

▲ Til Fredrikstad kommune,  
Planavdelingen  
v/ saksbehandler  
Frøydís Lunde Ingerø

Deres ref

Vår ref.  
19058

Dato  
25.09.2020

## Oversendelsesbrev - Detaljreguleringer av Storveien 5.

Viser til vedtak i planutvalget 11.06.2020 der forslag til detaljregulering for Storveien 5, arealplan-ID 3004 1191 ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan-og bygningsloven, §12-10, men endringer som ble listet opp i vedtakets punkt 2. Under følger en oversikt over disse momentene og hva som i etterkant av innsending har blitt videre bearbeidet:

### **2.Følgende endringer innarbeides før utlegging:**

#### **- Geoteknisk rapport skal foreligge.**

Denne er utarbeidet av Multiconsult og foreligger, se vedlegg til planen, vedlegg 2 og 3. Områdestabilitetsberegningene viser at det aktuelle byggeområdet ikke ligger i et løsne-, eller utløpsområde.

#### **- Støyanalyse skal foreligge og ROS-analyse skal ferdigstilles.**

Støyanalyse ble utarbeidet av Asplan Viak, og ROS-analyse ferdigstilt av plankonsulent, se planbeskrivelse. Støyberegningene viser at alle de planlagte uteoppholdsarealene vil ligge støyfritt, og at alle boliger vil få en stille side.

#### **- Byggehøyden reduseres til maks kote +15,5 m.**

Byggehøyden er satt til maks kote +15,5 for det nye byggeområdet. For å muliggjøre bruk av takterrasser til uteopphold for beboerne, som forutsatt i planen, er det i bestemmelsene tilrettelagt for at nødvendige elementer for å kunne etablere slike kan etableres over denne. Takterrassen skal trekkes inn fra gesims, og ha et transparent uttrykk i form av f.eks glass eller metallspiler, slik at byggets gesimshøyde maksimalt leses som kote +15,5.

#### **- Bebyggelsen utformes og plasseres slik at uteområder og lekeplass får tilfredsstillende solforhold på dagtid.**

Bebyggelsen har blitt lavere som følge av forrige punkt, og solforholdene har dermed også blitt enda bedre i bakgården. Bebyggelsens fotavtrykk er uendret. Dette er det mange grunner til - disse ble drøftet i møte ad 02.07.2020 mellom saksbehandler og plankonsulent.

For å diskutere hva som er «tilfredsstillende solforhold», noe som er et relativt begrep, henviser vi til ny KPA, der bestemmelsen 13.2 *Krav til kvalitet for felles og offentlig uteoppholdsareal* sier følgende om dette:

- d. Det skal være sol på minst halve arealet kl 15 ved sommersolverv.

Ved ovennevnte tidspunkt har det felles og offentlige uteoppholdsarealet i Storveien 5 sol på langt over halve arealet. Solforholdene er også gode utover ettermiddagen, og lekeplassen har sol så lenge det er relevant for barn å bruke den.



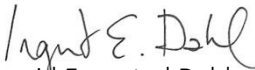
I tillegg til bakgårdsarealet har alle boenheter private sydvendte uteplasser, og tilgang på takterrasser med sol gjennom hele dagen.

På bakgrunn av momentene over mener vi at planen nå kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Ta gjerne kontakt for mer informasjon eller eventuelle spørsmål.

Vedlegg:

- Plankart sist revidert 24.09.2020
- Reguleringsbestemmelser sist revidert 24.09.2020
- Planbeskrivelse sist revidert 24.09.2020
- SOSI-versjon av plankart, med kontrollfiler.
- Vedlegg 1 til planbeskrivelsen, sammendrag av innkomne merknader
- Vedlegg 2 til planbeskrivelsen, Geoteknisk datarapport
- Vedlegg 3 til planbeskrivelsen, Geoteknisk områdestabilitetsanalyse
- Vedlegg 4 til planbeskrivelsen, Renovasjonsteknisk plan
- Vedlegg 5 til planbeskrivelsen, Skisseforslag, datert 27.04.2020
- Vedlegg 6 til planbeskrivelsen, Solstudier
- Vedlegg 7 til planbeskrivelsen, Miljøtekniske undersøkelser

Med vennlig hilsen

  
Ingrid Evenstad Dahl, arkitekt MNAL

  
Jon Rongen, arealplanlegger