



Saksnr.: 2015/1694
Dokumentnr.: 18
Løpenr.: 208904/2017
Klassering: EKELUNDVEIEN
Saksbehandler: Torill Nilsen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	31.05.2018	59/18

Forslag til detaljregulering for Ekelundveien, arealplanID 01061129 - Sentrum Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Christianslund Allè 2 AS

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til detaljregulering for Ekelundveien, arealplanID 01061129 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

Fredrikstad, 22.05.2018

Planutvalgets behandling 31.05.2018:

Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 31.05.2018:

Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til detaljregulering for Ekelundveien, arealplanID 01061129 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

Fredrikstad, 04.06.2018

Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Torill Nilsen
kommunalsjef Bente Meinert

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

Rådmannens kommentar

Ingen kommentar.

Rådmannens forslag til innstilling

Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i rådmannens vurdering. Forslag til detaljregulering for Ekelundveien, arealplanID 01061129 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

Sammendrag

Planforslaget er utarbeidet av Stenseth Grimsrud Arkitekter AS som plankonsulent på vegne av forslagsstiller Christianslund allé 2 AS.

Detaljreguleringen er en endring av reguleringsplan for Veumveien 39-41, godkjent 16.09.04 og Christianslund, godkjent 09.02.89. I gjeldende plan er arealet avsatt til kontorformål. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en boligblokk i tre etasjer med parkeringskjeller.

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet med annonse i lokalavisen og på kommunens nettside den 13.03.2015. Naboer og offentlige instanser ble varslet med eget varslingsbrev datert 13.03.2015 med innspillfrist 22.04.2015.

Rådmannen har ingen flere bemerkninger i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Plankart datert 09.02.2018
3. Reguleringsbestemmelser datert 09.02.2018
4. Planbeskrivelse datert 09.02.2018
5. Sammendrag av innspill til planarbeidet, datert 12.08.2015
6. Renovasjonsteknisk plan datert 09.02.2018
7. Støyvurdering datert 14.09.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter, se sak 2015/1694.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

I reguleringsplan for Veumveien 39-41 fra 2004 vises den nordre delen av planområdet, gnr. 209, bnr. 435 med planformålet «kontor». Dette arealet ble i sin tid regulert som et tilleggsareal til nabobygget i Christianslund allé 2 (omtalt som Geas-bygget), som den gangen framsto som et rent kontorbygg med forretning og annen næring på gateplan. Med tiden er kontorformålet endret til boligformål og det er derfor lite aktuelt å utnytte naboeiendommen gnr. 209, bnr. 435 til kontor. Eiendommen ligger som et ubebygget område i en ellers bymessig boliggate. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for én boligblokk i tre etasjer med parkeringskjeller.

Boligbebyggelsen i Christianslund allé 2 er regulert til kontor/forretningsformål. Det er ikke samsvar mellom eksisterende bruk og regulert formål. Det er derfor hensiktsmessig at det ryddes opp i plansituasjonen ved at også Christianslund allé 2 tas inn i planen og endres til kombinert formål for bolig/forretning/kontor.

Overordnet planstatus

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og statlige planretningslinjer

Følgende nasjonale retningslinjer er hensyntatt i utarbeidelsen av planarbeidet:

a) Rpr for å styrke barn og unges interesse i planleggingen, 1995: Relevant for planforslaget er ønsket om at det skal finnes trygge uteoppholdsarealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Med begrensningene nærheten til veg gir, har barnas behov dannet rammene for utformingen av planen. Arealknappheten begrenser muligheten for å opparbeide større lekeområder innen planområdet, men nærområdet har gode tilbud for barn og unge.

b) Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014: Et hovedmål er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling med et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Med den svært sentrale beliggenheten vil det være enkelt å etablere boliger i tråd med målsettingene i de statlige retningslinjene i dette området.

c) Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, 2009: Hovedmålet med planretningslinjen er å bidra til å redusere utslippet av klimagasser. Dette kan blant annet gjøres ved å legge til rette for en effektiv energibruk i nyinstallasjoner og ved å legge om eksisterende virksomhet til miljøvennlige energiformer med et større innslag av fornybar energi.

Fylkesplan, Østfold mot 2050

En av målsettingene i fylkesplanen er å legge til rette for fortetting av sentrumsnære arealer fremfor å ta i bruk mindre sentrale områder. Planområdet ligger sentralt innenfor arealet som i fylkesplanen er markert som nåværende tettbebyggelse. Arealet ligger i dag uutnyttet og tett opp mot etablert infrastruktur. Planinitiativet om en høy utnyttelse av dette arealet er i tråd med målsettingen om samordnet areal- og transportplanlegging og fortetting med kvalitet.

Kommuneplanens arealdel 2011-2023

Planområdet er i avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel (gult). Videre er det markert en nåværende sykkelvei langs vestsiden av Veumveien. Lenger vest er Veumbekken vist som LNF-område med hensynssone for bevaring av naturmiljø. Dette påvirker ikke planområdet, men kan være en framtidig kvalitet i boligområdet. Planområdet inngår som framtidig utbyggingsområde i gjeldende kommunedelplan for boliger.

Gjeldende reguleringssituasjon

Det varslede planområdet ligger innenfor reguleringsplan for *Veumveien 39-41* og reguleringsplan for *Christianslund* og vil med et planvedtak erstatte deler av disse to planene. I gjeldende plan for *Veumveien 39-41* er det skissert en avgrensning av framtidig bebyggelse, samt en byggegrense mot *Veumveien* som vil opprettholdes i denne planen.

Gjeldende reguleringsplaner i området

1. Reguleringsplan for *Veumveien 39-41*, vedtatt 16.09.2004 (endres gjennom reguleringen).
2. Reguleringsplan for *Christianslund*, vedtatt 09.02.1989 (endres gjennom reguleringen).
3. Reguleringsplan for *Christianslund Allè*, vedtatt 25.04.2002.
4. Reguleringsplan for *Christianslundkrysset*, vedtatt 05.02.1976.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet dekker ca. 3,7 daa og ligger mellom *Veumveien* og *Ekelundveien* rett nord for «*Christianslundkrysset*» og ca. 400 m nord for *Fredrikstad* sentrum.

Avstanden til *Fredrikstad* sentrum er i gang- eller sykkelavstand. Samtidig fungerer området rundt «*Christianslundkrysset*» som et lokalsenter med f. eks. matbutikk, bakeri, blomsterbutikk, frisør, legekontor, kiosk, bensinstasjon og kort avstand til barnehage og skoler.

Planområdet er i dag bebygget med bygningen i *Christianslund allé 2* omtalt som «*Geasbygget*». Bygningen fungerte tidligere som næring/kontorlokale og er siden bruksendret til næring/boligformål. Den delen av tomte som ønskes bebygget framstår i dag delvis som et

uopparbeidet område dekket med krattvegetasjon og oppfylt med grus og delvis opparbeidet som privat parkeringsplass.

Christianslund allé 2 og Veumveien 41 har boligblokker i 3 etasjer med en inntrukket 4 etasje. Bygningene følger gateløpet mot Veumveien og har uteområder mot Ekelundveien. Bebyggelsen ellers i området er stort sett frittliggende småhusbebyggelse med et stort innslag av to til firemannsboliger.

Deler av planområdet ligger innenfor rød/gul sone mht. trafikkstøy. Det vil være nødvendig med støyskjerming mot Veumveien.

Beskrivelse av planforslaget – utdrag fra planbeskrivelsen

Reguleringsformål	Areal m ²
<i>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</i>	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse(BB)	479
Bolig/forretning/kontor (BFK)	1121
Lekeplass (L1-2)	555
Uteopphold (U1-2)	145
Renovasjonsanlegg (BRE)	19
<i>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	
Veg (V1-2)	518
Gangveg/gangareal (GG1-2)	278
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)	99
Annen veggrunn - grøntareal (AVG1-2)	50
Parkeringsplass (P)	459
Totalt alle planformål	3721

Hovedhensikten med planforslaget er å endre formålet i gjeldende reguleringsplan fra kontor til boligformål. Planforslaget åpner for oppføring av bymessig blokkbebyggelse innenfor felt BB. «Geasbygget» som er avsatt til kontor/forretningsformål i den eksisterende reguleringsplanen endres til også å inneholde boligformål, benevnt som BFK. Deler av denne bygningen er i ettertid bruksendret til bolig så endringen er i tråd med eksisterende forhold.

Som i den opprinnelige reguleringsplanen ansees det som viktig at ny bebyggelse i felt BB forholder seg til gateløpet på samme måte som tilstøtende bebyggelse. Det er derfor lagt inn samme høydebestemmelser, byggegrense mot nord og byggelinje mot Veumveien som den eksisterende planen.

Detaljplanen legger til rette for et mindre leilighetsbygg med 11 boenheter og parkering i underetasjen. Leilighetene vil få en størrelse på mellom ca. 40 m² - 110 m².

Adkomst til planområdet skjer fra Ekelundveien via felles adkomst til garasjeanlegg for 22 eksisterende og de 11 framtidige boliger i området. Det vil bli trinnfri adkomst fra parkering og til boliginnganger. Fellesområdene vil også opparbeides etter prinsippene om universell utforming og være tilgjengelig for alle boenheter innen planområdet. Det vil opparbeides en parkeringsplass tilpasset bevegelseshemmede. Det er i reguleringsbestemmelsene tatt inn krav om at det skal opparbeides minimum 1,25 p-plasser for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. I tillegg tas det inn parkeringsplasser for å erstatte parkeringene som er regulert inn i området i dag.

Fasadene mot Veumveien ligger delvis i rød og gul støysone. Det er her definert et avvik fra støyretningslinjen T-1442 (2016) slik at det tillates bygging under visse forutsetninger. Alle boenheter skal ha tilgang til støyfrie utearealer og ha minst ett soverom som vender mot stille side. Ved å gjøre bygningsmessige tilpasninger i fasaden vil det være mulig å få til

dette. De støyutsatte arealene innen U1-2 og på balkongene er ikke medregnet som uteoppholdsareal i planen, men vil kunne være attraktive uteområder om ettermiddagen og kvelden da trafikkmengden avtar. Det legges opp til at balkongene skal kunne innglasses. Det skisserte prosjektet er trukket inn i støysone H220 for å skape større støyfrie arealer i øst mot Ekelundveien. Den valgte plasseringen av bebyggelsen er helt avgjørende for å kunne skape skjermede uteområder. Ved å legge parkering under lekeplass og ved å bruke eksisterende avkjøring gjennom parkeringskjelleren til tilstøtende bebyggelse, vil man oppnå en praktisk og effektiv arealutnyttelse som muliggjør trafikkfrie uteoppholdsarealer både for framtidige og eksisterende boliger.

Uteoppholdsarealene er vist på østsiden av skissert boligkompleks der det vil være begrenset med ettermiddagssol. I likhet med nabobebyggelsen i Veumveien 41, vil leilighetene få balkonger. Enkelte av disse vil vende mot Veumveien og vil få gode solforhold om ettermiddagen da det også er mindre trafikk. Med riktig støydemping kan balkongene bli gode uteoppholdsarealer.

For å avbøte de negative virkningene et nybygg vil ha på lysforholdene, krever reguleringsbestemmelsene at øverste etasje skal være inntrukket.

Kommuneplanens arealdel stiller et generelt funksjonskrav om at det bør beregnes 80 m² uteoppholdsarealer pr. boenhet ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner. Det er beregnet rundt 68 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Da deler av de 68 m² med uteoppholdsarealer på balkongene og innen «U» til tider vil være støyutsatt, er det i denne reguleringsplanen stilt et mer realistisk krav til 50 m² minste uteoppholdsarealer (MUA) pr. boenhet. Kravet på 50 m² MUA ligger under kravet i kommuneplanens arealdel, men må sees i sammenheng med behovet, bygningstypen og beliggenheten. Størrelsen på arealet er stort nok til å dekke lekebehovet til de minste barna. Større barn har varierte og gode lekeområder i nærheten

Småbarnslekeplassen (L1) er på 222 m² og er vist ved inngangspartiet til bygningen, noe som tilfredsstillere arealdelens arealkrav til småbarnslekeplasser. Lekeplassen vil ligge solrikt på dagtid og skjermet for trafikk og støy. Reguleringsbestemmelsene inneholder rekkefølgekrav som vil sikre at lekeplassen opparbeides. Av sikkerhetsmessige årsaker skal lekeplassen ikke tas i bruk før anleggsperioden er over.

Siden det er knapt med uteoppholdsarealer innenfor planområdet vil nærområdets kvaliteter ha stor betydning for bokvaliteten. Trosvik skole ligger ca. 180 m fra planområdet og vil fungere som offentlig grendelekeplass for de litt større barna. Adkomsten til skolen vil måtte innebære en kryssing av Veumveien, men er ellers svært sikker. Det vil være naturlig for barn å benytte skolens utearealer om ettermiddagen. Skoleområdet leder til områdene opp langs Veumbekken som kan framstå som et egnet areal for frilek. Videre nordover finner vi Trosvikbanen der det er mulig å spille fotball for eldre barn og videre sørover Merkurbanen med kunstgress egnet for ungdom. 200 m øst for planområdet finnes en kommunal park med som inneholder en stor gressplen, lekeapparater og et skogområde. Dette arealet kan være egnet for frilek for mellomstore barn. Tilgangen til lekearealer tilfredsstillere dermed retningslinjene i kommuneplanens arealdel.

Som i den opprinnelige reguleringsplanen er det regulert inn eksisterende fortau langs Ekelundveien fram til inngangspartiene til både det eksisterende og planlagte boligkomplekset. Det er også regulert inn en gang- og sykkelforbindelse langs Veumveien. En rekkefølgebestemmelse vil sørge for at dette vegstykket opparbeides slik at det eksisterende gangsystemet i området blir sammenkoplet

Det er utarbeidet en egen renovasjonsteknisk plan i samarbeid med kommunens renovasjonsavdeling.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS analysen viser at det er to aktuelle hendelser (nr.6 og 29) som medfører en vurdering av om en skal sette inn konkrete tiltak:

Hendelse 6. Radongass- Når bolig tas i bruk, skal innvendig radonkonsentrasjon ligge under 100 Bq/m³. Dersom radonkonsentrasjonen overstiger 100 Bq/m³, skal det iverksettes tiltak.

Tiltak: Det etableres forebyggende tiltak mot radon som kan iverksettes dersom høye verdier av radongass påvises ved målinger.

Hendelse 29. Støv og støy; trafikk

Hele planområdet ligger innenfor rød/gul sone mht. trafikkstøy. Det vil være nødvendig med støyskjerming mot Veumveien. Støyberegninger viser at støyen lar seg avbøte med tette fasader mot veien. Boligene bør ha soverom som vender mot stille side. Uteoppholdsarealer etableres på stille side.

Tiltak: Planen stiller krav om avbøtende tiltak for å tilfredsstille krav. Dette vil kunne gjøres ved å legge inn sprang i fasaden som vil fungere som støyskjerming. Slike sprang kan være aktuelle selv uten støyproblemet.

Konsekvenser av planforslaget

Det er gjort en vurdering av krav om konsekvensutredning i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Konklusjonen er at detaljreguleringen ikke faller inn under utredningsbehovet i forskriften.

Samråd og medvirkningsprosess

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet med annonse i lokalavisen og på kommunens nettside den 13.03.2015. Naboer og offentlige instanser ble varslet med eget varslingsbrev datert 13.03.2015 med innspillfrist 22.04.2015. Det er mottatt ni innspill ved oppstart. Innspillene er gjengitt i forkortet utgave som vedlegg i saken.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant.

Konsekvenser levekår/folkehelse

Beboere i den eksisterende bebyggelsen på naboeiendommen i nord frykter at et nybygg vil kunne føre til mer trafikk i Ekelundveien, forringe lysforhold og føre til uønsket innsyn. Reguleringsbestemmelsene sikrer at den planlagte bebyggelsen vil tilpasses den eksisterende bebyggelsen på naboeiendommen i nord ved at øverste etasje er inntrukket og ved at parkeringsarealer etableres under bakken. Sammenlignet med dagens situasjon vil ikke lysforholdene i sommerhalvåret, da det er løv på trærne, endres vesentlig. I dag er området dekket av trær med en høyde som tilsvarer det framtidige byggets høyde. Det vil kunne anlegges balkonger mot naboeiendommene som vil kunne innebære mulighet for innsyn. Dette er trolig et mest aktuelt problem for Veumveien 41, der balkonger og en del av vinduene til oppholdsrom vender mot planområdet. Med en avstand på 8-16 meter, ansees dette som akseptabelt.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planforslaget er godt beskrevet i de vedlagte dokumenter. Hensikten med planforslaget er å endre planformålet fra kontor til bolig og legge til rette for en boligblokk i tre etasjer med parkeringskjeller.

Deler av den skisserte bebyggelsen i planen ligger innenfor rød støysone. Av de nasjonale retningslinjene fremgår det at i disse sonene ikke er egnet til boligformål. I fylkesmannens

uttalelse ved oppstart av planarbeidet er det varslet mulig innsigelse hvis det legges til rette for nye boliger i rød støysone. Forslagsstiller er kjent med dette, men velger likevel å trekke bebyggelsen mot Veumveien inn i rød støysone for på den måten å frigjøre mer uteareal på østsiden, mot Ekelundveien.

Rådmannen vil presisere at det vanligvis ikke er ønskelig med avviksbestemmelser for støy i boligområder utenfor sentrum. Veileder T-1442/2016 åpner imidlertid for denne muligheten. Det er foretatt en støyfaglig vurdering og kravet til innendørs lydnivå fra utendørs støykilder vil etter de beregninger som er gjort, stort sett være tilfredsstillt uten videre tiltak, unntak er for vestvendte leiligheter. På støyutsatte deler av bygg kan bruk av støyreducerende tiltak være aktuelt for å oppnå tilfredsstillende støynivåer fra passerende vegtrafikk. Det forutsettes at det legges opp til at støyfølsomme oppholdsrom i størst mulig grad vendes vekk fra dominerende støykilder slik at behovet for ytterligere støyreducerende tiltak reduseres.

Rådmannen anser forholdet til støy som tilstrekkelig vurdert i plandokumentene. Det er forøvrig ikke kjent viktige samfunnsmessige forhold som blir vesentlig berørt av utbyggingen.

Naturmangfoldloven § 7 fastsetter at lovens prinsipper i § 8-12 skal legges til grunn ved alle beslutninger som berører naturmangfold.

Loven gir bestemmelser om bærekraftig bruk, artsforvaltning, fremmede organismer, områdevern, utvalgte naturtyper og tilgang til genetisk materiale. Det er innenfor eller i nærhet av området ikke registrert noen spesielle forhold som berører naturmangfoldloven. Etter plankonsulentens vurdering vil en gjennomføring av planen ikke medføre noen kjente konsekvenser for naturforhold. Rådmannen anser forholdet til naturmangfoldloven som tilstrekkelig vurdert i plandokumentene.

Konklusjon

Rådmannen har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.