående og syklende er ikke bare viktig når tiltaket er ferdigbygd, men må også ivaretas i byggeperioden.

Forslagsstillers kommentar:

Byggeprosjektet vil bidra med en beskjeden trafikkøkning, men kommer ikke i berøring med krysset Veumveien X Christianslund Allé. Det kan også se ut som om vegvesenet har blandet sammen Ekelundveien og Christianslund Allé i sin uttalelse. Ekelundveien har ikke sitt utløp til fv. 409 Veumveien, men Christianslund Allé som munner ut i Veumveien. Krysset Ekelundveien X Christianslund Allé er oversiktlig og tilstrekkelig dimensjonert. Krysset Veumveien X Christianslund Allé kommer også i berøring med gangvei, to busslommer (som ikke framstår som busslommer) og utkjøringen fra bensinstasjonen. Det er behov for et omfattende reguleringsarbeid for å stramme opp krysset på en god måte. Plangrensen som ble varslet tok med seg arealene til eiendommen gnr 209, bnr 151 for å rydde opp i planformålet for «Geas-bygget», og er avgrenset slik at vegformålene, friskt osv. ikke tas inn i planområdet. Vi ser det ikke som rimelig å måtte regulere et komplisert kryss som omfatter mange eiendommer og interesser da det ikke berører vårt byggeprosjekt. Som følge av dette har vi trukket inn plangrensen slik at den ikke omfatter veiarealene ved busslommene og kryssutformingen. Planforslaget vil ikke være til hinder for en senere regulering av hverken busslomme eller en strammere kryssutforming.

Planen vil vise en sammenkopling av gangarealet nord, og sør for planområdet, og det vil tas inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelsen av dette. Det tas inn en 10 m byggelinje mot Veumveiens senterlinje, på lik linje med gjeldende plan.

Avkjørsel fra Veumveien saneres, og planområdet vil få adkomst via eksisterende avkjørsel til Ekelundveien.

Innspill vedr. friskt, støv og støy, parkering og tilrettelegging for sykkel tas til etterretning og innarbeides i planforslaget.

Fra	Ref.	Dato
Fredrikstad EnergiNett AS (FEN)	15/00088-1	13.03.2015

I aktuelt reguleringsområde har FEN nettstasjon samt høy- og lavspent kabel. I reguleringsområdet er det lavspenningskabler (230/400V). Disse vil kunne komme i konflikt med planlagt bebyggelse. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en eventuell omlegging. Områdets høyspenningsnett skal ha driftsspenning 11 kV, lavspenningsnettet skal ha 230/400V TN-C (230V IT/TT) og transformatorers størrelse vil dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Tomtplassering, evt. romplassering, skal på forhånd godkjennes av FEN. For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Kostnader for nødvendig kapasitetsøkning av strømmettet, slik at nye kunder kan tilknyttes nettet, må dekkes av den som utløser tiltaket, i henhold til FEN sine gjeldende retningslinjer for praktisering av anleggsbidrag.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill tas til etterretning. Det avsettes ikke eget areal til transformator innen planområdet, da denne trolig kan bygges inn eller allerede er etablert. Det framkommer ikke hvor nettstasjon er lokalisert eller hvor kabeltraseen er trukket.

Fra	Ref.	Dato
NVE	201501789-1	22.04.2015

NVE har ikke noe konkret innspill til planarbeidet, men minner om at relevante tema som flomfare, inngrep langs vassdrag, rasfare forbundet med marine avsetninger og skredfare må belyses i planforslaget og vurderes som en del av ROS-analysen.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill tas til etterretning. Det er ingen flomfare eller skredfare i området. Alle tiltak kan fundamenteres til fast fjell selv om kvartærgeologisk kart viser marine avsetninger. Det stilles krav til at avrenning fra området skal løses slik at det ikke bidrar til å øke flomfare andre steder.

Fra	Dato
Carl Mathias Smittil	01.04.2015

Hei! Jeg har lest deres varsel om regulering og har i den anledning noen innspill. Det kan nevnes at jeg bor i veumveien 45, altså like i nærheten. Jeg ønsker at følgende blir gjennomført/tatt stilling til:

1. Fortauet foran veumveien 39-41 forlenges frem til fotgjengerfeltet, dette bør sees i sammenheng med vegvesenets planlagte utbedring av nevnte fotgjengerfelt.
2. Snarveien fra fortauet østover til Ekelundsveien bevares.
3. Det må etableres en egnet "droppson" e.l. I sammenheng med veumveien 39 - 41. Dagens situasjon er at bilister som skal plukke opp folk fra hovedinngangen kjører inn på og langs med fortauet, hvilket fjerner tryggheten et fortau skal gi. Dette skjer regelmessig, spesielt taxi.

Forslagsstillers kommentar:

Fortau tas inn i planforslaget, og vil erstatte adkomsten til «dropsonen». Dropsonen forsvinner altså. Snarveien vil koples mot gangarealet.

Fra	Dato
Christianslund Hage Boligsameie v/Styreleder Åge I Evensen	16.03.2015/28.03.2015

Christianslund Hage Boligsameie (CHBS) ønsker å bli holdt løpende orientert om arbeidet med ny reguleringsplan for området. Godkjent reguleringsplan forutsetter så vidt jeg har forstått kontorbebyggelse. Vi ønsker å se tegninger av nybygget som illustrerer plassering i terrenget og planlagt høyde. Vi er særlig opptatt av at bygget ikke kommer for nær vår tomtegrense og at byggets høyde ikke blir til sjenanse for noen av våre seksjonseiere.

Fra CHBS sin side er det viktig at bygget plasseres lengst mulig vekk fra tomtegrensen. Videre at bygget får en utforming som passer inn sammen med eksisterende bebyggelse og at høyden begrenses mest mulig av hensyn til soltilgang. Vi ber også om at det tas mest mulig hensyn til at innsyn til leilighetene i Veumveien 41 begrenses mest mulig. Det bes vurdert om det kan være mulig å begrense takhøyden nærmest Veumveien 41 f. eks ved at deler av øverste etasje trekkes inn på nordsiden. Det vises til hvordan dette er løst i Veumveien 41. Dette er å betrakte som et foreløpig innspill. Vi ønsker at det nye styret som blir valgt den 20.4.2015 skal ha mulighet til å vurdere saken og rette ny henvendelse om saken. Vi ble i går enig om en ny foreløpig innspillsfrist: 10. mai 2015.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstillere har ikke mottatt ytterligere innspill. Byggegrensen som er satt i gjeldende plan videreføres gjennom planarbeidet. Det stilles i reguleringsbestemmelsene krav om at øverste etasje skal være inntrukket mot Veumveien 41.

Fra	Ref.	Dato
Fredrikstad kommune, avdeling Miljø og landbruk	2015/1694-6-50711/2015-REOT	23.03.2015

Planområdet er berørt av både støy og luftforurensning.

Dersom det skal etableres boliger i et område som er berørt av støy og/eller luftforurensning skal det vises varsomhet. Ettersom området er berørt av både støy og luftforurensning, må det tas ekstra hensyn i planleggingen.

I kommuneplanens arealdel er det gitt en bestemmelse som sier at normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. I støyømfintlige områder skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning av støybestemmelsene kan overholdes. Dette innebærer i dette tilfellet at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal følges.

En støyfaglig utredning skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak slik at støybestemmelsene blir ivaretatt. Det skal her legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Det må også gjennomføres en luftfaglig rapport. Alternativt til en luftfaglig rapport kan temaet belyses i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak må innarbeides i planbeskrivelsen og i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Det vil gjøres en støyfaglig utredning. Lek- og uteopphold er lagt til stille side. Luftinntak kreves lagt til østsiden av planområdet for å redusere inntak av NO₂ og PM10.

JR, 12.08.2014