

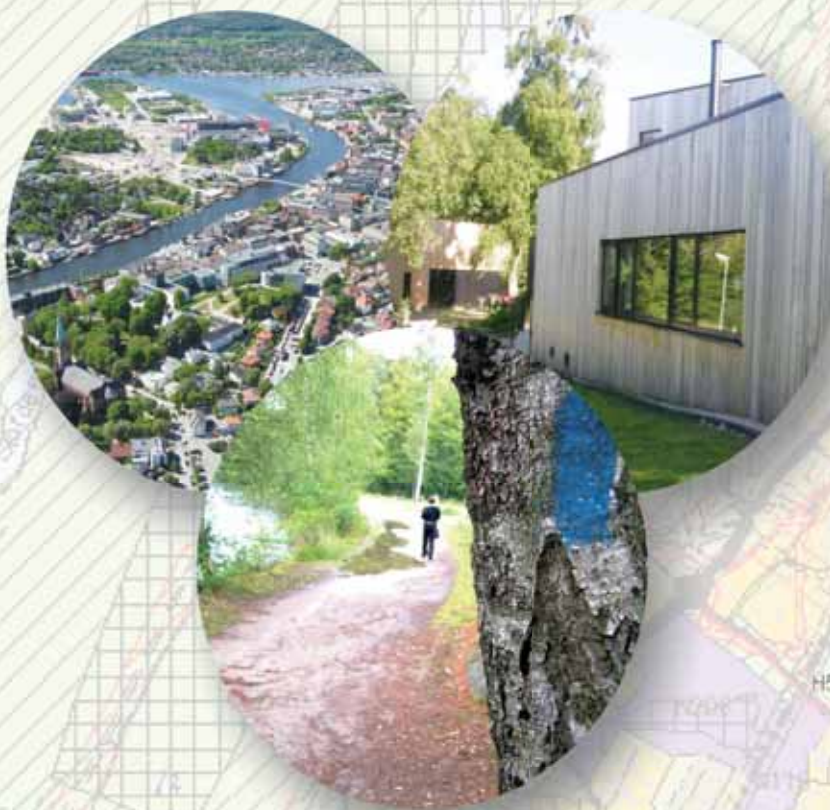


FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Kommuneplan

2011 - 2023

Arealdelen



Fredrikstad - hvor

DET  
ÅRNÆRSÆ

for alle!

Vedtatt av Bystyret 6. desember 2012, med mindre  
endring vedtatt av Formannskapet 29. september 2016

**Bystyrets vedtak 08.09.2011:**

1. Kommuneplanens arealdel 2011 – 2023, 2.gangs høringsforslag med tilhørende plankart, bestemmelser og retningslinjer egengodkjennes.
2. Foreslått arealbruk for områdene N513 Årum og tidligere N508 Sandem unntas fra rettsvirkning p.g.a. fylkesmannens innsigelse. Endelig avklaring av disse to områdene må skje gjennom en mekling.
3. Dersom mekling ikke fører fram gjelder arealbruk for disse to områdene slik det fremkommer i kommuneplanen vedtatt av Bystyret 14.juni 2007 og gjeldende fylkesplan.

**Bystyrets vedtak 06.12.2012:**

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2023, sist korrigert 06.12.2012, egengodkjennes i henhold til saksfremlegg med vedlegg.

**Formannskapetets vedtak 29.09.2016:**

Mindre endring i kommuneplanens arealdel ved Ringstadåsen vedtas i henhold til saksfremlegg med vedlegg.

1. Forord .....	7
2. Innledning .....	9
3. Naturgrunnlag og kulturminner i Fredrikstad .....	15
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse .....	19
5. Samlet konsekvensvurdering av planen .....	27
6. Spesielt viktige utviklingsområder.....	31
7. Bebyggelse og anlegg .....	33
7.1 Bebyggelse og anlegg .....	37
7.2 Bolig .....	43
7.3 Fritidsbebyggelse .....	51
7.4 Offentlig eller privat tjenesteyting.....	53
7.5 Områder for råstoffutvinning .....	57
7.6 Næring .....	59
7.7 Idrettsanlegg .....	67
7.8. Grav- og urnelund .....	71
8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	73
9. Grønnstruktur.....	79
10. LNFR.....	81
11. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.....	89
12. Boligbyggeprogram .....	97
PLANBESTEMMELSER .....	105
RETNINGSLINJER .....	115
VEDLEGG TIL PLANBESKRIVELSE PUNKT 1.C	
MEKLINGSPROTOKOLL 9. MARS 2012	



# DEL I: PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING



# 1. Forord.

Kommuneplanens arealdel ble sist revidert i 2007. Siden den gang har vi fått ny plan-og bygningslov. Plan-og bygningsloven sier blant annet i

§11-5 Kommuneplanens arealdel:

«Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det ka utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som skal settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedmål og hensynssoner for bruk og vern av arealer (..)

Loven styrker kommuneplanens samfunnsdel som førende for all kommunal planlegging (jfr.§11-3)»

Rullering av kommuneplanens arealdel har gått parallelt med kommunedelplan for Fredrikstad byområde, kommunedelplan for kystsonen og kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen viser derfor ikke arealbruk for kystzoneplanens og byområdeplanens virkeområde, men resten av kommunen. Arealtall kan derfor ikke uten videre sammenlignes med tidligere planer.

Dette dokumentet inneholder planbeskrivelse med konsekvensutredning, bestemmelser og retningslinjer samt utbyggingsprogram for boliger. Utbyggingsprogrammet gjelder hele Fredrikstad kommune, også den del av kommunensom geografisk er avgrenset av byområdeplanen og kystzoneplanen. Boligbyggeprogrammet har tidligere vært en egen kommunedelplan, nå er det en integrert del av arealdelen. Dette gjør at boligbyggeprogrammet på en mer helhetlig måte tar opp i seg de føringer og grep vi legger i arealdelen.

Konsekvensutredningen er gjort på oversiktsnivå samt på mer detaljert nivå for nye tiltak i planen, dog på kommuneplannivå.

Etter første gangs egengodkjenning 08.09.2011 ble det 09.03.2012 gjennomført mekling knyttet til arealbruk av området Årum. Meklingen ga som resultat at innsigelsene ble trukket under følgende forutsetning:

«Retningslinje nr.4 i kommuneplanen gjøres om til bestemmelse. Bestemmelsen suppleres med følgende formulering: Rekkefølgebestemmelsen om at Årum først kan tas i bruk etter 2023, skal videreføres i eventuelle planer som utarbeides i tilknytning til området.»

Videre er det gjort justeringer i kommuneplankartet og bestemmelsene for å eliminere utilsiktet uoverenstemmelse/konfliktgrunnlag mellom oversiktsplan og detaljplannivået. Disse endringene har vært gjenstand for egen høring og ny bystyrebehandling 06.12.2012.





## 2. Innledning

### Overordnede mål

Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 2011-2023 sier at kommunens generelle målsettinger skal ligge fast. Kommuneplanens samfunnsdel er under revidering og har endret på målsettingene. Visjonen til Fredrikstad kommune er i forslaget som følger:

Fredrikstad – hvor det årnær sæ for alle! Det årnær sæ gjennom å prioritere:

- Kunnskap
- Kultur
- Klima

Det årnær sæ gjennom partnerskap, gjennom lokalt og regionalt samarbeid og gjennom et forpliktende samarbeid med staten.

#### **Kunnskap – det årnær sæ i Fredrikstad gjennom å prioritere:**

- Attraktive skoler hvor kunnskapsnivået heves til resultater bedre enn nasjonalt gjennomsnitt.
- Godt læringsmiljø i barnehage og skole, som bidrar til gode læringsresultater
- Samarbeid for å sikre at ungdommen i langt større grad fullfører videregående skole.
- Partnerskap med høyskole, næringsliv og regionale forskningsmiljøer om høyere utdanning, forskning, innovasjon og tjenesteutvikling.
- Å tiltrekke høykompetent arbeidskraft og kunnskapsbaserte arbeidsplasser til regionen.
- Å videreutvikle Fredrikstad som studentby.
- Å motivere barn og unge til kunnskap.
- Samarbeid med fagmiljøer om samhandlingsreformen.
- Å utvikle næringsklynger basert på kompetanse.

#### **Kultur-det årnær sæ i Fredrikstad gjennom å prioritere:**

- Attraktive møteplasser i sentrum og i lokalsamfunnene.
- Gode kultur- og idrettstilbud til barn og unge.
- Hovedidrettsanlegg som er tilgjengelige for alle
- Attraktive kulturbegivenheter og arrangementer.
- Et godt ry som arrangørby.
- Å løfte fram vår fremste kulturarv.
- Et synlig og levende studentmiljø.
- Arenaer for kulturbaserte opplevelser.

#### **Klima – det årnær sæ i Fredrikstad gjennom å prioritere:**

- Et attraktivt lokalt og regionalt kollektivtilbud (ferge og buss).
- Et godt togtilbud gjennom Fredrikstad og Østfoldbyene, og ny kollektivterminal i sentrum.
- Et sammenhengende sykkelveinett.
- En effektiv og miljøvennlig infrastruktur.
- Samarbeidet "Framtidens byer" for å redusere klimagassutslippene og utvikle et bedre bymiljø.
- Samarbeid med høyskole og næringsliv for å identifisere og løse miljøproblemer.
- Mulighetene som klimautfordringene gir for å styrke verdiskapingen i Fredrikstadsamfunnet.
- Å redusere avfallsmengdene generelt og forurenset avfall spesielt.
- Å redusere forbruket av ikke-fornybare ressurser.

Mer spesifikt i forslag til samfunnsdelen for områdene infrastruktur og arealstrategi er mål og strategier som følger:

#### **Mål:**

- Befolkningen og næringslivet har en fungerende infrastruktur og arealer som sikrer nødvendig grunnlag for videre vekst og utvikling.
- Vi har fortettet bysentrum og gjennom dette tilført byen nye innbyggere og ny aktivitet som bidrar til et mangfoldig nærings- og kulturliv
- Naturressurser og det biologiske mangfoldet sikres. Det er økt tilgjengelighet og kvalitet i våre naturområder.
- Vi har en god arealpolitikk som gir bedre vern om gjenværende dyrket mark og tar vare på våre kulturminner og kulturmiljøer.

#### **Strategier:**

- Gjennom overordnet arealplanlegging tilrettelegger vi for et bærekraftig utbyggingsmønster hvor arealforbruk og transportbehov reduseres i tråd med nasjonale føringer.
- Lokalsamfunnsordningen videreføres.
- Vi utnytter fordelene av regional samhandling og felles styrke.
- Vi legger til rette for mer kunnskapsbasert næringsutvikling, særlig i tilknytning til høyskolemiljøet.
- Vi bygger gode og effektive tilførselsveier til E6, nordover, sørover og langs Glomma.
- Vi jobber aktivt for videreføring av to-spors jernbane, i samarbeid med de andre Østfoldbyene.

## **Planprosess og medvirkning**

I vedtatt budsjett/handlingsplan for plan- og miljøseksjonen (seksjon for miljø- og samfunnsutvikling) står det at rullering av kommuneplanens arealdel er en del av strategiske satsingsområder og arbeidet startes opp i 2009.

Det ble utarbeidet planprogram for arbeidet, fastsatt av formannskapet 04.02.10. Samtidig ble planarbeidet varslet igangsatt og invitasjon til å komme med innspill til planen gikk ut. Til sammen har det kommet over 100 innspill til planen.

Det har som sagt vært pågående planprosesser knyttet til kommuneplanens samfunnsdel, sentrumsområdet (kommunedelplan for Fredrikstad byområde) og kystsonen (Kystsonenplanen). I tillegg gjøres utredninger i forbindelse med Bypakke Fredrikstad. Bypakke Fredrikstad kvalitetssikres nå av statlige myndigheter. På bakgrunn av dette har utgangspunktet vært en enkel rullering av arealdelen.

Det har som nevnt gått flere planprosesser parallelt. Behovet for samordning de ulike planene i mellom har vært stort. Samtidig har det pågått en prosess regionalt med kommunene i Nedre Glomma samt Østfold fylkeskommune om regionalt arealregnskap. Dette kommer vi tilbake til.

Samfunnsdelen skal, etter ny plan- og bygningslov, være det styrende dokumentet for kommunen som helhet. Det har vært gjennomført folkemøter og bred involvering av parter både internt i kommunen administrativt og politisk, samt med parter utenfor kommunen. Dette har vært prosesser som har vært styrende for alle planene som nå pågår parallelt, også for arealdelen.

## Føringer og utfordringer

Statlige, regionale og lokale føringer

PLANER/UTREDNINGER/PROSJEKTER	Slutført	Under arbeid	Under oppstart
Ny plandel til plan- og bygningsloven, av 27. Juni 2008 nr. 71 som trådte i kraft 1. Juli 2009	X		
Forskrift om konsekvensutredninger	X		
Forskrift om krav til beredskapsplanlegging og beredskapsarbeid mv. etter lov om helsemessig og sosial beredskap	X		
Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser: Forskrift om rikspolitiske bestemmelser om kjøpesenter T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-93 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging	X		
Nasjonal Transportplan 2010-19	X		
Askeladdens; Riksantikvarens kulturminnedatabase	X		
NB! (Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer)	X		
NGI rapport: Program for økt sikkerhet mot leirskred. Evaluering av risiko for kvikkleireskred, Fredrikstad kommune 20001008-71, 19.jan 2006	X		
NGI rapport: Program for økt sikkerhet mot leirskred. Risiko for kvikkleireskred, Nedre Glomma, Fredrikstad 20031598-1, 10. Okt 2005	X		
<a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> ; alle skredhendelser som er registrert i Fredrikstad samt fareområder	X		
Lov om naturens mangfold	X		
Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen	X		
Fylkesplanen for Østfold. Østfold mot 2050. For perioden 2009-2012	X		
Konseptvalgutredningen Bypakke Fredrikstad		X	
Areal- og Transportplan for Nedre Glomma (2006)	X		
Kulturminneplan for Østfold 2010-2022	X		
Planveileder for Østfold	X		
Kommuneplanens samfunnsdel			X
Kommunedelplan for Fredrikstad byområde		X	
Kystsoneplanen		X	
Landbruksplanen 2008-2018	X		
Bylandskapsanalysen	X		
Trafikksikkerhetsplanen			X
Plan for biologisk mangfold	X		
Viltet i Fredrikstad	X		
Risiko- og sårbarhetsanalyse for Fredrikstad	X		
Lokalsamfunnsrapportene	X		
Hovedsykkelpen	X		
Strategisk støysonekartlegging			X
Mineralloven	X		

I tillegg kommer en rekke føringer fra ulike prosjekter og utredninger. Av flere nevnes; Noradapt og Framtidens byer.

Disse overordnede grepene har alle gitt føringer for forskjellige deler av arbeidet med arealdelen. Det er allikevel noen føringer som har hatt sterkere fokus enn andre, som:

- Forslag til kommuneplanens samfunnsdel 2011-2023
- Ny plandel til plan- og bygningsloven, av 27. Juni 2008 nr. 71 som trådte i kraft 1. juli 2009
- Fylkesplan for Østfold og oppfølging av denne med regionalt arealregnskap
- Sentrale føringer om forsterket jordvern

### **Fylkesplan for Østfold og oppfølging av denne med regionalt arealregnskap**

Oppfølging av ATPNG II i kommuneplanen har medført et gradvis mer transportøkonomisk og bærekraftig utbyggingsmønster. ATPNG II har fått en ny form i Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050, vedtatt i fylkestinget i 2009 gjennom "Arealstrategi for Østfold". Denne erstatter rullering av fylkesdelplaner for ATP Østfold. Et viktig grep i fylkesplanens arealstrategi er å se regionalt på arealene, slik at kommunene oppnår en samordning og ser utover egne kommunegrenser når det planlegges. Fylkesplanens arealstrategi er veiledende for kommunenes planlegging. Selv om den er veiledende har både fylkeskommunen og fylkesmannen (regional stat) rett til å gi innsigelser hvis ikke kommunene følger planen i sin lokale arealforvaltning.

Rekkefølgebestemmelse 5.3.1 i fylkesplanen sier noe om rekkefølge til framtidig tettbebyggelse. Kommunene skal i første rullering etter at fylkesplanen har trådt i kraft prioritere en rekkefølge på de arealene som ligger innenfor framtidig tettbebyggelse for de to neste kommuneplanperiodene. Rekkefølgen blir som følgende dersom kommuneplanperioden er på 12 år:

- 1.kommuneplanperiode: 0-12 år – nåværende tettbebyggelse og vedtatte kommuneplaner
- 2.kommuneplanperiode: 12-24 år – framtidig tettbebyggelse, avgrenses i kommuneplanen
- 3.kommuneplanperiode: 24-40 år - framtidig tettbebyggelse, avgrenses i kommuneplanen

Arealer innenfor den framtidige tettbebyggelsen som ikke skal tas i bruk til utbyggingsformål, sikres gjennom kommuneplanene som LNFR-områder og båndleggingsområder. Ved beregning av nytt tettstedsareal må de allerede vedtatte utbyggingsformålene inngå i det totale arealet. Framtidig utbyggingsformål i Fredrikstad, kommuneplanens arealdel 2007: ca 10 km<sup>2</sup>.

Framtidig arealbehov i fylkesplanen er satt etter en beregning av framtidig folketall (i 2050) samt en redusert arealbruk per innbygger. Det framtidige arealbehovet fram til 2050 for Nedre Glomma med dette til grunn er: 15,6 km<sup>2</sup>. Ved beregning av nytt tettstedsareal må de allerede vedtatte framtidige utbyggingsformålene i kommuneplanene inngå i det totale arealet. Framtidig utbyggingsformål i kommuneplanene utgjør for Nedre Glomma til sammen 12,6km<sup>2</sup> (i Fredrikstad: ca 10 km<sup>2</sup>).

For å nå fylkesplanens mål om redusert arealforbruk kan altså ikke Nedre Glomma til sammen bruke mer enn 3km<sup>2</sup> i et 40årsperspektiv utover det som ligger i allerede vedtatte kommuneplaner. Dette medfører at vi må husholdere godt med de arealene vi har til rådighet for at de skal gi oss nok fleksibilitet fram til 2050. Dette gir oss ved denne rulleringen noen utfordringer.

### **Arealregnskap**

I følge retningslinje 5.4.8 i fylkesplanen, skal kommunene som oppfølging av retningslinjene om effektiv arealutnyttelse i fylkesplanen utarbeide et arealregnskap. Kommunene i Nedre Glomma og fylkeskommunen har gått sammen om å få utarbeidet et felles arealregnskap for hele regionen. Regnskapet har vært tiltenkt å ha to faser; en fase som skal vise faktisk tatt i bruk areal i de ulike kommunene og se på tetthet i ulike soner som kan sammenlignes kommunene i mellom. Fase to er å finne en metode å fordele det totale arealet som maksimalt kan forbrukes i Nedre Glomma fram til 2050.

På bakgrunn av at kommunene er i ulik takt hva gjelder rullering av kommuneplanene har denne siste fasen blitt utsatt fram til kommunene etter ny planlov etter neste valg skal utarbeide kommunal planstrategi. Da vil det være bedre forutsetninger for en bredere politisk deltakelse i og forankring av prosjektet på tvers av kommunegrensene i Nedre Glomma.

Vi skal dermed i denne rulleringen heller ikke vise arealdisponeringer i tre kommuneplanperioder fram til 2050, slik skissert over.

Dette gir oss to forhold vi må ta hensyn til ved denne rulleringen:

1. Det tillates ikke omdisponering av ytterligere arealer utover det som i 2007-planen allerede er omdisponert til utbyggingsformål, eksisterende eller framtidig.
2. Vi må vurdere de framtidige arealene i 2007-planen i lys av "ny kunnskap" vi har fått gjennom arealregnskapet og sette rekkefølge på noen av arealene for å si hvordan vi planlegger å disponere med arealene fram til 2050. Dette for å vise hvordan vi husholdere med de ressursene vi har til rådighet.

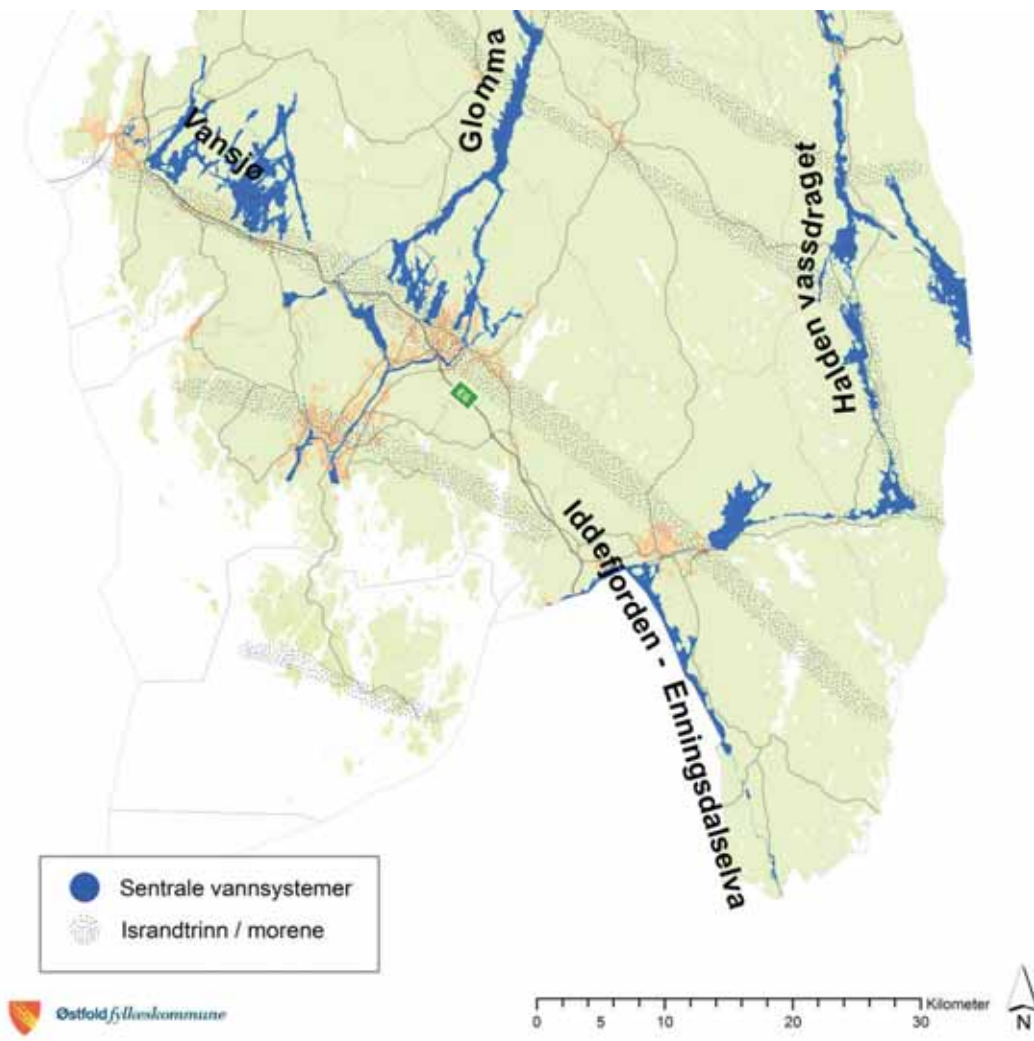
Å ta i bruk arealer utover det som ligger i 2007-planen vil forbruke av det totale arealet Nedre Glomma har til disposisjon. Regional enighet kommunene i mellom er en forutsetning for at dette skal gjøres. Dette vil vi som sagt komme tilbake til ved neste rullering av arealdelen og gjennom arbeidet med kommunal planstrategi.



# 3. Naturgrunnlag og kulturminner i Fredrikstad

## 3.2 Karakteristikk/status/problembeskrivelse

For 10000 år siden var hele kommunen dekket av is. Klimaendringer førte til ismelting, og isen trakk seg etter hvert tilbake. Landhevingen som fulgte av dette gikk i perioder raskt, opptil 10 m på 100 år. Isens tilbaketrekking foregikk rykkvis. I overgangssonen mellom isen og havet ble det avsatt løsmasser. Når isen sto stille bygget løsmassene seg opp til store rygger. Disse kalles ra-rygger. Slike morene-rygger har vi over Hvaler (Det ytre ra), og over Borge – Onsøy. Det store Østfold-raet følger dagens E6-trasé, og demmer opp bl.a. Vannsjø og Tunevannet.



Det landskapet som etter hvert kom til syne var preget av et sprekkedalsmønster med lange daldrag og åsrygger i nordøst-sydvestlig retning og et tilsvarende system på tvers.

Sprekkedalene i ytre Østfold, er knyttet til Østfoldgranitten og har en utvikling som strekker seg 950 millioner år tilbake.

De marine avleiringene som følge av isens tilbaketrekking utgjøres av fruktbare leirsletter som etter hvert ble grunnlag for bosetting. Langs ra-ryggene finner vi derfor også kulturminnene, sporene etter tidligere bosetting.

Fredrikstad er rik på kulturminner. Minner fra steinalder, bronsealder, jernalder frem til vår egen tid forteller en unik og spennende historie, og utgjør en kulturskatt av internasjonal og nasjonal verdi.

I kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for byområdet er disse gitt vern i form av hensynssoner for båndlegging etter vern av kulturmiljø. Fredede og verneverdige enkeltobjekt er også vist på arealplankartet.

Kulturminneplanen for Østfold lister opp flg. fredede bygninger og anlegg i Fredrikstad:

**Elingaard herregård, Fredrikstad bibliotek, Fredrikstad festning, Fredrikstad tollsted, Kjølberg herregård, Kongsten fort, Nes herregård, Onsøy prestegård, Torgauten og Store Råholmen, Gamle Glemmen kirke, Østre Fredrikstad kirke, Glemmen kirke, Torsnes kirke, Onsøy kirke, Kråkerøy kirke og Domkirken**

Kulturminner fra oldtid og middelalder (inntil år 1537) er automatisk fredet etter Kulturminneloven.

Verdifulle regionale kulturmiljø omfatter flg.:

**Deler av Nordre Borge, Oldtidsveien, Midtbygda i Onsøy, Thorsø og Nes herregårder, Hankø, Gamlebyen, Kongsten fort, Isegran, Cicignonområdet, Fredrikstad festning og Øra.**

### **3.3 Målbeskrivelse**

Arealdelen skal bidra til å opprettholde karakteristiske kulturlandskap og landskapstyper, samt legge til rette for å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og identitet, og således sikre vitenskapelig kildemateriale og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.



### 3.4 Tiltak nedfelt i planen

Bruk av hensynssoner i plankartet er et viktig verktøy for å signalisere kulturminner og kulturmiljøer. Innenfor Hensynssone C skal kulturminner og kulturmiljøer markeres med hensynssone kulturmiljø (kode 570). Områder hvor det er landskapets særegne karakter som det skal hensyn til markeres med Hensynssone landskap (kode 550). Hensynssone D (kode 730) skal benyttes dersom et område er båndlagt eller skal båndlegges etter annen lov, for eksempel Kulturminneloven.

- **Hensynssone C, bevaring av kulturmiljø:**
  - o Regionalt verdifulle kulturmiljøer, jf Kulturminneplan for Østfold: Deler av Nordre Borge, Oldtidsveien, Midtbygda i Onsøy, Thorsø og Nes herregårder, Hankø, Gamlebyen, Kongsten fort, Isegran, Cicignonområdet, Fredrikstad festning og Øra.
  - o Bevaringsområder
- **Rune R:**
  - o Kulturminner fra oldtid og middelalder (Inntil år 1537) er automatisk fredet etter kulturminneloven. Disse framgår av plankartet med rune-R. Kilde: Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden.
  - o **Fredet kulturminne – FKM i plankartet:**  
Elingård herregård, Fredrikstad bibliotek, Fredrikstad festning, Fredrikstad tollsted, Kjølberg Herregård, Kongsten fort, Nes Herregård, Onsøy prestegård, Torgauten, Store Råholmen og Fredrikstad brua m/rundkjøring.
- **Fredet kulturminne:** Ekheim foreslås vurdert som et fredet kulturminne og gis hensynssone D; båndlegging i påvente av vedtak etter kulturminneloven.



## 4. Risiko- og sårbarhetsanalyse

### 4.1 Introduksjon

Plan- og bygningsloven § 4-3 *Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse* slår fast at planmyndigheten ved utarbeidelse av planer for utbygging skal påse at risiko- og sårbarhetsanalyse skal gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. § 11-8 og § 12-6 i plan- og bygningsloven. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbygging i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade eller tap.

Kommunen gjennomførte i 1998 en Risiko- og sårbarhetsanalyse innen områdene:

- avløp og renovasjon
- brann-, eksplosjon- og industriuhell
- elektrisitet og kraftforsyning
- transport
- helsemessig og sosial beredskap
- natur- og miljøkvaliteter
- andre forhold

Denne overordnede ROS-analysen vil i nærmeste framtid bli rullert og oppdatert. Mange av de temaene som vurderes nå i arealdelen vil bli ytterligere kartlagt i det ventede arbeidet.

Denne ROS-analysen er på oversiktsnivå og tar ikke utgangspunkt i de utbyggingsområder som foreslås i planen. Fokuset vil være en farekartlegging som tar for seg hele kommunen på oversiktsnivå. ROS-analysen vil være utgangspunktet når nye tiltak skal vurderes.

For nye tiltak i planen som er pliktige en konsekvensutredning vil det inngå en egen ROS-analyse. Se KU for hvert enkelttiltak.

Vurderingene og antakelsene i denne analysen er basert på eksisterende dokumentasjon og kunnskap.

I tradisjonell ROS-metodikk brukes ofte historiske data for å tallfeste sannsynlighet. Det kommer i dag stadig nye trender innen klima og samfunnsutviklingen for øvrig som vi må kritisk vurdere. Derfor er det ikke alltid at historiske data gir det beste grunnlaget for å vurdere sannsynligheten for framtidige hendelser. På bakgrunn av dette har vi valgt en kvalitativ tilnærming, uten tallfesting av sannsynlighet og konsekvenser.

<b>Aktuelle farer</b>	<b>Vurdering</b>
<b>1. Naturfarer</b>	
Overvann	Er vurdert i denne analysen
Havnivåstigning/vanninntrengning	Er vurdert i denne analysen
Stormflo	Er vurdert i denne analysen
Flom og erosjon	Er vurdert i denne analysen
Skred(kvikkleireskred, jordskred, fjellskred, snøskred)	Er vurdert i denne analysen
Skog- og gressbrann	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
Ekstremvær – nedbør; regn, snø, urbanflom og vind; storm og orkan	Er vurdert i denne analysen
Radon	Er vurdert i denne analysen
<b>2. Menneske- og virksomhetsbaserte farer</b>	
Uhell/ulykker med farlig gods	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse
Forurensing	Er vurdert i denne analysen.
Oppbevaring og bruk av eksplosiv vare	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse
Storbrann	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.  Gjennom å følge teknisk forskrift stilles det krav til tiltak som begrenser faren for storbrann.
Ulykker med transportmidler (jernbane, fly, tankskip, fartøy til kai, større trafikkulykker, farlig gods)	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
Fysisk ødeleggelse av kritisk infrastruktur	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
Sårbare objekter	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
<b>3. Andre hendelser</b>	
Epidemier	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.

Pandemier	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.
Dyresykdommer	Vil bli vurdert på et seinere tidspunkt i kommunens overordnede ROS-analyse.

## 4.2 Karakteristikk/ status/ problembeskrivelse

### Radon

Fredrikstad kommune ligger i et geologisk område med forhøyet radoninnhold i grunnen. Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) § 13-5, stiller krav til radonforebyggende tiltak.

### Havnivåstigning, stormflo, flom og erosjon, skred, overvann og klimatilpasning

Fredrikstad har gjennom deltakelsen i Framtidens byer forpliktet seg til å delta i arbeidet med å utvikle byområder med lavest mulig klimagassutslipp og godt bymiljø. Hovedmålet er å redusere de samlede klimagassutslippene samt utvikle strategier for å møte framtidige klimaendringer.

Klimatilpasning er definert som "Den evnen et system har til å tilpasse seg klimaendringer – inklusive klimavariasjoner og ekstremer – for å begrense potensielle skader, dra fordeler av mulighetene eller håndtere konsekvensene". At klimaendringer kommer til å skje betraktes som gitt.

Fredrikstad kommune deltar i NORADAPT-prosjektet og fått beregnet havnivåstigning, maksimal 100-års stormflo, nedbør, temperatur og vind fram til 2100. Tilpasningen i denne kommuneplanen blir hvordan en skal kunne begrense konsekvensene av hendelser, dvs. hvordan redusere sårbarheten mht klimaendringer.

I arealdelen fra 2007, del 7 Samfunnssikkerhet og beredskap inneholder føringer for flomsikkert nivå 2,0m og også ras. Her henvises det til NVEs flomsonekart for Fredrikstad-Sarpsborg 2006.

Havnivåstigningen i 2100 er beregnet til 0,87m (inkl. usikkerhet) og 100-års stormflo til 2,53m (inkl. usikkerhet). Det er tatt hensyn til landhevingen i perioden.

Prognoser for nedbør viser en svak økning i årsnedbør, og det forventes økt nedbørintensitet. Endring av temperatur og vind anses ikke å ha betydning for arealplanleggingen i seg selv, men temperaturøkningen kommer til uttrykk gjennom havnivåstigningen.

### Havnivå, flom og stormflo

Klimaendringene vil få innvirkning på havnivå og stormflo i Fredrikstad.

Det foregår internasjonalt en kontinuerlig utvikling av modeller for beregninger av fremtidig klimautvikling parallelt med internasjonale politiske diskusjoner om utslippsreduksjoner. I Norge er det bl.a. nedsatt et NOU utvalg som i november 2010 la fram en utredning som omhandler samfunnets sårbarhet og behov for tilpasning til konsekvensene av klimaendringene. Denne vil gi føringer for det videre klimatilpasningsarbeidet i kommunen.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) innehar rollen som sekretariat for den nasjonale satsingen på klimatilpasning. Sekretariatet skal blant annet arbeide for å gjøre kunnskap om konsekvenser av klimaendringer kjent, og gi oversikt over utfordringer knyttet til klimatilpasning. Direktoratet har under arbeid en veileder om tilpasning.

I 2008 ga DSB og Bjerknessenteret ut en rapport om framtidig havnivåstigning for norske kystkommuner. Rapporten ble revidert i september 2009. Det er selvfølgelig knyttet usikkerhet til beregningene. Dette drøftes inngående i rapporten og usikkerheten uttrykkes også i de anbefalte tabeller.

Fredrikstad kommune finner det riktig pr. dags dato å legge denne rapporten til grunn for de fremtidige hav/stormflo-nivåer. Samtidig må kommunen sikre en kontinuerlig ajourføring i henhold til de internasjonale og nasjonale beregninger som foreligger. Dette vil for eksempel bety at avklaring av hvilke havnivåverdier som en saksbehandling av utbyggingsprosjekter skal forholde seg til vil måtte skje på det tidspunktet behandlingen finner sted.

Følgende tabell legges til grunn for hav/stormflo-nivå i Fredrikstad frem til år 2100

Relativt år 2000	2050	2050	2050	2100	2100	2100
Kommune	Landheving (cm)	Beregnet havstigning i cm (usikkerhet -8 /+14cm)	100 års stormflo (usikkerhet -8 /+14cm)	Landheving (cm)	Beregnet havstigning i cm (usikkerhet -20 /+35cm)	100 års stormflo (usikkerhet -20 /+35cm)
Fredrikstad	19	12 (4 – 26)	172 (164 – 186)	38	52 (32 – 87)	217 (197 – 252)

Kommunens valg av tilnærming til fremtidig havnivå må både ta hensyn til den usikkerhet som beregningene viser, og det ansvar kommunen har i.f.h.t. saksbehandling og mulige skader/ulykker som kan skyldes havnivå. Det anbefales derfor at kommunen tar utgangspunkt i de høyeste havnivåverdiene (maks usikkerhet) og legger disse til grunn for hvilke arealsoner der det må utøves særskilte risiko- og sårbarhetsvurderinger fra sak til sak.

Havnivåstigningen i 2100, som er beregnet til 0,87m, er isolert sett beskjeden. Den vil berøre noen lavtliggende kjellere i eksisterende bebyggelse.

Utfordringene vil først og fremst være knyttet til stormflo. 100-års stormflo (2,53m inkl. usikkerhet) vil først og fremst berøre sentrumsnære områder samt deler av bebyggelsen mot Glomma, store deler av Øra og flere steder langs kysten (se temakart Flomsone og stormflo).

I det videre planarbeidet legges 100-års stormflo til grunn.

## **Skred**

Ras/skred-utsatte områder i vår kommune er knyttet til kvikkleireforekomster. Norges Geologiske undersøkelser (NGI) har på oppdrag for Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), foretatt en evaluering av risiko for kvikkleireskred i Fredrikstad. Det er utarbeidet kartgrunnlag som viser potensielt skredfarlige kvikkleiresoner klassifisert med hensyn til faregrad, konsekvens og risiko (se NGI's rapport datert 19.1.2006).

Det har ikke vært gjort ytterligere kartlegging som en del av dette planarbeidet. I planbestemmelsene vil det imidlertid bli stilt krav om dokumentasjon av sikker byggegrunn for tiltak i alle områder under marin grense. (Jf ny pbl § 4-3). I forbindelse med Framtidens byer har met.no forsøkt å finne en sammenheng mellom vær og kvikkleireras. Noen slik sammenheng er ikke dokumentert. Kvikkleireras skyldes terrenginngrep.

Arealer som kan være utsatt for flom, erosjon eller skred skal, uavhengig av arealbruk, avmerkes på kartet som hensynssone jf § 11-8, og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak.

## **Grunnvann**

Grunnvannsnivået vil kunne bli påvirket lokalt under store, tette flater. Dersom infiltrasjon av nedbør hindres, vil grunnvannsnivået kunne synke. Siltholdige masser med god kapillær ledningsevne vil likevel kunne opprettholde grunnvannsnivået. I Fredrikstad er det hovedsakelig leire som har liten evne til å lede vann. Noen eldre bygninger (f eks Domkirken og biblioteket) ligger på tømmerflåter eller tømmerpæler. Dersom grunnvannstanden synker, vil tømmerstokkene bli eksponert for luft, råtne, og bygningene vil få setningsskader. Det finnes målestasjoner for grunnvannsnivået i Gamlebyen, men i Fredrikstad sentrum har det vært midlertidige målinger i forbindelse med utbygginger. Disse kan tas i bruk om ønskelig. Det ligger dermed delvis til rette for å etablere en grunnvannsovervåking for sentrum.

## **Nedbør**

Økt nedbør på årsbasis som følge av klimaendringer blir trolig ikke noe stort problem, men det forventes at intensiteten vil øke. Dette kan føre til problemer fordi ledningsnettene er bygd ut under andre forhold, og nedbørfeltene er endret ved økt utbygging, steinsetting og asfaltering. En større del av arealene er ugjennomtrengelig for vann, og avrenningsintensiteten øker. Dette kan føre til skader nedstrøms. Sikring av flomveier for ekstremnedbør er en utfordring ved ytterligere utbygging i allerede utbygde områder. Økt nedbørsintensitet sammen med havnivåstigning forventes å gi hyppigere flomsituasjoner i framtiden.

Det pågår nå en mulighetsstudie for å se på muligheter og konsekvenser ved en gjenåpning av Veumbekken i Holmegata. I dag går bekken i kulvert. I tillegg til at det er store utfordringer i området mht håndtering av overvann ved store nedbørsintensiteter, er kulverten i såpass dårlig forfatning at tiltak må gjennomføres. Dette håndteres i Byområdeplanen.

Kommuneplanen 2007-2018 under kapittel 7, samfunnssikkerhet og beredskap, angir kote 2+ som nedre grense for vannsikre installasjoner. Det praktiseres i dag en restriktiv holdning til fradeling og regulering i flomutsatte områder. Sentrumsområdet er blant de mest utsatte.

Kommunen har utarbeidet en overvannsrammeplan. Hovedprinsippene er:

- Ved utbygging skal det gjennomføres tiltak slik at maksimal avrenning ikke øker utover dagens avrenning.
- Det skal vurderes flomveier for flomsituasjoner utover dimensjonerende avrenningssituasjon.
- Overvann skal håndteres lokalt.

Dette legges til grunn for utforming av bestemmelser og retningslinjer.

## **Støy**

I kommuneplanens samfunnsdel 2006-2017 er visjonen "Fredrikstad er et attraktivt samfunn hvor det er godt å bo for alle..." Støy er en kilde til støyplager. Å begrense konsekvensene av støy innebærer at vurderinger knyttet til støy kommer tidlig inn i planprosessene. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ligge til grunn for all arealplanlegging og utbygging. For eksisterende forhold gjelder Forurensningsforskriftens kapittel 5 "Støy – kartlegging, handlingsplaner og tiltaksgrenser for eksisterende virksomheter" datert 01.01.05.

Hovedformålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer samt ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

Skal en forebygge støyproblemer er det viktig at man så tidlig som mulig i planleggingen vurderer tiltakets egnethet i fht støy. Det anbefales derfor at man gjør en egnethetsvurdering så tidlig som mulig i planprosessen. Hensikten med en slik enkel, tidlig vurdering er å vise at aktuelle plangrep kan gi tilfredsstillende løsning.

Retningslinjen (T-1442) anbefaler at kommunene skal utarbeide støysonekart og at kartene skal synliggjøres i kommuneplan. Fredrikstad kommune har pr i dag ikke utarbeidet et støysonekart som kan legges til grunn for dette planarbeidet.

Retningslinjene anbefaler også at det kartlegges og defineres "stille områder". Støyeksponering har betydning for folks helse. Å tilby uteområder, spesielt innenfor byområdet, som kan bidra til avstressing er viktig for å skape et byområde som er godt å bo og være i. Med økt fortetting i og rundt sentrum er det viktig å ivareta og videreutvikle slike kvaliteter. Dette vurderes i byområdeplanen.

Stille områder defineres som områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsjakter og som er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder. I tettstedsbebyggelse bør støynivået være under Lden 50 dB før området kan regnes som et stille område.

Forurensningsforskriften stiller krav om at kommunen innen 2013 skal ha utarbeidet handlingsplaner, hvor blant annet tiltak for å bevare stille områder skal omtales. Stille områder i Fredrikstad er ikke definert pr i dag.



## **Forurensning**

Tiltak for å redusere luftforurensning på reguleringsplannivå er begrenset. For å redusere luftforurensning samt begrense konsekvensene av luftforurensning er det derfor viktig å gjøre vurderinger av områdets egnethet for utbygging i en tidlig planfase.

Miljøverndepartementets forslag til retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn.

Det kan være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning som øker plagen/helserisikoen. Ved vurderinger av luftforurensning og støy bør man alltid se på den totale påvirkningen.

Bygg- og anleggsvirksomhet kan generere støv som medfører ulemper for anleggets naboskap. Retningslinjen gir føringer for begrensnig av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet for kommunenes arbeid med reguleringsbestemmelser og vilkår i rammetillatelset etter plan- og bygningsloven.

Innenfor planområdet må man forvente forurenset grunn. Før bygge- og gravearbeider tar til skal det gjennomføres undersøkelset for å avdekke mulige forurensninger (forurensningsforskriften kap 2). Funn skal følges opp med tiltaksplaner slik at ytterligere forurensning unngås, og slik at forurensningene ikke spres eller er til skade for miljø og helse. Til hjelp for å vurdere hvilke områder som er forurenset, har kommunen utarbeidet et aktsomhetskart.

## **Høyspent**

Strømforsyningsnettet i Fredrikstad består av regionalt høyspentnett som eies av Hafslund og lokalt distribusjonsnett som eies av Fredrikstad Energi og Fortum Distribusjon. Det regionale nettet er i spenningsnivået 45-132 kV mens det lokale distribusjonsnettet er i størrelse 5-20 kV. Jf ny pbl § 11-7 nr. 2 kan høyspentlinjer vises som hensynssoner etter § 11-8, bokstav d). I følge NVE skal eksisterende og vedtatte høyspentlinjer fremgå av plankartet som hensynssoner. Det er pr. dags dato ingen vedtatte planlagte nye linjer som må merkes av i plankartet.

## **Transportsystemet**

Transportsystemet i Fredrikstad, og da spesielt vegtransporten, er svært sårbart. Gjennom arbeidet med Fredrikstadpakken og Konseptvalgutredning for transportsystemet i Nedre Glommaregionen, har Bystyret vedtatt en tiltakspakke. I hht planprogram for dette planarbeidet skal KVU'en legges til grunn.

I kommunens trafikksikkerhetsplan ivaretas arbeidet med utbedring av trafikkfarlige/ulykkesbelagte punkter og strekninger.

### 4.3 Målbeskrivelse

- Målet med klimatilpasning er å bidra til en mer robust kommune hvor konsekvenser av klimaendringer søkes minimert.
- Det er et mål å forebygge helseeffekter av støy gjennom god arealplanlegging og vurdering i tidlig planfase.
- Det er et mål å forebygge helseeffekter av luftforurensning og forurenset grunn gjennom god arealplanlegging og vurdering i tidlig planfase.

### 4.4 Tiltak nedfelt i planen

#### Tiltak som vises i plankartet

- Hensynssoner, jf pbl. §11-8
- Områder som er utsatt for flom er vist som hensynssone a). Dette gjelder områder under kote +2,5m (kode 320).
- Områder kartlagt i NGIs rapport "Program for økt sikkerhet mot leirskred. Risiko for kvikkleireskred, Nedre Glomma, Fredrikstad 20031598-1" datert 10. oktober 2005 vises med hensynssone a) (kode 310).
- Høyspentlinjer vises med hensynssone a (kode 370).

#### Bestemmelser

Krav om radonsikring, kotehøyde +2,5m for vannsikre installasjoner, dokumentasjon av sikker byggegrunn, håndtering av overvann, støy- og luftforurensning og grunnforurensning samt byggegrenser mot høyspent..

#### Retningslinjer

Det knyttes retningslinjer til temaene overvann og støy.

## 5. Samlet konsekvensvurdering av planen

### Framtidens byer

Framtidens byer er et samarbeidsprogram mellom staten og kommuner for å utvikle byområder med lavest mulig klimagassutslipp og godt bymiljø. Vi viderefører med denne planen prisnippene i ATPNG og strategiene i Fylkesplan for Østfold gjennom å styrke byutviklingen ved bevisst å prioritere byområdet for boligutbygging.

Med betydelig økt fortetting er det vesentlig også å få til en redusert bruk av bil. Hvis ikke vil man få svært vanskelige trafikk- og miljøforhold i sentrum. Med økt fortetting vil man imidlertid legge til rette for kortere reiser og derigjennom et økt potensial for bruk av sykkel, ferge og buss.

### Beredskap og samfunnssikkerhet

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsvurdering. Denne drøfter temaene overvann, havnivåstigning, stormflo, flom og erosjon, skred, ekstremvær, radon, støy- og luftforurensning, høyspent og transportsystemet.

I planen har man valgt å legge til grunn en flomkote på +2,5m, hvilket tilsvarer 100-års stormflo. Dette er vist som en hensynssone i kartet, ( H320). +2,5 m er en økning på +0,5 m i fht tidligere planer. Dette betyr at bygninger under kote +2,5 må være vannsikre installasjoner eller kunne tåle oversvømmelse. Endringen på 0,5 m medfører ikke store endringer.

Deler av planområdet ligger under marin grense. Det er ikke foretatt registreringer eller kartlegginger av grunnforhold i dette planarbeidet. Det vises til NVEs registreringer i forhold til kvikkleireras. I bestemmelsene stilles krav til dokumentasjon av sikker byggegrunn.

Når det gjelder skred, viser ikke dagens kunnskap noen sammenheng mellom vær og kvikkleireras.

Planbestemmelsene påpeker at det skal gjennomføres radonsikringstiltak i hht TEK (2010).

Det stilles krav til at det skal redegjøres for håndtering av overvann på reguleringsplannivå, og at prinsippene i kommunens overvannsrammeplan da skal legges til grunn.

Når det gjelder støy og luftforurensning legges det til grunn at de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer skal følges. Med økt fortetting har man i planen valgt å fastsette bestemmelser som sikrer gode leke-, ute- og oppholdsareal, utearealer hvor også støykravene ivaretas.

Fredrikstad kommune har pr i dag ikke utarbeidet støysonekart.

Det er i dette planarbeidet ikke gjort vurderinger knyttet til forurensning i grunn. Dette skal ivaretas på reguleringsplan- og detaljplannivå.

## Vern av arealressursene

Det er i planen ikke lagt inn områder utover det som i 2007-planen har byggeformål, eksisterende eller framtidig, bortsett fra noe vedlikeholdende utbygging til lokalsentrene samt et område til utvidelse av råstoffanlegg og noe omdisponering fra LNFR til næring på et område som allerede har næringsbebyggelse i LNFR. I tillegg er det satt av noe areal til småbåthavn i elva.

Vi registrerer at vi i 2007-planen har mye potensial i allerede omdisponerte områder, og at de i stor grad ligger riktig lokalisert i forhold til å oppnå et bærekraftig utbyggingsmønster.

Det er imidlertid behov for å si noe om hvordan vi best husholderer med denne arealressursen. Potensialet er størst i boligområdene og dette vises i boligbyggeprogrammet gjennom å sette rekkefølge på utbyggingen. Når det gjelder næringsområder har vi også her et stort potensial, utfordringen ligger i å få utnyttet dette potensialet på en måte som tjener Fredrikstadsamfunnet på best mulig måte.

## Samordnet areal- og transportplanlegging, utbyggingsmønster og effektiv arealutnyttelse

Transporteffektivitet er en førende arealstrategi for fylkesplan for Østfold mot 2050. Således bygger denne planen opp under denne strategien gjennom å videreføre i denne planen at ikke mer enn 1,5 % av total boligbygging skal skje som spredt bebyggelse (utenfor lokalsentrene), ikke mer enn 10% i lokalsentrene og så mye som 90% av total boligbygging innenfor tettstedet (jf Fylkesplanen). Vi ønsker imidlertid å forsterke byen som vekstområde ved å legge opp til 50% av de 90 til byområdet. Dette er en forsterking av den trenden vi allerede ser og vil være med på å bygge opp under byen som motor for framtidig utvikling.

Økt fortetting i sentrumsområdet gir konsekvenser i forhold til både teknisk og sosial infrastruktur. En forutsetning for foreslått fortetting er at det investeres i en ny barne- og ungdomsskole i sentrum. Skolekretsene i sentrum har allerede utnyttet kapasiteten fullt ut.

Et av hovedgrepene i planen er som tidligere nevnt å videreføre den arealbruken Fredrikstad har hatt til nå. Denne underbygger prinsippene i RPR-ATP og strategiene i Fylkesplan for Østfold. Fredrikstad har historisk et fragmentert utbyggingsmønster. Lokalsentrene er definert gjennom fylkesplan for Østfold og vi legger i denne planen opp til at ikke mer enn 10 % av årlig boligbygging skal skje i lokalsentrene. Det er svært viktig for Fredrikstad å opprettholde og vedlikeholde lokalsentrene. Det blir viktig framover å lokalisere utbygging i lokalsentrene på den måten som best bygger opp under stedets egenart og identitet og som ikke sprer utbyggingen ytterligere.

Bystyret vedtok mai 2007 en transportpakke med prioriterte prosjekt og bompenger som finansieringsform, (Fredrikstadpakka). Samferdselsdepartementet har etter bystyrebehandlingen stilt krav om en kvalitetssikring av transportsystemet i hele Nedre Glommaregionen. Kvalitetssikringen skal inneholde en konseptvalgutredning (KVU), høring av denne samt en kvalitetssikring i tidlig fase (KS1). Regjeringen skal så fatte en beslutning på bakgrunn av et oppsummerende regjeringsnotat.

KVU er gjennomført og har vært på høring i kommunene og i fylket. Fredrikstadpakka og Fredrikstad kommunes høringsuttalelse til KVU'en legges til grunn ved denne rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Som oppfølging av fylkesplan for Østfold og regionalt arealregnskap er noen områder i 2007-planen vurdert dit hen at de tas ut av planen og tilbakeføres til LNFR. Disse områdene er:

<b>Boligområder</b>	B114E	<b>Ambjørnrød</b>	22
	B201	<b>Evje</b>	19
	B211	<b>Valleveien Myrsnipeveien</b>	10
	B407	<b>Trondalen Nord</b>	34
<b>Næringsområder</b>	N209	<b>Evjelia</b>	20
	N408	<b>Kjølberg</b>	18
	UB107	<b>Krabberød</b>	32
	UB303	<b>Glombo syd</b>	11
<b>Offentlig og allmennyttig formål</b>	OA502	<b>Begby-helleristningsmuseum</b>	23
<b>SUM:</b>			<b>189</b>

## Naturens mangfold

I planen er det lagt inn bestemmelse om at kartlegging av biologisk mangfold skal tas i bruk ved all saksbehandling der hvor det er relevant. Det er også tatt i bruk hensynssone c, bevaring av naturmiljø i områder hvor det er relevant.

## Folkehelse og barn og unge

Viktige områder for friluftslivet, blant annet markaområdene er markert i kartet med hensynssone c, Friluftsliv. Det legges også inn en ny parkeringsplass ved innfarten til Fredrikstadmarka ved Brønnerødli. Det er krav i planen til universell utforming og til utforming av lekeplasser/uteoppholdsareal.

Et utbyggingsmønster som har transporteffektivitet som utgangspunkt vil på sikt gjøre det enklere å for eksempel få flere arbeidsreiser over fra bil til sykkel eller gange.

Hovedsykkelnettet legges inn i planen. Utfordring i tiden framover er å finne ressurser å legge i gjennomføringen av hovedsykkelplanen slik at vi får et tilfredsstillende tilbud til syklende.

## **Kulturminner/kulturmiljø**

Bruk av hensynssoner i plankartet er et viktig verktøy for å signalisere kulturminner og kulturmiljøer. Innenfor Hensynssone C skal kulturminner og kulturmiljøer markeres med hensynssone kulturmiljø (kode 570). Områder hvor det er landskapets særegne karakter som det skal hensyn til markeres med Hensynssone landskap (kode 550). Hensynssone D (kode 730) skal benyttes dersom et område er båndlagt eller skal båndlegges etter annen lov, for eksempel Kulturminneloven.

## 6. Spesielt viktige utviklingsområder

### **Aktivetsbyen Gamle Fredrikstad (AGF).**

Begrepet "Aktivetsbyen" er omtalt slik i arealdelen fra 2007: Gamlebyen er den historiske byen med sine særegne miljøkvaliteter, men området gir også rom for utvikling ved ny bruk av forsvarets arealer og bygninger, samt foreliggende planer for utvikling av "Aktivetsbyen" med golfanlegg, ridesenter, badeanlegg m.m.

Området UB109 Offisersporten/Mineberget i arealdelen fra 2007 tiltenkt funksjoner som bygger opp under konseptet "Aktivetsbyen" som idretts-, rekreasjons- og reiselivssenter, særlig i den søndre og midtre delen, med tennisbaner/ tennishaller i den søndre delen og kursvirksomhet / undervisning / treningscenter i den midtre delen, tilknyttet utviklingen av Offisersporten til hotell.

Av de tiltenkte aktiviteter er det bare golfbaneprosjektet som er realisert. "Aktivetsbyen" regnes fortsatt som et aktuelt prosjekt, og utvikling av arealene som er disponert som byggeområder bør ha dette som fokus.

For en konkretisering av innholdet i prosjektet bør det for "Aktivetsbyen" utarbeides en masterplan eller masterprogram.

I planforslaget er området gitt betegnelsen Aktivetsbyen Gamle Fredrikstad (AGF). Området omfatter både LNFR-områder og byggeområder som kan være aktuelle for funksjoner som bygger opp under AGF. LNFR- området er omfattet av hensynssone c for friluftsliv, som det er utarbeidet retningslinje til. I byggeområdet inngår tidligere UB109, nå betegnet som BA 109 (Formål: bebyggelse og anlegg). Nærmere konkretisering av innholdet vil skje gjennom regulering med utgangspunkt i en masterplan/masterprogram hvor formålet i hovedsak bør være AGF-relatert.





## 7. Bebyggelse og anlegg

Kommunens ulike områder for bebyggelse og anlegg avspeiler både tidligere aktivitet og framtidig forventet utvikling av Fredrikstad-samfunnet. I dag er allerede betydelige områder tatt i bruk (eksisterende bebyggelse og anlegg), mens andre gjennom denne planen får en arealmessig avklaring ifht framtidig utvikling. En del av områdene som omtales i 2007-planen som framtidige områder er fremdeles det, og har også dette formålet i denne planen.

Kommuneplanens arealdel skal både bevare og videreutvikle de kvalitetene som finnes i Fredrikstad. Samtidig skal den være med å redusere ulempene fra mange tiår med en fragmentert og del-optimaliserende utbyggingspolitikk som preget distriktet fram til kommunesammenslåingen i 1994.

Siden den gang har det vært en gradvis dreining mot et mer bærekraftig utbyggingsmønster. Rikspolitiske retningslinjer for Areal- og transportplanlegging trådte i kraft fra 1993 og har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv arealutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

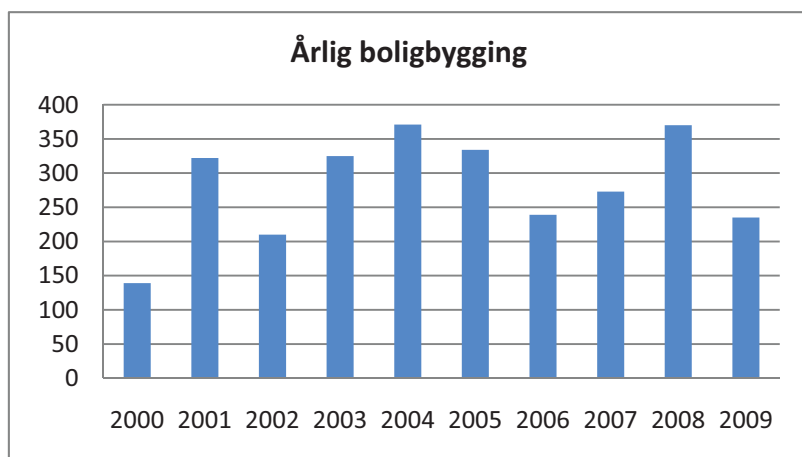
Disse retningslinjene lå til grunn for Fylkesdelplanen for Areal- og transportplan for Nedre Glomma. 2. generasjon ble vedtatt i 2006. Hovedprinsipper i ATPNG II er:

- Arealbruk og transport må planlegges i sammenheng, slik at transportbehov og energibruk begrenses og bilbruk reduseres
- Byenes naturlige sentre og den regionale senterstrukturen må styrkes.
- Planlegging på grunnlag av prinsippene for et bærekraftig utbyggingsmønster
- Spredt utbygging kan vurderes der den er nødvendig for, og støtter opp om, levende bygder og viktige servicetilbud for eksisterende bosetting i distriktene.

Fylkesplan for Østfold har som nevnt ført prinsippene i ATPNG videre og gir føringer for framtidig arealbruk.

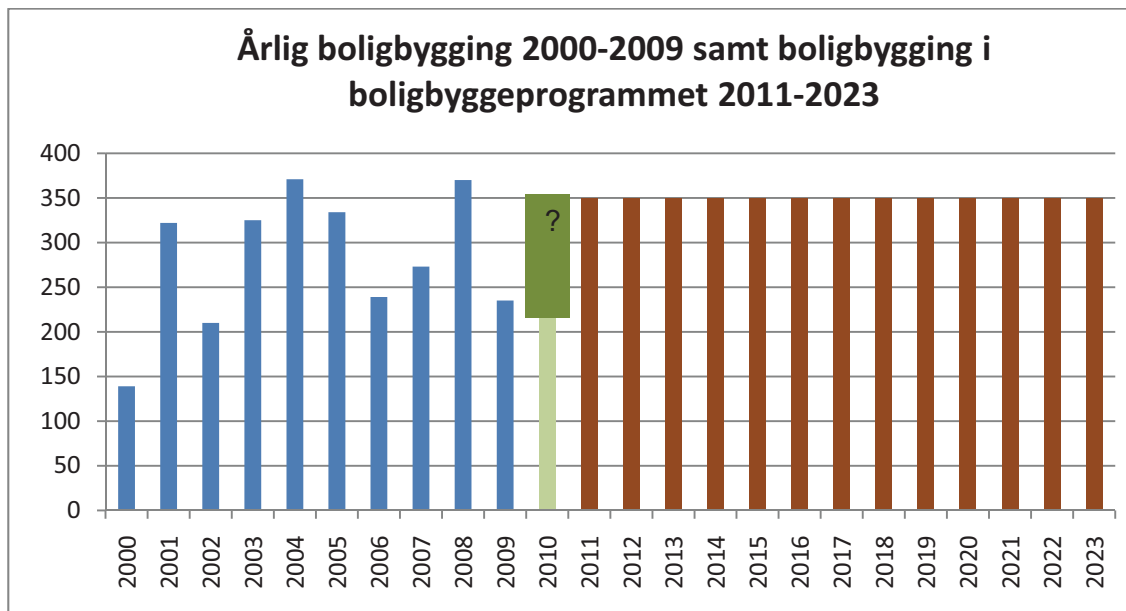
### Behov

Historisk boligbygging i Fredrikstad har til nå sett ut på denne måten:



Prognoser viser at det i Fredrikstad fram til 2023 vil være et behov på i gjennomsnitt 350 nybygde boliger i året. Dette innbefatter alle typer boliger. For planperioden gir dette et boligbyggebehov på 4200 enheter.

Vi har allerede i eksisterende plan et potensial på over 7000 boligenheter. Dette vil si at i 2007-planen har vi nesten det dobbelte av hva Fredrikstad vil komme til å trenge, gitt at prognosene slår til.



Boligbyggebehovet er utgangspunktet for boligbyggeprogrammet. Dette medfører at omtrentlig 2500 boligenheter som allerede er planlagt settes utenfor planperioden 2011-2023. De vil i planen fremdeles ha byggeformål men en rekkefølge ved seg gjennom boligbyggeprogrammet som sier noe om antatt gjennomføringstidspunkt.

Utbyggingstakten på boliger har tidligere vært styrt av forventet skolekapasitet. Det som er nytt ved denne revisjonen av programmet er at det skal brukes som et verktøy i forhold til byutvikling samt for å oppfylle krav fra overordnede myndigheter.

Fylkesplan for Østfold retter fokus i enda større grad enn før på transportminimerende utbygging og et sterkt fokus på byutvikling. Kommunedelplan for Fredrikstad byområde forsterker dette fokuset og understreker at en prioritering av byområdet ikke bare er transportøkonomisk og miljømessig gunstig, det fremmer også god byutvikling. Kommunedelplan for Fredrikstad byområde legger byomformingsstrategien til grunn. Det kreves en helhetlig satsing på, og prioritering av byområdet, for å få realisert denne.

Fylkesplan for Østfold deler kommunene i Østfold i **tre nivåer** som hvert har sine retningslinjer hva gjelder boligbygging og bruk av arealer.

- Innenfor tettbebyggelsen
- Vedlikeholdende boligbygging i lokalsentrene utenfor tettbebyggelsen, slik denne er definert
- Spredt utbygging

Spredt utbygging skal for Fredrikstad sin del ikke overstige 1,5 % av årlig boligbygging og er i prinsippet ikke noe vi planlegger for. Dette tilsvarer omtrent 5 boliger i året. Historisk sett har ikke Fredrikstad hatt mye av denne typen bebyggelse.

Vedlikeholdende boligbygging i lokalsentrene knyttes til å opprettholde levende bygder, med det sentrale midtpunktet i lokalsentrene; barneskolen. Lokalsenter utenfor tettbebyggelsen i fylkesplanen:

- Manstad
- Engelsviken
- Slevik
- Lunde
- Nylende
- Torsnes
- Skjærviken

Utbygging i lokalsentrene skal ikke overstige 10 % av total boligbygging, stipulert til 350 enheter i året.

Det er altså innenfor tettbebyggelsen det meste av utbyggingen skal skje. I tillegg ønsker vi å styrke byområdet og den utviklingen som skal skje der. Dette gir fire nivåer på boligbyggingen i Fredrikstad:

1. Innenfor byområdet	50%
2. Innenfor resten av tettstedet jf Fylkesplanen	40%
3. Innenfor definerte lokalsentre utenfor tettbebyggelsen	Maks 10%
4. Spredt utbygging	Maks 1,5%

Dette er utgangspunktet for vurdering av framtidig arealbruk til boligformål samt til disponering av boligbyggeprogrammet.



# 7.1 Bebyggelse og anlegg

## 7.1.1 Introduksjon

Planlegging av fremtidig arealbruk kan i noen tilfelle ikke endelig avklares i forhold til det spesifikke formål. Avklaring skjer noen ganger trinnvis og det er da nødvendig å angi fremtidig arealanvendelse med mindre formålsdetaljer.

## 7.1.2 Karakteristikk/status/problembeskrivelse

Noen utbyggingsområder er av en slik karakter og pr. dato ikke ferdig utredet med tanke på det endelige arealbruksformål. Det er allikevel viktig å vise at dette er områder som bør prioriteres til fremtidige byggeformål. Med bakgrunn i skjerpet jordvern og krav om regionalt arealregnskap vil det i planrulleringen ikke vises planlagt arealbruk ut over 12-årsperspektivet.

## 7.1.3 Målbeskrivelse

Kommunens behov for sikring av arealer til fremtidig utvikling vil i noen tilfeller gjøres før endelig formål er avklart. I de tilfeller der dette ansees nødvendig, gis arealene betegnelsen bebyggelse og anlegg. Ved denne planrulleringen vises ikke langsiktige arealdisposisjoner.

## 7.1.4 Tiltak nedfelt i planen

Områder som vises i planen som bebyggelse og anlegg fremgår av tabellen under. Det er kun endringer fra arealdelen fra 2007 som konsekvensutredes.

Betegnelse i 2007-plan. Uspesifisert byggeomr.	Betegnelse i 2011- plan.Bebyggelse og anlegg	Navn	Areal i daa.
UB109	BA109	Offiserporten, Mineberget	139
UB202	BA202*	Valle Nord	125
UB504	BA504	Gretnes	522
I101 (Del av)	BA116	Lilleby	33
UB109	BA103*	Kiæråsen	157
<b>SUM</b>			<b>976</b>

\*Disse områdene kan ikke reguleres før regionalt arealregnskap og metode for arealfordeling er utarbeidet og godkjent.

### **BA109 Offisersporten/Mineberget**

Området (139 daa) er uregulert og er omgitt av eksisterende boligområder og næringsområder i nord. I arealplanen fra 2002 vist som "Eksisterende byggeområde" (midtre del - Radarskolen mm og nordre del - Forsvarets brakker), og tidsbegrenset båndlagt "Område for Forsvaret" (nordre og søndre del).

Fremtidige funksjoner i dette området er aktiviteter som bygger opp under konseptet Aktivitetsbyen Gamle Fredrikstad som idretts-, rekreasjons- og reiselivssenter

Området vil også kunne inneholde nødvendig areal for en fremtidig utvidelse av Østre gravlund.

Endret og ny bruk av området er i samsvar med kommunens overordnede byutviklingsstrategi med Gamlebyen-området som et av flere hovedutviklingsområder.

Forsvarets virksomheter i området er avsluttet, og åpner for ny virksomhet innenfor meget sentralt beliggende arealer. Ny virksomhet vil være positivt for kommunen blant annet i form av nye arbeidsplasser innenfor definerte vekstnæringer.

Området beskrives også under viktige utviklingsområder, Aktivitetsbyen Gamle Fredrikstad. Der vises det til at det er behov for en plan for hele området for å sørge for en helhetlig vurdering og disponering av området i konteksten Aktivitetsbyen.

### **Kulturminner / kulturmiljøer**

**BA109** og **OA104** er beliggende i det åpne slettelandskapet rundt Gamlebyen og festningsanleggene . Ved grunnleggelsen av Fredrikstad var det akkurat dette jordbrukslandet sammen med elva som gjorde området attraktivt.

Kongsten fort som permanent anlegg ble reist i løpet 1680-årene og forbindelsen mellom Gamlebyen og fortet, den dekkede vei, ligger som en markert linje mellom gressvoller i aksene mellom festningsbyen og fortet. Å ivareta opplevelsen av sammenheng mellom landskapet og anleggene er følgelig svært viktig med tanke på områdets verneverdi. Tung utnyttelse eller gjengroing av arealene rundt festningsanleggene vil kunne svekke oppfattelsen av den historiske situasjonen byen ble plassert inn i.

Videre regulering av BA109 og OA104 må sikre at kulturminnevernet ivaretas og at alle tiltak underordnes og tilpasses dette unike kulturmiljøet, jfr. Side 58 i stedsanalysen for Gudeberg lokalsamfunn.

### **Konsekvensutredning på komuneplannivå for område BA109**

#### **Offisersporten/Mineberget**

**Transport:** Området ligger sentralt til langs vestsiden av Habornveien(Rv.111) med ulike adkomstalternativer.

**Landbruk:** Arealet omfatter ikke dyrket mark, men utgjøres av del av forsvarets tidligere øvingsområde.

Omdisponert til uspesifisert byggeformål i arealdelen fra 2007..

**Naturmangfold:** Det er ikke registrert forekomster med spesiell verneinteresse innenfor dette området.

**Landskap:** Arealet er en del av slettelandskapet rundt Gamlebyen, den såkalte Brakkesletta.

**Kulturminner:** Ingen registreringer innenfor planområdet, men nærhet til Gamlebyen og festningsanlegget må hensyntas ved utbygging av området.

**Risiko og sårbarhet:** Nærhet til Gamlebyen og festningsanleggene legger viktige føringer for fremtidig bruk av området.

### **BA202 Valle Nord**

Arealet ligger i indre transportsone i ATPNG og er innenfor tettstedet i Fylkesplan for Østfold. Fv 109 går gjennom området og medfører at deler av området er støyutsatt. Ved fremtidig utbygging må dette hensyntas. Av framtidig bruk kan det tenkes næringsutvikling med lite støyende virksomhet opp mot veien som støyskjerm med boligområder i bakkant på begge sider av veien. Arealet er i dag LNFR-område med dyrket mark (125 daa). Arealet inngår ikke i kjerneområde for landbruk.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for område BA202 Valle Nord**

**Transport:** Området omfatter areal på begge sider av Fv.109 og har fasade mot denne.

**Landbruk:** Arealet består i all hovedsak av dyrket mark og utgjør 1 gårdsbruk med i alt ca.125daa. Omdisponert til uspesifisert byggeformål i arealdelen fra 2007.

**Naturmangfold:** Det er ikke registrert forekomster med spesiell verneinteresse innenfor dette området.

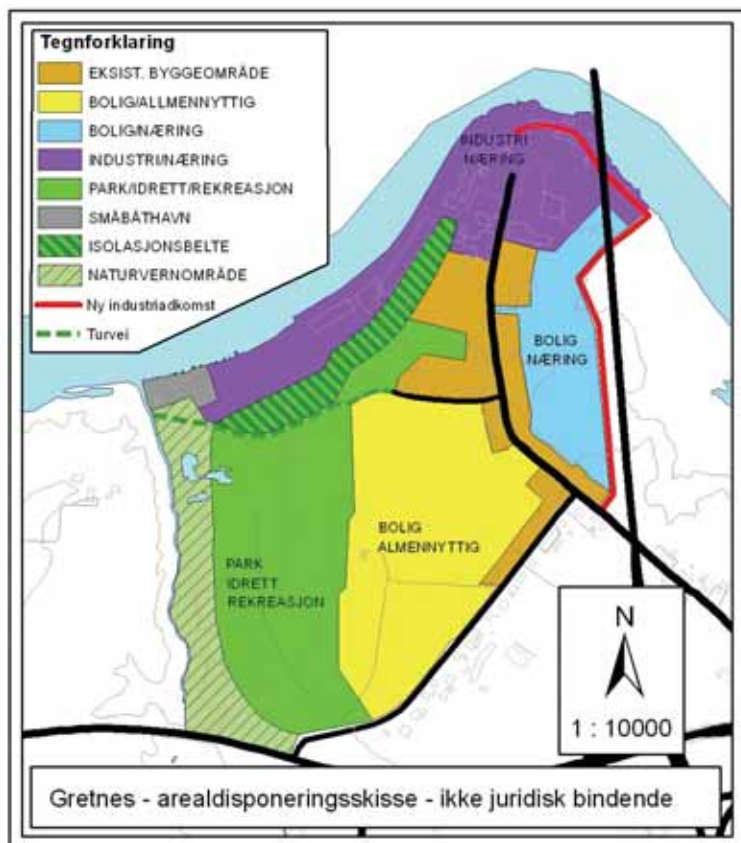
**Landskap:** Dyrket mark beliggende mellom større utbygde områder.

**Kulturminner:** Det er ikke registrerte kulturminner innenfor området, men det finnes registreringer ved gårdstunet like sørøst for planområdet.

**Risiko og sårbarhet:** Arealene langs Fv.109 og jernbanen er støyekspontert. Det må tas støyhensyn ved utnyttelse av området.

## BA504 Gretnes

Det er igangsatt reguleringsplan for ny industrivei til Sundløkka som baseres på anleggsveien til E6-prosjektet. Denne går langs E6 på vestsiden av denne. Gjenværende areal mellom E6 og eksisterende byggeområde langs Sundløkkaveien tas med i BA504. Utvidelsen utgjør 68 daa og består av noe dyrket mark og brakkmark. Området inngår ikke i Landbrukets kjerneområde. Området må vurderes mht. rasfare.



### Konsekvensutredning på kommuneplannivå for område BA504 Gretnes

**Transport:** Området ligger nært opp til E6 og Rv.111 ved Årumkrysset som er et svært viktig trafikknutepunkt.

**Landbruk:** Området omfatter i hovedsak tidligere leireuttak, men omfatter også ca.120 daa. dyrket mark..

**Naturmangfold:** Vestre del av området inneholder registrert sumpskog langs Gretnesbekken. Langs bekkedraget er også registrert viktig trekkvei for hjortevilt. Gretnesbekken er registrert som ørretbekk.

**Landskap:** Området er i hovedsak gammelt uttaksområde for leire. Landskapet er også påvirket av tidligere jordras i deler av området.

**Kulturminner:** Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Eksponering mot kulturlandskapet i vest med bl.a. Roald Amundsens Minde krever tilpasning.

**Risiko og sårbarhet:** Deler av området er rasutsatt og inngår i NVE' rasfareutredning.



## **BA116 Lilleby**

I arealdelen fra 2007 inngår størstedelen av området i areal avsatt til idrettsformål.

Etter endelig avgrensning og regulering av golfanlegget frigjøres et område mellom golfbanen og Fv.110. Det fremmes forslag fra grunneier om utnyttelse til byggeformål, fortrinnsvis bolig, og området vurderes sammen med de tilliggende næringsarealer og næringsbebyggelse i et pågående reguleringsarbeid.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for område BA116 Lilleby.**

**Transport:** Området grenser til Fv.110 og vil ha sin adkomst herfra sammen med eksisterende næringseiendom og tidligere godkjent utvidelse. Området er for tiden under regulering.

**Landbruk:** Arealet omfatter i hovedsak dyrket mark, ca.50 daa. Er vist i gjeldende kommuneplan som del av område I101 med arealbruksformål golfbane og hestesport.

**Naturmangfold:** Ingen kjente forekomster med spesiell verneverdi.

**Landskap:** Størstedelen av området utgjøres av jordbruksareal i kornproduksjon og utgjør del av et større slettelandskap. Arealene syd for B/A116 er regulert til golfbane.

**Kulturminner:** Det er ikke registrerte kulturminner innenfor området.

**Risiko og sårbarhet:** Lavtliggende område. Mulige overvannsproblemer må vurderes.

### **BA103 Kiæråsen**

Området består i dag for det meste av et gammelt steinbrudd, og brukes i hovedsak som lager for kommunalteknisk materiell. Området er meget vanskelig å bygge ut, spesielt med tanke på vegtilknytning. Området tenkes ikke bygget ut i kommuneplanperioden, men byggeformålet opprettholdes for dagens bruk.

Planlagt omlegging av jernbanetrasé gjennom Fredrikstad vil gå i tunnel under området. Detaljer vedrørende linjeføring og tunnelutslag er ikke fastlagt, men vil kunne berøre området. Hensynssone b for infrastruktur er lagt inn for planlagt jernbanetrasé. En videre utvikling av området må avvete en detaljavklaring vedr. jernbanetraseen. Området er underlagt plankrav før ny aktivitet iverksettes.

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for område BA103 Kiæråsen. Areal 157daa.**

**Transport:** Området er beliggende mellom Lislebyveien og Lisleby Alle. Adkomst er tenkt fra rundkjøringen på Rolvsøyveien ved Wilbergjordet og i tunnel i regulert trase under eks. bebyggelse. Adkomstløsningen er kostbar og forutsetter en større utbygging i området for å finansiere tiltaket.

**Landbruk:** Området omfatter ikke dyrket eller dyrkbar mark, men består av skogbevokst daldrag i områdets vestre del og fjellpartier med eldre masseuttak øst i området.

**Naturmangfold:** Bingedammen er registrert som nøkkelbiotop i biomangfoldrapport for Fredrikstad kommune. Mørkedalen representerer et viktig grøntområde/rekreasjonsområde for den tiliggende bebygde områder.

**Landskap:** Vestre del av området fremstår med frodig vegetasjon langs Lisleby Alle. De gjenstående fjellpartier rundt pukkerkverksgruppa bidrar til å skjerme terrenginngrepet.

**Kulturminner:** Det er ikke registrerte kulturminner innenfor området.

**Risiko og sårbarhet:** Slik området fremstår i dag, bør uttaksområdet avstenges inntil fremtidig utnyttelse er avgjort og tilrettelagt.

## 7.2 Bolig

### 7.2.1 Introduksjon

Slik det er beskrevet i innledningen til kap. Bebyggelse og anlegg har vi i 2007-planen et stort potensial når det gjelder boligområder. Både i framtidige områder og som fortetting.

I boligbyggeprogrammet som utgjør en del av kommuneplanens arealdel, legges det opp til en årlig boligproduksjon på i snitt 400 boliger per år.

Fredrikstad har et høyt arealforbruk pr. person. I ny fylkesplan for Østfold "*Østfold mot 2050*" er det som en langsiktig føring forutsatt at arealforbruket per innbygger i Nedre Glomma-regionen reduseres med 100m<sup>2</sup> innen 2050 eller med 2,5m<sup>2</sup> pr. person/år.

Samtidig forventes det her en befolkningsøkning på 50.000 i samme tidsperiode.

Ut fra disse forutsetningene har regionen behov for 15,6 km<sup>2</sup> nytt utbyggingsareal fram til 2050. Av dette er allerede 12,6km<sup>2</sup> vist i gjeldende arealplaner i regionen, slik at "nytt" areal til utbyggingsformål i hele regionen fram til 2050 vil være 3,0km<sup>2</sup>.

Det er igangsatt arbeid med et regionalt arealregnskap som skal danne grunnlag for fordeling av utbyggingsareal mellom kommunene, men dette arbeidet er ikke ferdig.

Med dette som forutsetning legger man ved denne planrulleringen ikke fram forslag om å ta nye arealer i bruk og derved gripe inn i en foreløpig ikke fordelt regional arealreserve.

### 7.2.2 Karakteristikk/status/problembeskrivelse

Boligproduksjonen i Fredrikstad har i de siste 10 år variert mellom 140 og 380 enheter pr. år.

Ved en prioritering av nye boligområder og valg av utbyggingsrekkefølge tas det hensyn til den overordnede fordeling mellom byområde, øvrig tettsted og lokalsentrene samt infrastrukturkapasiteten i området. Dette gjelder særlig skole.

### 7.2.3 Målbeskrivelse

Ut fra forventet befolkningsvekst legges det opp til å etablere omtrentlig 350-400 nye boliger pr. år og disse søkes fordelt som følger:

-50 % i byområdet

-40 % i øvrig tettsted

-10 % i lokalsentra/omland.

## 7.2.4 Tiltak nedfelt i planen m/konsekvensutredning

I tabellen under omtales de boligområder som er vist i plankartet.

Nye boligområder er i det etterfølgende konsekvensutredet.

ID.nr.	Navn	Krets	Areal	Status
B113	Brønnerødli	Ambj.rød	190	Under regulering
B130	Sorgenfri	Sagabakken	405	Delfelt regulert
B131	Bryggerifjellet	Cicignon	39	1.etappe under utbygging
B132	Sponheimslia	Trosvik	8	Under regulering
B134	Torsnesveien	Gudeberg	47	Under regulering
B135	Torsnesveien 24	Gudeberg	19	Under regulering
B205*	Rådalen Øst	Hauge	26	Ikke regulert
B212	Rekustadåsen	Rekustad	60	Under regulering
B213	Rostadneset	Nylende	10	Under regulering
B214A	Ringstadåsen	Nylende	30	Ikke regulert – nytt område
B214B	Ringstadåsen	Nylende	5	Ikke regulert – nytt område
B305	Lunde	Lunde	68	Regulert – ikke utbygget
B307	Langøyåsen	Rød	80	Regulert – delvis utbygget
B308	Rødsmyra	Rødsmyra	106	Under regulering
B404	Manstad	Manstad	58	Under regulering
B430	Himmelfjell	Hurrød	28	Regulert – under utbygging
B432	Vikerveien	Rød (O)	16	Regulert
B439	Krydderveien	Rød (O)	40	Regulert – delvis utbygget
B440	Slevik Øst	Slevik	60	Ikke regulert
B441	Trondalen Syd	Rød (O)	56	Under regulering
B442	Åle	Rød (O)	41	Under regulering
B443	Nordhagen	Manstad	4	Regulert – under utbygging
B444	Gaustad	Manstad	7	Ikke regulert

B447	Krossnes	Rød (O)	11	
B448	Vikertoppen	Rød (O)	87	Under regulering
B450	Lervikveien 31	Manstad	18	Under regulering
B451	Oksviken Syd	Rød (O)	3	Ikke regulert
B452	Møklegård	Slevik	6	Ikke regulert
B453	Fjærå Vest (UB401)	Manstad	84	Regulert
B502A	Torp Mellom	Torp	15	Regulert – delvis utbygget
B502B	Torp Mellom	Torp	10	” ”
B503A	Bråten Begby	Begby	58	Regulert – delvis utbygget
B503B	Bråten Begby	Begby	12	Regulert – delvis utbygget
B505	Glosli Vestre	Torsnes	42	Regulert
B512	Vesten	Årum	11	Under regulering
B513	Haugstenåsen	Begby	178	Under regulering
<b>SUM</b>			<b>1938</b>	

\*Disse områdene kan ikke reguleres før regionalt arealregnskap og metode for arealfordeling er utarbeidet og godkjent.

## B135 Torsnesveien 24

Området er i arealdelen fra 2007 vist som uspesifisert byggeområde (UB114) og det er nå varslet oppstart av reguleringsplan for området. Planområdet hører til Gudeberg krets og ligger innenfor grense for eksisterende tettsted jamfør Fylkesplan for Østfold.

### Konsekvensutredning på kommuneplannivå for B135 Torsnesveien 24

**Transport:** Området ligger syd for Fv.107 Torsnesveien og avgrenses mot øst av Klokkerstuveien, som vil være mulig adkomst til området.

**Landbruk:** Arealet utgjøres i hovedsak av dyrket og dyrkbar mark, i alt 19.daa. Området er tidligere omdisponert som uspesifisert byggeområde (UB114) i kommuneplan for perioden 2007 – 2018.

**Naturmangfold:** Ingen kjente forekomster med spesiell verneverdi.

**Landskap:** Arealet utgjør en del av slettelandskapet øst for Glomma og består i dag hovedsakelig av dyrket mark. Vegetasjon langs grensegjerder og bekkeløp danner landskapsrom.

**Kulturminner:** Ingen registreringer innenfor planområdet. Området utgjør del av bymarkene sør for Torsnesveien. Nærheten til fortet og utsikten mot sjøen og det bakenfor liggende landskapet setter spesielle krav til ev. bebyggelse.

**Risiko og sårbarhet:** Ingen spesielle forhold.

### **B124A Ringstadåsen**

Dette er et nytt byggeområde i Nylende krets. Området er beliggende inn til eks. bebyggelse i Ringstadåsen og bør sees som en utvidelse av dette området. Det er ledig skolekapasitet og arealet ligger nært inn til skolen. Området er i dag uregulert LNFR med hovedsakelig skog og utmark med noe dyrket mark på vestsiden av eksisterende bebyggelse. Ved framtidig regulering skal det etableres god adkomst til marka. Samlet areal utgjør ca.30daa.

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for B214A Ringstadåsen**

**Transport:** Området ligger umiddelbart inntil Nylende skole med grense mot eks. byggefelt. Feltet vil kunne knyttes til samme adkomstvei fra Elindveien/Fv.112.

**Landbruk:** Arealet består for størstedelen av skog og utmark og ca. 4daa.dyrket mark vest for eks. bebyggelse.

**Naturmangfold:** Ingen kjente forekomster med spesiell verneverdi.

**Landskap:** Ingen kjente viktige landskapselementer berøres.

**Kulturminner:** Ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Bygdeborg ved Ringsås på høyereliggende åsrygg vest for feltet.

**Risiko og sårbarhet:** Ingen spesielle forhold.

### **B214B Ringstadåsen**

Dette er et nytt byggeområde i Nylende krets. Utgjøres av et mindre uproduktivt areal langs innfartsveien til Ringstadåsen. Arealet utgjør ca.5daa og kan være aktuelt for tilrettelagte boliger. Området er ikke regulert.

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for B214B Ringstadåsen**

**Transport:** Området ligger umiddelbart inntil Nylende skole med grense mot eks. byggefelt. Feltet vil kunne knyttes til samme adkomstvei fra Elindveien/Fv.112.

**Landbruk:** Arealet består for størstedelen av skog og utmark øst for eks. bebyggelse.

**Naturmangfold:** Ingen kjente forekomster med spesiell verneverdi.

**Landskap:** Ingen kjente viktige landskapselementer berøres.

**Kulturminner:** Se B214A

**Risiko og sårbarhet:** Ingen spesielle forhold.

### **B308 Rødsmyra**

Området ligger innenfor eksisterende tettsted, jf Fylkesplan for Østfold. Området tilhører Rødsmyra skolekrets. Det er igangsatt reguleringsarbeid for området som vil definere framtidig arealbruk ytterligere. Registrerte kulturminner i tilstøtende områder må hensyntas ved eventuell utbygging.

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for B308 Rødsmyra**

**Transport:** Det aktuelle området ligger mellom Rødsveien og Ulvedalen med adkomstmuligheter begge veier.

**Landbruk:** Området omfatter ikke dyrket mark, men utgjøres i hovedsak av skog og utmarksarealer.

**Naturmangfold:** Det finnes registrert dam i området, forholdet hensyntas i det igangværende reguleringsplanarbeidet. Videre er det registrert et naturskogsområde innenfor planområdet og dette hensyntas også gjennom reguleringsarbeidet.

**Landskap:** Området grenser mot Kråkerøymarka med bl.a. båndlagte kulturminner.

**Kulturminner:** Arealet grenser i sør til område med funn fra jernalderen båndlagt etter lov om kulturminner. Øst for området finnes steinalderfunn, lokalitet 12951.

**Risiko og sårbarhet:** Områdets nærhet til viktige biotoper og vernede områder stiller krav til områdets utnyttelse.



## **B452 Møklegård**

Området defineres som en del av Slevik lokalsenter. Slevik skole har mye ledig skolekapasitet og det er et stort behov for ny boligbygging i området.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for B452 Møklegård**

**Transport:** Mindre område med adkomst til Fv.117 ved Møklegård.

**Landbruk:** Området omfatter ikke produktive jordbruksarealer, men utgjøres av skog og utmark med en påstående bolig.

**Naturmangfold:** Ingen kjente forekomster med spesiell verneverdi.

**Landskap:** Ingen kjente viktige landskapselementer berøres.

**Kulturminner:** Ingen kjente i området.

**Risiko og sårbarhet:** Ingen spesielle forhold.

## B453 Fjærå Vest

Området er i arealdelen fra 2007 vist som uspesifisert byggeområde (UB401). Nylig godkjent reguleringsplan som viser arealene disponert til boligformål. Det er planlagt 31 eneboliger og 50-55 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse.

### Konsekvensutredning på kommuneplannivå for B453 Fjærå Vest

**Transport:** Området er beliggende vest for Fjæråkrysset med adkomstmulighet til fv.B403.

**Landbruk:** Dette området omfatter ikke dyrket mark, men utgjøres av skog og utmarksarealer samt eks. idrettsplass. Arealet er omdisponert til uspesifisert byggeområde i gjeldende kommuneplan.

**Naturmangfold:** Det er ingen kjente forekomster med spesiell verneverdi innenfor området.

**Landskap:** Deler av området er eksponert mot Elingårdskilen.

**Kulturminner:** Det finnes fornminneregistreringer innenfor planområdet, i alt 3 lokaliteter. Lokalitetene hensyntas i reguleringsplan/detaljplaner for området.

**Risiko og sårbarhet:** Ingen spesielle forhold.

## Vaterland

Det er igangsatt reguleringsarbeid på et område som ligger i overgangssonen mellom dagens industriområde på Øra og Gamlebyens omkransede boligbebyggelse. Dagens planstatus i gjeldende reguleringsplan er industriområde, samt at arealet er definert som eksisterende bebyggelse og anlegg i arealdelen. Stedet er preget av et uavklart forhold mellom storskala industrihavn og småskala trehusbebyggelse som ligger tett opp til hverandre. Det er i prosjektet tenkt en utvikling av boliger ved å åpne opp området. Slike forhold vil avklares gjennom reguleringsplan. Det legges opp til i boligbyggeprogrammet en mulighet til å utvikle 100 boligenheter i området i tidsrommet 2015-2018. Forutsetning for at slik utbygging kan finne sted er at Gudeberg skole blir bygget ut i 2014 slik handlingsplanen tilsier.

## 7.3 Fritidsbebyggelse

### 7.3.1. Introduksjon

Fredrikstad har i alt ca. 4.300 registrerte hytter/fritidsboliger. Størstedelen av disse ligger i sjønære områder og behandles under kommunedelplan for kystsonen.

### 7.3.2 Karakteristikk/status/problembeskrivelse

I kystsoneplanen er det lagt opp til å videreføre av en restriktiv politikk når det gjelder nye fritidsboliger i strandsonen, som følge av både statlige, fylkeskommunale og kommunale føringer. Det er derfor få nye arealer gjort tilgjengelig for fritidshusbebyggelse. Nye områder er som hovedprinsipp lokalisert bak strandsonegrensen i rikspolitisk retningslinje for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen.

Totalt er det 140 daa tilgjengelig framtidig byggeområde for fritidshus i planen.

### 7.3.3 Målbeskrivelse

Det er et viktig mål å sikre tilstrekkelige rekreasjonsarealer for allmennheten. Ved lokalisering av fremtidige område til fritidsboliger forutsettes dette forholdet hensyntatt.

### 7.3.4 Tiltak nedfelt i planen.

Det er ikke avsatt nye områder til fritidsbebyggelse i denne rulleringen av kommuneplanens arealdel.

De etterfølgende områder videreføres fra arealdelen fra 2007.

#### **Skjellumfjellet**

Hytteområdet ligger i nordkant av et eksisterende hytteområde utenfor strandsonegrensen i rikspolitisk retningslinje for planlegging for kyst- og sjøområder Oslofjordregionen. Området innebærer omdisponering av LNFR-område med utmark/skog. Arealet, på totalt 20 daa, inngår ikke i kjerneområde for landbruk.

#### **Saltnes**

Dette er et hyttefelt som også er med i 2002-planen og som ligger utenfor strandsonegrense i rikspolitisk retningslinje for planlegging for kyst- og sjøområder Oslofjordregionen Feltet orienteres nå i øst-vest retning mot høydedrag og utvides med ca. 9 daa, til ca. 43 daa. Tidligere var området orientert i nord-syd retning, og lå noe lavere i terrenget. Hyttefeltet legges nå i skog med noe lavere produksjonsverdi. Det må bli et vilkår at det høyeste partiet ikke bebygges for at hytter ikke skal eksponere seg for mye i landskapet.

### **Skontorp**

Hytteområdet er omdisponert fra LNFR-område med skogkledd mark med fjell i dagen. Området er på netto 10 daa og det grenser inn til spredt hyttebebyggelse i vest og boligbebyggelse i nord. Areal som eksponeres mot vei bør være fri for bebyggelse. Arealet ligger på grensen for strandsonегrensen i rikspolitisk retningslinje for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen. Utbyggingen er i arealdelen fra 2007 vist som byggepunkter, men byggepunkt forutsettes å utgå. Lokalisering av ny bygningsmasse bør vises i en helhetlig plan for området, bl.a. for å hensynta ferdselsveier og utsikt.

## 7.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

### 7.4.1 Introduksjon

Områder beskrevet under dette kapitlet omfatter arealer til de ulike typer offentlig og privat tjenesteyting.

### 7.4.2. Karakteristikk/status/problembeskrivelse

#### Skole

Utviklingen i elevtallsituasjonen har vist vekst siden kommunesammenslutningen i 1994. I følge skolebruksplan for perioden 2010 – 2020 forventes elevtallet å stige med 500 fram mot 2020 og med ca. 1300 fram mot 2030.

Fredrikstad har i dag 30 grunnskoler fordelt på 20 barneskoler, 6 ungdomsskoler og 3 kombinerte skoler samt 1 spesialscole. I tillegg kommer 1 skole for voksenopplæring.

Ny skole på Østsiden (Sagabakken skole) skal etter planene stå ferdig i 2012 og vil da erstatte Nabbetorp skole. Elevkapasiteten økes og vil bl.a. betjene de nye utbyggingsområdene ved Sorgenfri.

Elevkapasiteten ved sentrumsskolene er også anstrengt og forventes ytterligere forverret i tiden fremover.

Ny skole i sentrumsområdet må prioriteres.

Da det ikke lenger er lovgrunnlag for utbyggingsavtaler vedrørende sosial infrastruktur, blir det svært viktig med bevissthet på skolekapasiteter når rekkefølge og utbyggingstempo for boligområdene bestemmes i kommende rullering av boligbyggeprogrammet.

#### Barnehager

Det er i dag registrert 78 barnehager i Fredrikstad. Av disse er 18 offentlige, mens resten drives i privat regi. Det ansees at man nå har full barnehagedekning i kommunen.

#### Omsorgsboliger/sykehjemsplasser

Befolkningsprognosen for planperioden viser en økning i antall eldre, noe som vil øke behovet for institusjonsplasser.

Ombygning og utvidelse av Gressvik sykehjem er gjennomført i perioden.

Trosvik sykehjem utgår.

Behovet for arealer til tilrettelagte boligtilbud for ulike brukergrupper kan håndteres innenfor eksisterende byggeområder og arealer avsatt til boligformål (se under).

### 7.4.3. Målbeskrivelse

Arealdelen skal bidra til at kommunen har en tilstrekkelig tilgang på egnede arealer for aktuelle offentlige og allmenntilrette formål, dvs. for både kommunale, fylkeskommunale og statlige virksomheter, samt private barnehager og annen tjenesteyting.

#### 7.4.4. Tiltak nedfelt i planen

Område tidligere avsatt til helleristningsmuseum ved Begby, er nå tatt ut av planen og tilbakeført til LNFR-område i tråd med råd fra fylkeskonservatoren. Områdets tiltenkte funksjon er nå erstattet av anlegget ved Solbergårnet.

Tabellen nedenfor viser hvilke arealer som er avsatt til offentlige og allmennyttige formål i arealdelen. Areal er angitt i daa. I tillegg kan det være rom for anlegg til offentlig og privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til boligformål. Dette gjelder særlig tilrettelagte boliger.

Slevik naturbarnehage er nytt område i denne planen. Området er i arealdelen fra 2007 vist som byggeområde bolig med betegnelsen B446.

ID.nr	Navn	Areal i daa	Status
OA102	Distriktpsikiatrisk senter	47	Delvis utbygget
OA114I	Ambjørnrød - mulig tilleggsareal skole	19	Ikke utbygget
OA426	Ørebekk – barnehagetomt	9	Ikke utbygget
OA307	Kjøkkøy – spesialscole	14	Tidl. militært område.
OA427	Slevik – naturbarnehage	10	Omdisponert fra boligformål
OA104	Nytt sykehjem på Østsiden	10	Uspesifisert byggeområde i arealdelen fra 2007
	<b>Sum areal</b>	<b>109</b>	

I tillegg skal det avsettes, eller det er avsatt, gjennom regulering, arealer til offentlig og privat tjenesteyting innenfor flere større fremtidige boligområder.

Det er ikke lagt inn OA-områder for bofellesskap for funksjonshemmede. Dette fordi de aktuelle områdene ligger i eksisterende byggeområder eller i områder avsatt til boliger, og kan dermed håndteres på reguleringsplannivå. Dette gjelder for:

##### **Distrikt Nord:**

- Ved Rolvsøy Velferdssenter (B212)
- Østgårdfeltet (eksisterende byggeområde)

##### **Distrikt Vest:**

- Ved eksisterende bofellesskap på Ambjørnrød (eksisterende byggeområde)
- Krabberød (eksisterende UB-område)
- Ved eksisterende bofellesskap i Slevik (eksisterende byggeområde)

## **OA427 Slevik naturbarnehage**

Området er tidligere kommuneplan vist som byggeområde bolig.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for område OA427 Slevik naturbarnehage.**

Området er i gjeldende plan vist som boligområde, men er ikke regulert. Det foreslås nå i stedet disponert til tomt for naturbarnehage. Arealet utgjør ca. 10daa skog og utmark.

**Transport:** Området ligger langs fylkesvei B409 vis a vis Slevik skole og vil naturlig ha direkte adkomst til fylkesveien.

**Landbruk:** Området omfatter ikke dyrket mark.

**Naturmangfold:** Det er ikke registrert spesielle forekomster i det aktuelle området.

**Landskap:** Ingen spesielle hensyn.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

**Risiko og sårbarhet:** Med den aktuelle utnyttelse til barnehage, må arealene skjermes mot trafikken i fylkesveien som går langs tomtegrense. Ut over dette er det ingen kjente registreringer om særskilt sårbarhet eller risiko i tilknytning til det aktuelle området.

## OA104 Nytt sykehjem på Østsiden.

Avsetting av område for nytt sykehjem på Østsiden knytter seg til bystyrevedtak i sak 15/08. Området er beliggende ved siden av Østsiden eldresenter og er i arealdelen fra 2007 vist som uspesifisert byggeområde. Området er nå i kommunal eie.

### Kulturminner / kulturmiljøer

**BA109** og **OA104** er beliggende i det åpne slettelandskapet rundt Gamlebyen og festningsanleggene . Ved grunnleggelsen av Fredrikstad var det akkurat dette jordbrukslandet sammen med elva som gjorde området attraktivt.

Kongsten fort som permanent anlegg ble reist i løpet 1680-årene og forbindelsen mellom Gamlebyen og fortet, den dekkede vei, ligger som en markert linje mellom gressvoller i aksene mellom festningsbyen og fortet. Å ivareta opplevelsen av sammenheng mellom landskapet og anleggene er følgelig svært viktig med tanke på områdets verneverdi. Tung utnyttelse eller gjengroing av arealene rundt festningsanleggene vil kunne svekke oppfattelsen av den historiske situasjonen byen ble plassert inn i.

Videre regulering av BA109 og OA104 må sikre at kulturminnevernet ivaretas og at alle tiltak underordnes og tilpasses dette unike kulturmiljøet, jfr. Side 58 i stedsanalysen for Gudeberg lokalsamfunn.

#### Konsekvensutredning på kommuneplannivå for OA104 - Nytt sykehjem på Østsiden.

**Transport:** Det aktuelle området grenser mot Borgarveien og vil få sin adkomst fra denne.

**Landbruk:** Det er ikke landbruksinteresser knyttet til området. Arealene er tidligere brukt som del av øvingsområde for forsvaret.

**Naturmangfold:** Det er ingen kjente forekomster med spesiell verneverdi innenfor området.

**Landskap:** Tomteområdet ligger inntil eksisterende bebyggelse. Deler av det tilgrensende åpne slettelandskapet vil bevares gjennom opparbeidelsen av golfanlegget.

**Kulturminner:** Ingen registreringer innenfor planområdet, men nærhet til Gamlebyen og festningsanlegget må hensyntas ved utbygging av området

**Risiko og sårbarhet:** Ingen spesielle forhold.



## 7.5 Områder for råstoffutvinning

### 7.5.1 Situasjonsbeskrivelse

Råstoff i denne sammenheng er stein, pukk, sand og leire, det vil si ikke-fornybare ressurser.

*Stein* finnes i store mengder, men spredt og blandet med jord (breavsetninger).

*Pukk* knuses av utsprengt fjell, kvaliteten er imidlertid ikke av den beste.

*Grus/sand* finnes i små forekomster. Kvalitetsmessig er disse forekomstene bare brukbar til fyllinger. Det finnes ikke sanduttak i sjø.

*Leire* finnes utnyttbar i nordre Borge (Moum-Årum). Uttaket er avsluttet og uttaksområdene tilbakeføres til LNFR.

#### **Behov/etterspørsel for råstoff**

Behovet for grus og pukk er vesentlig større enn den mengden vi kan ta ut innen egen kommune. Ressursmengden og kvaliteten på produktene er ikke tilstrekkelig i forhold til behovet. Vi innfører årlig ca. 90 000 m<sup>3</sup> grus hovedsakelig fra indre Østfold. Kun 13 pst. er egenproduksjon. For pukk er behovet 260 000 m<sup>3</sup>, der 1/3 er produsert i Fredrikstad. Av dette går 8 pst. til betong, 50 pst. til veiformål og resten til boligtomter og lignende. Fremtidige uttak ut over 12 år og eventuelle deponi markeres ikke i denne planen

Råstoffuttak er generelt forbundet med ulemper. Spesielt gjelder dette i forhold til eksisterende og planlagt ny boligbebyggelse nær uttaksområdet eller tilførselsveiene i form av tungtrafikk, støy, støv. Slike uttak er også konfliktfylt i forhold til friluftsliv, landskapsvern og kulturminnevern. Det er derfor spesielt viktig at all uttaksvirksomhet skjer etter godkjente planer for uttak og istandsetting.

Det har gjennom flere år vært nedfelt som et prinsipp i kommuneplanen å ha et uttaksområde for knuste steinmasser på begge sider av Glomma, for bl.a. å begrense tungtransporten gjennom sentrum. I et lengre tidsperspektiv bør masseuttak sees i et regionalt perspektiv og utvikles gjennom regionalt samarbeide.

For uttaksområdet ved Vikaneveien er det etter forrige planrullering gjennomført reguleringsplanarbeid og konsekvensutredning for utvidelse av dette uttaksområdet. En utvidelse av dette uttaket er vurdert som mindre konfliktfylt enn etablering av et nytt brudd/uttaksområde.

På østsiden av Glomma er medtatt en mulighet for utvidelse av Borge Pukkverk. Her er det igangsatt reguleringsarbeid og konsekvensutredning for utvidelse av uttaksområdet.

Eksisterende og eldre masseuttak kan etter særskilt vurdering godkjennes for mottak av rene masser som ledd i tilbakeføring.

## 7.5.2 Hovedmål

Arealdelen skal sikre:

- En størst mulig grad av selvforsyning av pukk og grus for å redusere kostnader og transportbehov.
- En lokalisering av masseuttaksområder slik at transportlengden fra uttakssted til bruker blir minst mulig og slik at områdene ligger i nærheten av hovedvegnettet.
- At det ved lokalisering, drift og istandsetting tas hensyn til eksisterende bebyggelse, friluftsliv, landskapskvaliteter og kulturminner.

## 7.5.3 Tiltak nedfelt i planen

Følgende områder er med i plankartet:

- **Onsøy Pukkverk ved Vikaneveien - RÅ401** (utvidet område).
- **Lindalen Pukkverk i Borge - RÅ502 og RÅ504** som nå er under regulering i regi av tiltakshaver.
- **Bråten, grustak - RÅ501**. Godkjent reguleringsplan 08.09.94 (ikke igangsatt).
- **Storhaug, grustak - RÅ503**. Skal reguleres med tanke på rehabilitering av landskapet av tiltakshaver.

### RÅ504 Lindalen Pukkverk

Uttaksområdet i eksisterende del av pukkverket vil være tømt i løpet av få år. Det er igangsatt planlegging av en utvidelse av det eksisterende anlegget med uttaksområder i fjellpartiet nord for dagens anlegg. Nytt brutto uttaksområde vil være i størrelsesorden 120daa i flg. planprogram for reguleringsarbeidet. Tiltaket er KU-pliktig. Utvidelse av området byr på utfordringer i forhold til landskapsformer og registrerte fornminner. Viktige landskapselementer må ivaretas og uttaksområdet skjermes for innsyn ved å la deler av terrenget bl.a. mot Vardeveien stå igjen urørt.

#### Konsekvensutredning på kommuneplannivå for RÅ504 utvidelse av Lindalen Pukkverk.

**Transport:** Uttaksområdet ligger som en utvidelse av eksisterende pukkverk og kan benytte samme adkomst fra fylkesvei.

**Landbruk:** Utvidelsen berører ikke dyrket mark, men utgjøres av utmarksområde delvis med fjell i dagen.

**Naturmangfold:** Det er ingen kjente registrerte forekomster i området.

**Landskap:** Området grenser i syd og vest mot åpne jordbruksarealer. Ved utvikling av uttaksområdet må viktige landskapselementer søkes bevart. Uttaksplanene må inneholde beskrivelser av tilbakeføring og sluttbruk av området.

**Kulturminner:** Det finnes registrerte fornminner innefor planområdet. Disse må hensyntas i den videre planlegging.

**Risiko og sårbarhet:** Støy, støv og ev. rystelser i tilknytning til virksomheten må kartlegges og ligge innenfor gjeldende grenseverdier.

## 7.6 Næring

### 7.6.1 Introduksjon

Områder beskrevet under dette kapitlet omfatter arealer til ulike typer næringsformål som industri, lager, forretning og kjøpesenter.

### 7.6.2 Karakteristikk/status/problembeskrivelse

I løpet av siste 4-årsperiode er i alt 765daa fremtidig næringsområde disponert og tatt i bruk.

Områder med nærhet til havn og hovedveinettet er de mest populære og de tidligere avsatte områdene på Øra og i Dikeveien er nå i det alt vesentlige disponert.

I bybåndet på Glommas østside finnes fortsatt større ledige arealer på Moum, Sandem og ved Torp Bruk. Ut over dette finnes en del mindre områder i lokalsentra og langs hovedveinettet.

I tråd med tidligere arealplaner har det vært viktig å legge til grunn hovedprinsippene i Areal- og transportplan for Nedre Glomma og fra denne rulleringen av; Fylkesplan for Østfold og arealstrategien der ved lokalisering av nye utbyggingsområder. Nærhet til hovedtransportårene og E6 har vært viktig ved valg av næringsområder, både for å minimere næringstransportene og for å legge til rette for attraktive næringsområder. Avveiningen mellom føringene fra ATPNG og jordvern hensynet konkluderer med at nye næringsområder lokaliseres som utfylling på inneklemte arealer og i forlengelsen av eksisterende byggeområder langs hovedtransportaksene innenfor rammene av ATPNG og Fylkesplan for Østfold. De større, sammenhengende landbruksområdene og viktige markaområder er dermed prioritert som LNF-områder.

### 7.6.3 Målbeskrivelse

- Kommunen har som mål å sikre markedets behov for næringsarealer både med tanke på volum og kvalitet, jfr. målsetninger i kommuneplanens samfunnsdel.
- Fremtidige næringsområder søkes lokalisert i samsvar med føringene i fylkesplan for Østfold.
- Bidra til tiltak for bedre arealeffektivisering innenfor næringsområder.
- Sikre nødvendig fremtidig areal til transportrelatert næring i områder utpekt som regionale næringsområder ved Omberg, Moum og Årum. Dette ligger utenfor første 12-årsperiode og vil avklares i forbindelse med det pågående arbeide med regionalt arealregnskap

## 7.6.4 Tiltak nedfelt i planen

- Prioritere transportintensiv næring lagt til områder med god tilgjengelighet. Områder i bybåndet, spesielt øst for Glomma utvikles. Utviklingen av byksterne handelsområder begrenses til plasskrevende varegrupper i samsvar med ny kjøpesenterbestemmelse.
- Næringsområdet N513 på Årum er i Fylkesplan for Østfold avsatt som regionalt næringsområde. Dette anses å være av så stor regional betydning at det foreslås omdisponert allerede ved denne rulleringen. Det vil for øvrig følge en rekkefølgebestemmelse til området som sier at det ikke skal tas i bruk før tidligst ved neste kommuneplanperiode.

Status på framtidige utbyggingsområder, formål næring i k-planen:

ID.nr.	Navn	Areal i daa	Status
N106	Lisleby bruk	59	Framtidig næringsområde
N113	Borgarveien	23	Framtidig næringsområde
N119	Nøkleby Vest	49	Framtidig næringsområde
N120	Lilleby	12	Framtidig næringsområde
N122	Øra Nord	61	Framtidig næringsområde
N123*	Rakkestadsvingen	25	Framtidig næringsområde
N205	Rolvsvøysund	7	Framtidig næringsområde.
N207	Dikeveien, søndre del.	25	Framtidig næringsområde i søndre del. Resten bygget ut i forrige periode.
N208	Glemmen gård	89	Framtidig næringsområde.
N211	Valle	79	Nytt næringsområde (tidl.UB201)
N405	Ålekilene Nord 1	11	Framtidig næringsområde
N406	Fjæra	5	Framtidig næringsområde
N409	Tolvmannsskogen	17	Framtidig næringsområde
N410	Ørebekk	66	Framtidig næringsområde
N504	Moum	453	Framtidig næringsområde
N506	Torp bruk	6	Framtidig næringsområde
N507	Torp	18	Framtidig næringsområde
N509*	Torp Bruk 2	76	Nytt næringsområde (tidl.UB503)
N510*	Domberg	84	Nytt næringsområde (tidl.UB506)

N511	Veel	12	Nytt næringsområde(tidl.UB507)
N124	Ørmen	30	Nytt næringsområde(tidl. fett & lim)
N513*	Arum	170	Nytt næringsområde(hvitt område med uavklart status i 2007-planen)Arealet er redusert og tilsvarer tilbakeført areal ved Sandem.(N508)
	<b>Sum areal</b>	<b>1377</b>	

\*Disse områdene kan ikke reguleres før regionalt arealregnskap og metode for arealfordeling er utarbeidet og godkjent.

### N124 Ørmen

Dette området er bebygget med næringsbebyggelse av eldre dato. Har tidligere rommet virksomheten Norsk Protein, som har drevet behandling av slakteriavfall. Eiendommen, som i dag har status som LNFR-område, er nå solgt og skal fortsatt anvendes til industriformål. Det opparbeidede arealet, ca 30daa, tilrås angitt som industriformål, mens den uberørte del av eiendommen opprettholdes som LNFR-område.

#### Konsekvensutredning på kommuneplannivå for område N124 Ørmen (tidl. Fett og Lim). Areal 30daa.

**Transport:** Området har adkomst fra Rv.110 ved Ørmen via Fv.358 Elindveien. Veinettet anses å ha tilstrekkelig kapasitet for den aktuelle virksomheten.

**Landbruk:** Det aktuelle arealet ligger omkranset av LNFR-områder. Det aktuelle næringsområdet utgjør opparbeidet del av gammel industrieiendom. Utnyttet del av eiendommen ligger fortsatt som LNFR-område.

**Naturmangfold:** Ingen kjente forekomster med spesiell verneverdi.

**Landskap:** Delvis opparbeidet næringsareal med påstående bebyggelse. Omkringliggende arealer i hovedsak bestående av dyrket mark.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner i eller nær opp til planområdet.

**Risiko og sårbarhet:** Området er tidligere benyttet av Norsk Protein (Fett og Limfabrikk). Offentlig vann og avløp har begrenset kapasitet i området. Utvidelser av virksomheten i området må vurderes i forhold til dette.

## N211 Valle

Området er i arealdelen fra 2007 vist som uspesifisert byggeområde(UB201) og er nå regulert til næringsformål. Fremtidig trase for ny Fv.109 går gjennom området. Det er tilrettelagt for midlertidig fremføring av Dikeveien nord i området med tilknytning til Bjørnengveien. Dette forventes å gi en bedre fordeling av trafikktilknytningen til Dikeveien handelsområde. Arealet grenser inn til Dikeveien handelsområde, men er ikke en del av dette, jfr. fylkesplan for Østfold.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for område N211 Valle (tidligere UB201). Areal 79daa.**

**Transport:** Arealet har adkomst til Fv.109 via Dikeveien som går gjennom området. Fremtidig trasé for ny 4-felts fv.109 vil dele området og arealet øst for ny veitrasé får da adkomst til Bjørnengveien. I perioden inntil ny Fv.109 er bygget vil Dikeveien være åpen for gjennomkjøring Bjørnengveien til Råbekken, og forventes å ha en avlastningseffekt for eks. Fv.109.

**Landbruk:** Området er omdisponert fra LNFR til utbygningsformål "Uspesifisert byggeområde" i kommuneplan for perioden 2002 – 2013. Arealet består i hovedsak av dyrket mark, i alt ca.79daa.

**Naturmangfold:** Ingen spesielle forekomster registrert.

**Landskap:** Ingen spesiell interesse.

**Kulturminner:** Det er registrert fornminner i området. Disse må hensyntas ved den videre planlegging/utbygging.

**Risiko og sårbarhet:** Området er støyeksponert med nærhet til vei og jernbane med godsterminal ved Valle. Ut over dette ingen spesielle forhold.

## N509 Torp

Området grenser inn til tidligere Torp Bruk og består i hovedsak av uutbygget utmarksområde og tidligere deponiområde. Det er bant annet registrert sjeldne sopparter i det tidligere deponiet og disse er omtalt i kommunens rapport om biologisk mangfold. I syd grenser området mot Sandem næringsområde. Mellom disse er vist mulig elvekrysning for fremtidig hovedvegnett.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for N509 Torp Bruk2 (tidl.UB 503). Areal 76daa.**

**Transport:** Adkomst til området fra Rv.111 via kommunal vei som bl.a. betjener tilstøtende næringsområde.

**Landbruk:** Området omfatter ikke produktivt jordbruksareal. Det er tidligere omdisponert og vist som uspesifisert byggeområde (UB503) i gjeldende kommuneplan.

**Naturmangfold:** Innenfor området er det registrert sjeldne sopparter, jfr. biomangfoldsrapport for Fredrikstad. Del av området er registrert som nøkkelbiotop.

**Landskap:** Delvis skogbevokst tidligere næringsareal (Torp Bruk).

**Kulturminner:** Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. I tilstøtende område, Torpelunden finnes registrert gravfelt.

**Risiko og sårbarhet:** Lavereliggende deler av området langs Glomma er flomutsatt. Grenser mot rasutsatt område ved Sandem.

## N510 Domberg

Området er vist som uspesifisert byggeområde i arealdelen fra 2007(UB506). Området er avgrenset i forhold til grønnstrukturen langs Glomma og består av et platå i høyde med det øvrige slettelandskapet langs breddene av Glomma nedstrøms Sarpefossen. Generelt vanskelige grunnforhold i området. Arealet har sentral beliggenhet i forhold til overordnet vegnett.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for N510 Domberg (tidl. UB506). Areal 84daa.**

**Transport:** Arealet ligger nært inntil Årumkrysset og adkomst vil være fra kommunal vei. Arealet har gunstig beliggenhet med nærhet til E6 og vil være egnet for transportrelatert næring.

**Landbruk:** Området består hovedsakelig av dyrket mark, ca. 70daa og arealets avgrensning samsvarer med UB506. Det inngår ikke i kjerneområde landbruk og er godkjent omdisponert til utbyggingsformål i tidligere kommuneplan.

**Naturmangfold:** Det er ingen kjente forekomster innenfor området, mens det i tilstøtende naturområder er registrert nøkkelbiotoper i tilknytning til dammer langs elvebredden.

**Landskap:** Avskåret del av slettelandskapet langs Glomma. Området anses ikke å inneholde bevaringsverdige landskapselementer.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner i eller nær opp til planområdet.

**Risiko og sårbarhet:** Det er registrert rasfare i tilstøtende områder. Det må foretas nærmere grunnundersøkelser før eventuell utbygging kan finne sted.



## **N511 Veel**

Området er vist som uspesifisert byggeområde i arealdelen fra 2007 (UB507). Arealet er tenkt som utvidelsesmulighet for eks. virksomhet i området. Området er i eldre reguleringsplan regulert til boligformål.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for område N511 Veel (tidligere UB507). Areal 12daa.**

**Transport:** Området har adkomst fra Fv.107 sammen med øvrig virksomhet på eiendommen. Vegnettet ansees som tilstrekkelig i forhold til ny virksomhet innenfor området.

**Landbruk:** Arealet omfatter noe dyrket/dyrkbar mark, ca.6 daa, og utgjør samlet ca.12daa. Området er tidligere godkjent omdisponert fra LNFR til uspesifisert byggeområde i gjeldende kommuneplan (UB507).

**Naturmangfold:** Ingen kjente forekomster med spesiell verneverdi.

**Landskap:** Delvis dyrket/dyrkbar mark og noe skogbevokst areal. Ingen kjente viktige landskapselementer berøres.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner i eller nær opp til planområdet.

**Risiko og sårbarhet:** Ingen spesielle forhold.

## N513 Årum

Det regionale næringsområdet på Årum ligger strategisk til i bybåndet mellom Sarpsborg og Fredrikstad og i regionens viktigste knutepunkt til E6. Det er av stor betydning å få avsatt dette området til næringsformål. Det er en åpenbar konflikt mellom jordvern hensynet og viktige atp-prinsipper. Fylkesplanen baserer seg på en transporteffektivitetsmodell som søker å lokalisere utbyggingsområder på en slik måte som gir minst mulig transportomfang.

Området følges av en bestemmelse og retningslinje som sier noe om utnyttelse og rekkefølge.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for område N513 Årum. Areal 170daa.**

**Transport:** Området ligger ved Årumkrysset (E6xRv.111) og har en svært sentral beliggenhet. I fylkesplan for Østfold er området omtalt som regionalt viktig næringsområde. Tiltrås avsatt til næring med tilknytningsbehov til havn og bane. Området kan ikke tas i bruk i denne kommuneplanperioden.

**Landbruk:** Området består i hovedsak av dyrket mark og omfatter 3 gårdsbruk. Det er konflikt mellom jordvern og ATP-prinsipper.

**Naturmangfold:** Det er ingen kjente forekomster med spesiell verneverdi innenfor området. Grefnesbekken som grenser mot området i vest er registrert som ørretbekk. Langs deler av bekkedraget oppstrøms det aktuelle området er det bl.a. tilrettelagt sti langs bekken.

**Landskap:** Området er en del av slettelandskapet langs Glomma. I tilstøtende områder er det tidligere tatt ut leire.

**Kulturminner:** Det er registrert en rekke kulturminner(bergkunst) langs østre del av planområdet og disse må ivaretas ved den videre planlegging for utbygging av området.

**Risiko og sårbarhet:** Deler av området er angitt som middels rasfarlig, ref. NGI-rapport 20001008-71.

## 7.7 Idrettsanlegg

### 7.7.1 Introduksjon

Fredrikstad er relativt godt dekket med idrettsanlegg. Det er likevel behov for opprustning og utvidelse av enkelte anlegg, og i noen grad er det behov for etablering av helt nye anlegg.

### 7.7.2 Karakteristikk/status/problembeskrivelse

Det er igangsatt arbeid med en egen temaplan for idrett og friluftsliv hvor det gis en mer detaljert oversikt over

### 7.7.3 Målbeskrivelse

- Kommunen har som mål å sikre arealer til nødvendig utbygging av eksisterende mindre anlegg i lokalmiljøene.

- Videre at det avsettes tilstrekkelige arealer for å imøtekomme framtidig behov for utvidelser/videreutvikling.

- Kommunen vil søke å løse arealbrukskonflikter knyttet til bruken av de eksisterende anlegg.

### 7.7.4 Tiltak nedfelt i planen

- 18-hulls golfbane ved Katrineborg og treningsarena på arealene øst for Kongsten Fort (I101)
- Ferdigstille utvidelser ved Huseby og Hankø Golfklubb (I403)
- Areal til ny bane for Gressvik IF i Trondalen.(I404)
- Utvidelse av eks. baneanlegg i Torsnes.
- Trialbane i tilknytning til eks. idrettsanlegg ved Kråkerøy stadion (eks. anlegg)
- Skytebaneanlegg ved Regimentsmyra.(Oppgradering av eks. anlegg)

ID.nr.	Navn	Areal I daa	Status
I101	Katrineborg	756	Området er regulert, opparbeidelse igangsatt.
I102	Nabbetorp	16	Baneutvidelse
I103	Regimentsmyra	43	Skyteanlegg
I301	Lunde	16	Baneutvidelse
I302	Kråkerøy	27	Trialbane
I401	Gaustad	27	Baneutvidelse
I403	Huseby	214	Utvidelse til 18-hulls golfbane
I404	Trondalen	18	Baneutvidelse
I501	Torp	16	Baneutvidelse

I502	Torsnes	26	Baneutvidelse
<b>SUM</b>		<b>1159</b>	

### I302 Trialbane ved Kråkerøy stadion

Dette området er i arealdelen fra 2007 vist som LNFR-område. Arealet er regulert til idrettsformål, trialbane og har i flere år vært anvendt til formålet.

#### Konseskvensutredning på kommuneplannivå for I302 Trialbane ved Kråkerøy Stadion.

**Transport:** Området ligger sydøst for Kråkerøy Ungdomskole og Kråkerøy IF's anlegg og får samme adkomst som disse. Området er regulert til trialbane i plan godkjent 20.06.1991. og tatt i bruk til formålet.

**Landbruk:** Arealet består av skogsmark med stedvis fjell i dagen. Forslaget omfatter ikke dyrket mark.

**Naturmangfold:** Ingen spesielle forekomster registrert i området.

**Landskap:** Noe gammelskog registrert i tilstøtende områder. Beliggenhet inntil Kråkerøymarka.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men det finnes flere registreringer av gammel bosetting øst for dette.

**Risiko og sårbarhet:** Ingen spesielle.

### **I103 Regimentsmyra**

Området er i arealdelen fra 2007 vist som LNFR-område med store verdier for friluftslivet. I tillegg er det vist symbol for skytebane uten avgrensning. Det gjøres nå en avgrensning av skytebaneanlegget ved regimentsmyra slik det fremkommer av kartet. Området er foreløpig ikke støyvurdert.

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for I103 skytebaneanlegg på Regimentsmyra.**

**Transport:** Området ligger med adkomst fra Fv.107 Torsnesveien.

**Landbruk:** Arealet består av skog og utmark og har gjennom lang tid vært benyttet til ulike Skyteaktiviteter. Forslaget omfatter ikke dyrket mark.

**Naturmangfold:** Det er registrert edellauvskog i området.

**Landskap:** Ingen spesielle.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

**Risiko og sårbarhet:** Skyteaktiviteten begrenser ferdselen innenfor området. Fare angis. Støy fra skyteanlegg kan ha konsekvenser for nærliggende bebyggelse og må utredes.



## 7.8. Grav- og urnelund

### 7.8.1. Introduksjon.

Det er i dag et titalls kirkegårder/gravlunder i Fredrikstad. Det årlige brutto behovet for nye gravplasser er ca.700 – 750, fordelt på ca. 2/3 kistegraver og ca.1/3 urnegraver. En del gravsteder er familiegraver og brukes om igjen slik at netto behovet for nye gravplasser er ca 450 pr år.

### 7.8.2. Karakteristikk/status/problembeskrivelse.

Det er ikke lagt inn nye arealer til kirkegårder/gravlunder i denne rulleringen av kommuneplanen.

### 7.8.3. Målbeskrivelse.

Fra tidligere rullering av kommuneplanen er det påpekt framtidige behov for å vise mulige utvidelsesretninger for disse kirkegårdene:

- Glemmen Gravlund; arealet mellom eks. gravlund og aldershjemmet.
- Kråkerøy gravlund; arealer videre sydover fra planlagt utvidelse.
- Borge Gravlund; arealutvidelse mot vest.

Dette er gjort for å vise at det ikke er ønskelig med annen arealutnyttelse av disse områdene.

### 7.8.4. Tiltak nedfelt i planen.

Fra arealdelen fra 2007 er følgende utvidelser og nyanlegg videreført:

ID-nr.	Navn	Areal i daa	Status
GL201	Rolvsøy Gravlund – utvidelse	21	Regulert – ikke tatt i bruk
GL304	Kråkerøy Gravlund – utvidelse	7	Regulert - ikke tatt i bruk
GL504	Borge Kirke – utvidelse av P-plass	2	Ikke regulert – ikke tatt i bruk
	<b>SUM AREAL</b>	<b>30</b>	





## 8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 8.1 Karakteristikk/status/problembeskrivelse

Trafikksituasjonen er i dag lite tilfredsstillende. Vegnettet er med sin struktur og kapasitet svært sårbart. Køsituasjoner oppleves stadig oftere og rushtiden forlenges i tid. Dette er spesielt negativt for nyttetransport og kollektivtransport.

Riksvegene inn mot og gjennom sentrum har i dag en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 18 000 – 29 000 kjøretøy pr. døgn. Den årlige trafikkveksten på riksvegnettet varierer noe på de ulike vegene. I gjennomsnitt har den årlige veksten i perioden 2005-2009 vært på ca 1,5 %. Redusert framkommelighet på det overordnede vegnettet medfører at trafikk flyter over på bygatenettet og det lokale vegnettet. Den reelle trafikkveksten har derfor trolig vært noe større da denne trafikken ikke er registrert.

Økt trafikk i bygatenettet og på lokalvegnettet medfører belastninger for befolkningen, både mht. trafiksikkerhet, støy og forurensning.

I perioden 2005-2008 er det 629 politirapporterte ulykker i Fredrikstad. 902 personer er skadd i vegtrafikken i Fredrikstad kommune. Av disse er 9 personer drept og 5 meget alvorlig skadd. Trafikkulykkene representerer store samfunnsmessige kostnader og utfordringer.

Manglende kapasitet på det overordnede vegnettet innebærer at handlingsrommet for endret bruk av bygatenettet begrenses. Dette er en situasjon som trolig bare vil øke framover, helt til kapasiteten på det overordnede vegnettet er forbedret og andelen miljøvennligtransport er økt betraktelig.

Potensialet for økt miljøvennlig transport i Fredrikstad er stort. Store deler av befolkningen bor innenfor en radius på 5 km fra sentrum, en avstand som regnes som akseptabel sykkelavstand. Ca 50 % av innbyggerne som bor og jobber i Fredrikstad har mindre enn 15 minutters sykkelavstand mellom hjem og arbeidsplass.

Det er imidlertid et betydelig investeringsbehov for å få til et sammenhengende hovedsykkelvegnett. Det er vedtatt en sykkelhovedplan for Fredrikstad, som legges til grunn for kommuneplanen.

Kollektivandelen i kommunen og regionen er lav. Satsningen på Glommaringen har imidlertid medført økt kollektivbruk i bybåndet mellom Sarpsborg og Fredrikstad. I perioden 2004 – 2009 økte passasjertallet med 73 %. Kollektivtrafikken har store framkommelighets og regularitetsproblemer, som også påvirker rutetilbudet.

Effektiv og forutsigbar trafikkavvikling er helt vesentlig for næringslivet. Med økt kapasitet på E6 og sivil lufthavn på Rygge har nærhet til E6 blitt et enda viktigere element i konkurransen om arbeidsplassene, både mht å bevare eksisterende arbeidsplasser og tiltrekke seg nye.

Befolkning og næringsliv ønsker med bakgrunn i det overstående kapasitetsforbedrende tiltak. Bystyret vedtok mai 2007 en transportpakke med prioriterte prosjekt og bompenger som finansieringsform, (Fredrikstadpakka).

Samferdselsdepartementet har etter bystyrebehandlingen stilt krav om en kvalitetssikring av transportsystemet i hele Nedre Glommaregionen. Kvalitetssikringen skal inneholde en konseptvalgutredning (KVU), høring av denne samt en kvalitetssikring i tidlig fase (KS1). Regjeringen skal så fatte en beslutning på bakgrunn av et oppsummerende regjeringsnotat.

KVU er gjennomført og har vært på høring i kommunene og i fylket. Fredrikstadpakka og Fredrikstad kommunes høringsuttalelse til KVU'en legges til grunn ved denne rulleringen av kommuneplanens arealdel.

KVU'en anbefaler at det bør utredes konkrete tiltak knyttet til arealbruk og restriktive tiltak for biltrafikk. Bystyret påpekte at evt. restriktive tiltak må utredes som et regionalt grep. Dette er i tråd med fylkesplanen som sier at hver region bør gjennomføre en felles og samkjørt revisjon av kommunale parkeringsvedtekter. Det er pr i dag ikke gjennomført en slik felles regional utredning. Gjeldende parkeringsvedtekter legges derfor til grunn. Innenfor byområdet legges normer som er definert i kommunedelplan for Fredrikstad byområde til grunn.

Siden forrige kommuneplan er det gjennomført en forvaltningsreform som innebærer at store deler av det tidligere riksvegnettet nå er overført til fylket. I Fredrikstad har vi følgende 2 riksveger, som er statens ansvar;

- rv. 110 fra kommunegrensen mot Råde og til Rakkestadsvingen
- rv. 111 fra Øra til E6

Borg Havn er utpekt som stamnetthavn. Tilgjengeligheten mellom Borg Havn og E6 er ikke god nok.



Fv 108 Ny Kråkerøyforbindelse er under utarbeidelse og vil ved ferdigstillelse våren 2011 bidra til bedret tilgjengelighet til Kråkerøy og Hvaler. Den nye broa og Bjølstadforbindelsen vil være et viktig bidrag mht å få etablert en indre sentrumsring.

I denne omgang er det ikke tilstrekkelig finansieringsgrunnlag til å kunne fullføre hele prosjektet fv 108 Ny Kråkerøyforbindelse slik den er regulert. Det kan først løses ved en helhetlig transportpakke for hele Fredrikstad.

## **Bane**

### *Persontransport*

Antall reiser med InterCitytog har økt betydelig de siste årene. Antall reisende på regiontog Østfoldbanen var i 2010 1,3 millioner. Dette er en økning på 18 % siden 2006. Fra Fredrikstad stasjon var antall reisende 660.000 i 2010. Dette er økning på 20 % fra 2006. Dette viser at toget er en betydelig transporttyper på de regionale reisene.

Dagens jernbanestasjon ble bygget på 1870-tallet etter datidens krav og datidens byutvikling. Dens beliggenhet og utforming tilfredsstillende ikke dagens krav. Å utvikle et moderne knutepunkt, med jernbanestasjon, bussterminal, taxi, sykkel- og bilparkering, nært opp til det overordnede hovedvegnettet og hovedsykkelnettet, og som en integrert del av sentrum er et av grepene i byomformingsstrategien, hvor Sentrum/Grønli er et av tyngdepunktene i bytriangelet Gamlebyen – FMV – Sentrum/Grønli.

Dobbeltspor og ny stasjon på Grønli er i tråd med Jernbaneverkets tidligere planer.

Det pågår nå nye mulighetsstudier for framtidig Intercityløsning gjennom Østfold. Ulike hastighetsnivå utredes. Det er derfor for tidlig å fastslå hva som blir endelig løsning. Lokalt og fylkeskommunalt er det imidlertid en svært tydelig holdning til at framtidig Intercityløsning må innebære stasjon i bysentrum. Kommuneplanen tar derfor høyde for en intercityløsning med dobbeltspor – i tråd med Jernbaneverkets tidligere planer.

### *Godstransport*

I hht. Nasjonal Transportplan er det et politisk mål å få en overføring av godstransport fra veg til sjø og bane, der dette er hensiktsmessig ut fra hensynene til en effektiv trafikkavvikling, miljø og sikkerhet.

I Fredrikstad betjener godsterminalen på Valle og havneanlegget på Øra store godsmengder. Det er behov for å bedre tilknytningen mellom disse anleggene. En jernbanetilknytning er pr i dag ikke realistisk. En ny Glommabro er derfor svært viktig mht effektiv håndtering av gods.

## **Offentlig havn**

Borg Havn IKS er et interkommunalt selskap som eies 50 % hver av kommunene Sarpsborg og Fredrikstad. Borg Havn er i Nasjonal Transportplan 2010-2019 definert som stamnetthavn.

Utbedring av seilingsleden inn til Borg Havn er prioritert i Nasjonal Transportplan. Arbeidet med å øke farledens bredde og dybde er igangsatt. Hensikten med utbedringen er både å øke sikkerheten for skipstrafikk til og fra Fredrikstad og legge til rette for større skip.

Borg Havn er en såkalt multipurposehavn. Det betyr at havneaktivitetene omfatter et bredt spekter av tjenester så som håndtering av stykkgoods, våtbulk, tørrbulk og containere. Havneanlegget på Øra omfatter store terminalområder med bl.a. over 40.000 m<sup>2</sup> lager, hovedsakelig for import virksomhet, men også store arealer og anlegg for håndtering av bulkvarer inn/ut. Havna er utstyrt med moderne kraner for håndtering av de forskjellige typer av havneaktiviteter. Containeromsetningen ved havneanlegget varierer noe fra år til år, men har de siste årene vært på i gjennomsnitt 40 000 TEU.

Borg Havn har inngått et samarbeid med Moss Havn og Horten Havn. Utgangspunktet er å dekke industriens behov for tidsmessige og kostnadseffektive havneløsninger og derigjennom fremstå som en attraktiv logistikkpartner samt bidra til å styrke det lokale og regionale næringslivet. Det arbeides nå med en organisering og strukturering av samarbeidet.

Borg Havn har bl.a. som mål om å styrke satsningen på bulk og gjenvinningsprodukter. I lys av dette er det behov for havnenære industriarealer. Borg Havn ønsker derfor primært en utvikling av Øra Øst.

Nærhet til E6 i tid er viktig for Borg Havn og for virksomhetene på Øra Industriområde. Skal Borg Havn være en attraktiv samarbeidspartner må hele logistikk-kjeden fungere godt. Stadig redusert framkommelighet på rv. 111 og rv. 110 er derfor svært uheldig.

## **Trase for teknisk infrastruktur**

### *Overføringsanlegg for elektrisk energi, telekommunikasjon og fjernvarme*

Strømforsyningsnettet i Fredrikstad består av regionalt høyspentnett som eies av Hafslund og lokalt distribusjonsnett som eies av Fredrikstad Energinett (Borge, Kråkerøy, Rolvsøy, Sentrum) og Fortum Distribusjon (Onsøy). Det regionale nettet er i spenningsnivået 45 - 132kV mens det lokale distribusjonsnettet er i størrelse 5 - 20kV. Kraftlinjer med spenningsnivå over 45kV vises i kart som viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Det finnes i dag et omfattende nett for formidling av tele- og datatjenester i form av kabler i hovedsak langs vei og gatenettet i kommunen. Traseene er en del av den tekniske infrastruktur, men fremkommer ikke som eget formål i plankartet.

Fredrikstad Fjernvarme AS har fått konsesjon for å bygge et fjernvarmenett i sentrale deler av Fredrikstad inklusive Østsiden og Værste. Konsesjonsområdet er nå utvidet.

Gjeldende planer går ut på å bygge ut levering av 40 - 50 GWh i løpet av en 5-års periode.

Det er vedtatt tilknytningsplikt i konsesjonsområdet for alle nye bygg og hovedombygginger.

## **8.2 Hovedmål**

- Redusert vekst i biltrafikken
- Økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport.
- Legge til rette for et transportsystem som er effektivt og sikkert for alle grupper reisende, og for transport og distribusjon av gods og varer.
- Område på Grønli utvikles til et moderne stasjonsområde for persontransport.
- Det skal legges til rette for å videreutvikle en moderne og konkurransedyktig havn på Øra.
- Det videreutvikles et godt og sikkert el. og telenett som betjener hele kommunen på en tilfredsstillende måte.
- Ved valg av nye traseer og lokalisering av installasjoner tas nødvendige miljømessige og estetiske hensyn.
- Det legges til rette for fjernvarme i de sentrale deler av kommunen.
- Tilby fjernvarme til alle nye bygg og eksisterende bygg med vannbåren varme i konsesjonsområdet. Det forberedes for nye utvidelser i samsvar med lokal energiutredning for Fredrikstad.
- Innarbeide utvidede sikkerhetsavstander for høyspentlinjer

## **8.3 Tiltak nedfelt i planen**

- Det legges en hensynssone langs framtidig jernbane, som muliggjør en framtidig dobbeltsporløsning og en stasjon på Grønli.
- Framtidig trase for fv 109, utvidelse av rv. 111 og alternative Glommakrysninger vises i plankartet.
- Farleden vises i plankartet
- Sykkelhovedruter fastlagt i sykkelhovedplanen vises i plankartet.
- Utenfor byområdet fastsettes det parkeringsbestemmelser i tråd med gjeldende kommunale vedtekter. Innenfor byområdet legges parkeringsbestemmelsene i kommunedelplan for Fredrikstad byområdet til grunn.

- Skjerpede krav til sikkerhetsavstander for høyspentanlegg i framtidige boligområder og ved anlegg av nye eller oppgradering av eksisterende linjer.
- Legge til rette for utvidet bruk av fjernvarme.

### **Tilrettelagte parkeringsområder for markabrukere.**

Regulering og Teknisk Drift har oversendt liste over de mest brukte innfartsparkeringene til Fredrikstadmarka. Blant disse tilrås følgende 3 steder prioritert i det videre planarbeidet:

- Rekustad skole/Rolvøyhallen – Eksisterende parkeringsplass.
- Stjernehallen – Eksisterende parkeringsplass
- Brønnerødli sydøst for Trollstua Barnehage – Nytt område vises i plankartet.

#### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for innfartsparkering P101 Brønnerødli.**

Nytt areal til parkeringsplass utgjør ca. 10 daa og er i gjeldende plan vist som LNF-formål.

**Transport:** Arealet vil ha adkomst via Brønnerødveien og Veum Alle

**Landbruk:** Arealet består av 10 daa dyrket mark.

**Naturmangfold:** Ingen kjente forekomster innefor området.

**Landskap:** Grenser mot Fredrikstadmarka.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men arealet grenser opp mot flere registrerte bosettinger øst og nord for området.

**Risiko og sårbarhet:** Nærhet til barnehageanlegget må hensyntas.

## 9. Grønnstruktur

### 9.1 Introduksjon

Grønnstruktur er et nytt formål som tidligere inngikk dels i "byggeområde" og dels i "spesialområde" og "friområde". Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av naturområder i og ved byer og tettsteder, med grøntområder langs elver og vassdrag, mønstret av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige områder innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor.

Jord- og skoglov settes ikke til side ved å avsette områder til Grønnstruktur. .

### 9.2 Karakteristikk/status/problembeskrivelse

Underformål til hovedformålet grønnstruktur er: grønnstruktur, naturområde, turdrag, friområde, park og kombinerte formål.

#### I uregulerte områder

I arealkategorien "eksisterende bebyggelse og anlegg" finnes ubebygde grønne arealer av forskjellig slag, som kan være viktige for lek, opphold og rekreasjon i lokalsamfunnet. Ettersom det for disse områdene ikke foreligger reguleringsplan, kan viktige verdiger for lokalsamfunnet lett gå tapt ved boligfortetting eller annen byggeaktivitet. De enkelte byggeprosjektene må derfor vurderes opp i mot hva som finnes av kvaliteter for lek, rekreasjon, natur og landskapsbilde, slik at en fortetting kan sikre kvalitetene i stedet for å ødelegge for strøket. Noen av disse arealene er angitt på plankartet.

#### I regulerte områder

Gjennom reguleringsplanprosesser bør arealer med spesielle kvaliteter innarbeides i planene og på den måten bygge opp under sammenhengende grønnstrukturer. Grønne områder blir da en del av strøkets infrastruktur.

### 9.3 Målbeskrivelse

- sikre viktige friområder og annen grønnstruktur

- I uregulerte eksisterende byggeområder må det i forbindelse med byggeprosjekter dokumenteres at prosjektet/fortettingen i tilstrekkelig grad tilgodeser strøkets kvaliteter for lek, rekreasjon, natur og landskapsbilde.

## 9.4 Tiltak nedfelt i planen

Av spesielt viktige natur-/friområder vises disse i plankartet:

Område	Formål +evt hensynssone	Komm.del
Omberggropa	Naturområde	Rolvsøy
Torp	Friområde	Borge
Narnte/Sorgenfri	Naturområde+hensynssone C;bevaring av naturmiljø	Sentrum
Kiær/Lislebystranda		Sentrum
Nord for Lislebystranda	Naturområde+hensynssone C; bevaring av naturmiljø	Sentrum
Nøkleby	Naturområde+hensynssone C; bevaring av naturmiljø	Sentrum
Rødsbukta	Friområde+hensynssone C; bevaring av naturområde	Kråkerøy



# 10. LNFR

## 10.1 Introduksjon

Landbruks-, natur- og friluftsområdene utgjør størstedelen av kommunens areal. Her er det de "grønne verdiene" som skal vektlegges, og det er et generelt forbud mot ny bebyggelse. Unntatt er bygninger og anlegg som er nødvendig av hensyn til utvikling og driften av primærnæringene.

## 10.2 Karakteristikk/status/problembeskrivelse

### LNF innenfor tettstedet i fylkesplanen

Tettstedet ligger i hovedtrekk innenfor et bredt belte på to sider av Glomma. Målet er å legge det vesentligste (90 %) av utbygging innenfor dette arealet, for på den måten i størst mulig grad å få minimalisert transportbehovet, og dermed energiforbruk og forurensningen. Innenfor denne sonen ligger det betydelige jord- og skogbruksarealer av høyproduktiv art. Andelen av dyrket mark innenfor LNFR- områdene i bybåndet mellom Sarpsborg og Fredrikstad er vesentlig høyere enn i de øvrige delene av LNFR- områdene i kommunen.

Innenfor bybåndet ligger det også arealer som er så viktige for landbruket at det ikke kan være samfunnsmessig forsvarlig å omdisponere dem i nær framtid. Det tenkes her på arealer som har høy produksjonsverdi, er store og sammenhengende og er knyttet opp mot et aktivt landbruksmiljø.

Gjennom fylkesplanen pekes det på de områdene som kan tenkes å være utviklingsmuligheter for framtidig tettsted i Nedre Glomma. Noen av disse arealene er i klar konflikt med jordvernet. Fylkesplanen peker samtidig på at en fortetting i "bybåndet" mellom Sarpsborg og Fredrikstad vil være med på å styrke jordvernet på lang sikt. Kravet i fylkesplanen om at utbygging utenfor tettstedet skal ha en sammenheng med vedlikeholdende utbygging i lokalsentrene bygger også opp under det styrkede jordvernet.

Kommuneplanen vil ved hjelp av retningslinjer og bestemmelser legge opp til at landbruket skal gis rom til en utvikling som både kan styrke landbruksnæringen og tjene Fredrikstad-samfunnet.

I Fredrikstad har vi et samlet jordbruksareal på 68 000 daa. Videre er det 100 000 daa produktiv skog og 62 000 daa annen utmark (skrapskog, myr, impediment med mer). I 2009 hadde vi 780 landbrukseiendommer med over 5 dekar fulldyrka jord og/eller 25 dekar skog. I 2010 var det 240 enheter som søkte produksjonstilskudd til jordbruksdrift. Foruten tradisjonell landbruksproduksjon har arealene også en svært viktig funksjon som friluftsområder og jaktterreng, samt er viktige for biologisk mangfold.

## Landbruksområder

### Landbruk i omstilling

Den statlige landbrukspolitikken fastslår at vi skal ha nødvendig matvareberedskap slik at vi kan få dekket vårt matvarebehov i ulike typer av kriser. Det skal legges vekt på at arealforvaltningen må innrettes slik at vi kan oppfylle dette målet bl.a. ved at høyproduktive arealer i størst mulig grad skal bevares. Siden 2005 har det vært et nasjonalt mål om en halvering av omdisponering av dyrket mark innen 2010. Dette skulle tilsi at omdisponeringen skulle være maksimalt 5700 dekar i 2010. I 2009 ble det omdisponert 8300 dekar. I Fredrikstad ble det i 2009 godkjent omdisponert 85 dekar fulldyrka jord. Nasjonalt er ca 3 % av arealene fulldyrka jord. I Fredrikstad er 25 % av arealene fulldyrka. Med et så stort areal fulldyrka jord som også er av den mest produktive jorda i landet, bør Fredrikstad ha et særskilt fokus på å ta vare på jordressursene.

For å oppnå et sterkere vern av dyrka arealer har Plan- og bygningsloven fått flere virkemidler for å sikre at jordressursene blir ivaretatt. Blant annet gjennom bruk av hensynssoner. Arealer som er godkjent omdisponert til andre formål, skal opprettholdes som produksjonsareal inntil området tas i bruk til nytt formål.

Som del av en landbruksplan og som grunnlagsarbeid for kommuneplanens arealdel er det utarbeidet kartmateriale som avgrensner kjerneområder for landbruk. Kartene bygger på retningslinjer og metodikk utarbeidet av landbruksdepartementet, der det skal legges spesiell vekt på viktige områder for matproduksjon og spesiell vekt på områder der det er verdifullt kulturlandskap. Disse områdene som i stor grad er sammenfallende, utgjør kjerneområde for landbruk. Det er ønskelig ut fra nasjonale landbruksinteresser å bevare kjerneområdene over tid.

Fredrikstad kommune ønsker å opprettholde et levedyktig landbruk gjennom i større grad enn tidligere å legge til rette for en allsidig næringsutvikling på gårdsbrukene. Denne skal inkluderes i en helhetlig næringsutvikling i Fredrikstad. Gjennom et sett av regelverk ønsker kommunen å legge til rette for næringsutvikling som er relatert ikke bare til gårdsbrukets ressurser, men også til brukers kompetanse og initiativ. Dette skal muliggjøres gjennom en prosess der en i større grad enn tidligere setter fokus på konsekvensene ved de enkelte tiltakene. Søker må i sin søknad beskrive de positive og negative konsekvensene ved tiltaket og finne så gode løsninger som mulig på de negative forholdene. Slik sett vil det i større grad enn tidligere være mulig å kunne være positive til mer allsidig næringsutvikling på gårdsbrukene som både lokalmiljøet og samfunnet for øvrig har nytte av. For tiltak som fordrer dispensasjon etter Plan- og bygningsloven, er det særlig viktig at en detaljert beskrivelse av konsekvensene vedlegges. Kulturlandskapsverdiene må ivaretas. Bygninger må så langt som mulig utformes etter god tradisjonell arkitektur for vårt område.

Der hvor det er nødvendig med bruksendring på eksisterende bygningsmasse i forbindelse med tilleggsnæringer i landbruket, skal det også for tiltak som ikke er "stedbunden" vurderes om de kan falle inn under LNFR-kategorien, slik at det ikke kreves dispensasjon fra planen.

Skog og utmark får framover en økt verdi som friluftsområde og økt verdi for biologisk mangfold. Det aller meste av skogen blir i dag avvirket med hogstmaskiner og hogstflatene blir større enn tidligere.

- Det bør settes økt fokus på at "Levende skog" -standardene må følges.
- Forskriften om bærekraftig skogbruk bør brukes aktivt ved å sette særlig fokus på miljøhensynene.
- Ved større drifter er det særlig viktig å vurdere miljøkonsekvensene.

### **Natur- og kulturlandskapsområder m.m.**

Betydelige deler av LNFR-områdene innehar kvaliteter som gjør at disse områdene er gitt hensynssone c. Se "tiltak i planen". Det er et signal til eiere, brukere og myndigheter om at de spesielle verdier bør tas hensyn til i størst mulig grad. Områdene er formelt sett tradisjonelle LNFR-områder med de bestemmelser som følger av det.

Kommuneplanen skal således bidra til å opprettholde verdifulle og karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø, landskapstyper og naturverdier.

### **Friluftsområder**

#### *Markaområder*

Med markaområder menes LNFR- områder som i vesentlig grad består av utmark og som i stor grad benyttes som friluftsområder for befolkningen og som samtidig ligger nær til eller har adkomst fra store boligområder.

Fredrikstad/Rolvøymarka ble kartfestet som følge av en friluftspan for dette området i 1985. Gjennom kommuneplanen fra 2007 ble flere markaområder i Fredrikstad etablert.

Østsidenmarka er vist i plankartet. Østsidenmarka omfatter sammenhengende småkupperte utmarksarealer. De avgrenses i vest mot eksisterende og nye byggearealer og i nord og øst mot LNFR-områder. Størstedelen av arealene i Østsidenmarka er privateid. Alt av offentlig eide arealer inngår imidlertid også. Det er et godt utbygd stinett inkludert lysløype i området. I den offentlig eide delen er det fortsatt store muligheter for ytterligere tilrettelegging for friluftsliv.

Gressvikmarka er vist i plankartet, og omfatter utmarksarealene vest for Trondalen helt til jordbruksarealene ved Kjenne. Videre strekker de seg sydover fram mot Møklegård og Slevik. Noe areal ved Sprinklet og ved Slevik er i kommunal eie.

Kråkerøymarka er vist i plankartet. Kråkerøymarka er definert som de nordre og nordøstre utmarksområdene på Kråkerøy som ligger tett til bebyggelse. De største sammenhengende utmarksområdene på Kråkerøy ligger imidlertid vest for riksveien til Hvaler. Markaområdet avgrenses allikevel til utmarksområdene som ligger tett opp til de store boligområdene i nordre del av Kråkerøy. Landskapet her har en særegen karakter med høye fjellplatåer og til dels bratte fjellsider.

Markaområde	Areal i daa
Fredrikstad/Rolvsøymarka	28 605
Østsidenmarka	9 457
Gressvikmarka	9 818
Kråkerøymarka	1 596

#### *Andre verdifulle friluftsområder*

Disse områdene har en større avstand til de større boligområdene enn markaområdene og det forutsetter at det i større grad må brukes annen transport for å komme dit.

Andre verdifulle friluftsområder	Areal i daa
Thorsø	16 167
Vetatoppen	3 347
Kjøkkøy	1 500
Kråkerøy sydvest	6 429
Langøya syd	671
Krossnesfjella	308
Onsøyknipen	2 100
Elinborgskogen	3 473
Hankø	2 027
Rørfjell	1 894

### *Tilgjengelighet til markaområder*

Når det gjelder tilgjengelighet til markaområdene, benyttes disse områdene til parkering i dag:

- Grusbanen Nylende IL
- Rekustad skole/Rolvøyhallen
- Hauge skole og Haugeåsen skole
- Industrifeltet v/Vannverket/Stabburet/Gamle biltilsynet
- Ilaveien v/Blåkors, Filadelfia og Røde kors
- Åsebråtveien v/Skytterhuset
- Stjernehallen
- Brattliparken v/Trara skole og Glemmen vgs
- Bjørndalsveien 1.dam
- Oredalsveien
- Kvernhuset ungdomsskole
- Veum sykehus og Trollstua barnehage
- Skogstrand IL
- Gamle Evenrød skole

Med kvaliteter som nærhet til lysløypenettet, lett tilgjengelighet og trafiksikkerhet bør disse tre prioriteres i videre planarbeid:

- Rekustad skole/Rolvøyhallen
- Stjernehallen
- Ny p-plass Brønnerødli sydøstsiden av ØPS og Trollstua barnehage (reg.plan B113 Brønnerødli)

## **10.3 Målbeskrivelse**

Arealdelen skal:

- Bidra til å opprettholde et bærekraftig og miljøvennlig landbruk med variert bruksstruktur.
- Ta hensyn til "Kjerneområde for landbruk" som langsiktig sikrede områder for landbruksproduksjon.
- Ivareta viktige områder med kulturlandskap og naturlandskap.
- Sikre friluftsområdenes utbredelse og tilgjengelighet.
- Ivareta det biologiske mangfoldet i hele LNFR-området.
- Sikre og videreføre markaområdene

## 10.4 Tiltak nedfelt i planen

- Konsentrere nye byggeområder til minst mulig konfliktfylte arealer innenfor tettstedet, jf Fylkesplanen.
- Spredt boligbygging skal årlig ikke overstige 1,5% av totalt årlig boligbygging (jf Fylkesplanen) og er noe vi i utgangspunktet ikke planlegger for.
- Hensynssone c) Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur eller landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med angivelse av interesse avmerkes i kartet.

### Hensyn friluftsliv kode 530:

Markaområde	Areal i daa
Fredrikstad/Rolvsøymarka	28 605
Østsidenmarka	9 457
Gressvikmarka	9 818
Kråkerøymarka	1 596
Andre verdifulle friluftsområder	Areal i daa
Thorsø	16 167
Vetatoppen	3 347
Kjøkøy	1 500
Kråkerøy sydvest	6 429
Langøya syd	671
Krossnesfjella	308
Onsøyknipen	2 100
Elinborgskogen	3 473
Hankø	2 027
Rørfjell	1 894
Aktivitetsbyen Gamle Fredrikstad	

**Hensyn landskap kode 550:**

"Kjerneområde landbruk" defineres som en kartsammenstilling av områder for viktige matproduksjonsarealer og områder for høye kulturlandskapsverdier i kommunen. Kjerneområde landbruk skiller på viktige områder for matproduksjon og viktige områder for høye kulturlandskapsverdier (Landbruksplanen). Hensynssone c, hensyn landskap, kode 550 er i planen brukt på de områder som er definert som viktige områder for høye kulturlandskapsverdier.





# 11. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

## 11.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### 11.1.1 Introduksjon

De fleste av sjøområdene i kommunen er vist i kommunedelplan for kystsonen eller byområdet. Det er allikevel noen områder som vises i arealdelen, som store deler av Glomma.

### 11.1.2 Karakteristikk/status/problembeskrivelse

For sjøområdene finnes ingen samlet oversikt som viser eller dokumenterer forskjellige arealkvaliteter. For å kunne skille arealkategorier i sjøområdene på en god måte, bør det foreligge gode registreringer på et noenlunde ensartet nivå. Det synes fortsatt mest realistisk å se sjøområdene med en fellesbetegnelse.

#### Bekker i Fredrikstad

En regner med at det samlet er over 40 bekker med årssikker vannføring i Fredrikstad. Over tid er det gjort ulike registreringer av bekker i Fredrikstad avhengig av formålet. Svært mange bekker er lukket på kortere eller lengre strekninger. Bekkenes funksjon i landskapet er nå langt sterkere vektlagt av sentrale myndigheter. Det bør derfor innføres et forbud mot videre lukking av bekker i kommunen. Det gjelder både LNFR-områder og bebygde områder. Videre bør det motiveres for å restaurere bekker tilbake til naturtilstanden.

Bekker hvor det skal tas spesielt hensyn til sjøørrett er ikke avmerket i kartet men vil fremgå under temaet biologisk mangfold under miljødata i webkartet. Det forutsettes at dette tas hensyn til ved saksbehandling hvor dette er relevant.

### 11.1.3 Målbeskrivelse

- Opprettholde anerkjente leder for skipsfart, og fri ferdsel for småbåter.
- Opprettholde faste og bevegelige fiskeplasser og andre områder av betydning for fiske.
- Ivareta naturkvaliteter.
- Ivareta sjøområdene som arena for mangfoldig friluftsliv.

#### 11.1.4 Tiltak nedfelt i planen

Alle sjøområdene i kommunen (arealdelens avgrensning, se plankart) er vist som felles areal for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, med unntak av småbåthavner i sjø, se eget punkt under.

For enkelte temaer legges det inn hensynssone C, bevaring av naturmiljø.

#### 11.1.5 Hovedmål

- Sikre viktige naturverdiene gjennom reguleringsplan.
- Systematisere kjent kunnskap og registrere ny kunnskap om bekkene i Fredrikstad
- Gjennomføre et generelt forbud mot videre lukking av bekker og motivere for åpning av lukkede bekker

### 11.2 Småbåthavner i elvene

**Om de forskjellige kommunedelplanene og kommuneplanens arealdel:**Båthavner i elvene ligger **utenfor** kystsoneplan-området i to arealplaner: **Byområdeplanen** som er en kommunedelplan viser småbåthavner, bestemmelser og retningslinjer på sitt plankart og i sin tekst.

**Kommuneplanens arealdel** viser på sitt hovedkart småbåthavner i elvene, og bestemmelser / retningslinjer i sin tekst.

**Det er kommuneplanens arealdel og Byområdeplanen som gjør småbåthavnene i de respektive plankartene juridisk bindene for elvene.**

For helhetens skyld er småbåthavnene i elvene sammenstilt i tabellform både i kystsoneplanen og i kommuneplanens arealdel, og det er foretatt en integrert konsekvensvurdering på kommuneplannivå for tiltakene.

#### Småbåthavner i elvene – Tabelloversikt

**Disse småbåthavnene i elvene vises på temakart , og inngår som tiltak i Byområdeplanen og i arealdelen og gis juridisk binding av arealbruken der.**

Tabell iht arealdelen 2007. Endringer / nye areal i forhold til samme

Nr på høringskartet	Navn	Areal i elv i arealdel 2007	Endringer	Areal i elven i høringsforslag 2011
SB 101	Vaterland	2	I Byomr.plan	2
SB 102	Gamlebyen A	1	I Byomr.plan	1
SB 103	Gamlebyen B	4	I Byomr.plan	4
SB 104	Gamlebyen C	1	I Byomr.plan	1
SB 111	Fjeldberg	35	I Byomr.plan	182
SB 112	Floa	4	I Byomr.plan	
SB 401	Gressvik	11	I Byomr.plan	
SB 110	Nøkledypet	14	I Byomr.plan	14
SB 402 A	Gressvik Marina	5	I Byomr.plan	22
SB 402 B	Bruket	0	I Byomr.plan	
SB 506	Jernbanebrygga	-	I Byomr.plan	
SB 105	Nabbetorp	16	Uendret	16
SB 106	Nøkleby	5	- 2 daa	3
SB 107	Lislebystranda	10	Uendret	10
SB 108	Kiærs Bruk	8		14
SB 109	Lahelle	5	+ 4 daa	9
SB 113	Øra	5	Uendret	5
SB 201	Råbekken	1	+ 2 da	3
SB 301	Rød båth.(Glombo)	6	+ 5 daa	11
SB 302	Rødsbukta	23	+ 27 dda	50
SB 403	Gressvik Båtforening	12	Felles småbåthavnomr Gressvik: + 20 daa	58
SB 404	Onsøy Marina	13		
SB 405	Krossnes	13		

Nr på høringskartet	Navn	Areal i elv i arealdel 2007	Endringer	Areal i elven i høringsforslag 2011
SB 501	Sellebakk	5	+ 3 da	8
SB 502	Torpeberget	3	Uendret	3
SB 503	Gretnes	1	+ 3 da	4

<b>Sum for Byområdeplanens omr + for andre båthavner i elvene i arealdelen</b>	<b>200 dekar</b>		<b>400 daa</b>
--------------------------------------------------------------------------------	------------------	--	----------------

#### **SAMLET NY KAPASITET I ELVENE:**

**Med 60 kvm (2009)elveareal pr båt kan samlet kapasitet bli ca 7000 småbåter dersom alt elveareal som er avsatt til formålet blir effektivt utnyttet.**

I arealdelen 2007 var 200 dekar elveareal avsatt til "småbåthavner i elvene." Dersom hver småbåt den gang hadde vannarealbehov på **52 kvm** var samlet kapasitet i 2007-planen **4000 småbåter**, dersom alt elveareal som var avsatt til formålet var godt utnyttet.

Imidlertid viser tellinger på ortofoto at utnyttelsen av elvearealet var dårlig utnyttet.. Tellingen på ortofotokartene (2007-utgaven) viste at det dengang var **2400 båtplasser** innenfor SB-områdene i elvene , dvs en **utnyttelse på 60%**.

Trenden er at båtene blir større og større og derved mer og mer plasskrevende. Det kan antas at hver båt i dag kanskje trenger **60 kvm**.

Plankartet viser en arealøkning av SB-områdene i elvene (inkl småbåthavnene som er vist i Byområdeplanen) på 200 dekar elveareal **til i alt 400 dekar**.

Samlet kapasitet dersom alt elveareal avsatt til formålet blir utnyttet er da **7000 småbåter**.

### 11.2.3 Tiltak nedfelt i planen

Stedsnavn	Beskrivelse	Daa eksist	Dda nytt
Kiærs Bruk	SB 108 Godkjent reguleringsplan, konsekvensvurders ikke	8	14
Lahelle	SB 109 Utvidelse utover i elva, led som for Kiærs Bruk	5	9
Råbekken	SB 201 Nåv båthavn flyttes unna munningen av bekken.	1	3
Rød båthavn Glombo	SB 301 Større utvidelse utover i elva	6	11
Rødsbukta	SB302 Større utvidelse utover i elva / nordover til SB 301.	23	50
Gressvik Båtforening Onsøy Marina Krossnes	SB 403 Gressvik Båtf. SB 404 Gressvik Marina, SB 405 Krossnes  Disse småbåthavnene sees i sammenheng for å få til bedre utnyttelse.	38	58
Sellebakk	SB 501 Utvides nordover	5	8
Gretnes	SB 503 Utvides utover i elva	1	4

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for utvidelse SB 109 Lahelle**

**Plankrav:** Eldre reguleringsplan for båthavnen. Detaljplan for nytt elveareal. Fastlegging av led for skipstrafikk. Leirbreddene langs Glomma kan være rasutsatt. Havnivåstigning kan påvirke stabiliteten. Samlet særskilt risiko- og sårbarhetsvurdering for Glommas strandsoner.

**Adkomst, trafikk:** Gode adkomstforhold

**Strandsone:** Ny strandsone blir ikke tatt i bruk.

**Naturmiljø:** Det er ønskelig å reetablere vegetasjon på landsiden. Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Hele elvestrekningen er utbygd. Spesielle landskapsmessige forhold blir ikke berørt.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner i eller nær opp til planområdet.

**Friluftsliv:** Blir ikke berørt.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for Utvidelse SB 201 Råbekken**

**Plankrav:** Eldre reguleringsplan for industriomr. Detaljplan for endring av formål. Fastlegging av led for skipstrafikk. Leirbreddene langs Glomma kan være rasutsatt. Havnivåstigning kan påvirke stabiliteten. Samlet særskilt risiko- og sårbarhetsvurdering for Glommas strandsoner. Det finnes høyspenttrace i nærområdet.

**Adkomst, trafikk:** God adkomst.

**Strandsone:** Ny strandsone 130 m blir berørt.

**Naturmiljø:** Det er ønskelig å reetablere noe strandskog. Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner i eller nær opp til planområdet.

**Landskap:** Spesielle landskapsmessige forhold blir ikke berørt.

**Friluftsliv:** Glommastien går langs småbåthavnarealet.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå: for SB 501 Sellebakk**

**Plankrav:** Plankrav ved utbygging utover 10 plasser

**Adkomst, trafikk:** Gode adkomstforhold

**Strandsone:** Det er en del bryggeplasser på strekningen i dag, men området har større kapasitet med hensyn på båtplasser

**Naturmiljø:** Strandsonen består stort sett av en stenfylling. Området er ikke registrert som spesielt verdifullt naturområde i ny naturtyperegistrering i Fr.stad.

**Landskap:** Glommastien går mellom elvekanten og eneboliger med hager

**Friluftsliv:** Utvidelsen vil ikke få innvirkning på Glommastien som går forbi.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for SB 503 Gretnes**

**Plankrav:** Detaljplan for utvidelsen i elva. Østgrense for hovedled for skipstrafikk. Begrensing av opplagsplass langs Glommastien. Leirbreddene langs Glomma kan være rasutsatt. Havnivåstigning kan påvirke stabiliteten. Samlet særskilt risiko- og sårbarhetsvurdering for Glommas strandsoner.

**Adkomst, trafikk:** Det er god adkomst til havna.

**Strandsone:** Ny strandsone blir ikke berørt.

**Naturmiljø:** Viktig randvegetasjon langs Gretnesbekken og sør for landarealet må bevares.

**Landskap:** Tiltaket har små landskapsmessige virkninger.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner i eller nær opp til planområdet.

**Friluftsliv:** Glommastien går i bakkant av landarealet.

### **Konsekvensutredning på kommuneplannivå for Utvidelse SB 301 Rød båthavn Glombo**

**Plankrav:** Uregulert. Krav om detaljplan, landskapshensyn på landarealet. Østgrense for biled fastlegges hvor dette området og SB 302 sees i sammenheng i detaljplan.

**Adkomst, trafikk:** Relativt bra adkomst, men med begrensede parkeringsarealer.

**Strandsone:** Ny strandsone blir ikke tatt i bruk.

**Naturmiljø:** Tiltaket berører ikke viktige naturmiljøer.

**Landskap:** Bakenforliggende regulert friområde og deler av landarealet skal ivaretas. Sprengningsarbeider skal unngås.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner i eller nær opp til planområdet.

**Friluftsliv:** Berøres i liten grad.



## 12. Boligbyggeprogram

Boligbyggebehovet er som tidligere nevnt stipulert til å være 350 enheter i året. Vi ser allikevel behovet for å sette av noe mer til årlig boligproduksjon som teoretisk utgangspunkt i boligbyggeprogrammet. All erfaring tilsier at ikke alt som planlegges blir realisert og derfor legger vi opp til noe mer handlingsrom.

Utgangspunktet for boligbyggeprogrammet har vært en styrking av byområdet og en oppfølging av fylkesplan for Østfold som setter krav om husholdering av arealene. Dette medfører at noe boligbygging, til sammen om lag 2500 enheter er satt til etter planperioden, altså etter 2023.

Det teoretiske utgangspunktet for boligbyggeprogrammet har vært 10% innenfor lokalsentrene, 40% innenfor øvrig tettsted og 50% innenfor byområdet. Det viktigste er ikke at dette skjer hvert år, men det er et mål for perioden. De første fire årene er juridisk bindende, og retningsgivende etter det. Det forutsettes at boligbyggeprogrammet rulleres innen fire år, enten som en del av arealdelen, eller som en selvstendig kommunedelplan.

### **Skolesituasjonen**

Den planlagte boligbyggingen sammen med det faktum at mange av de sentrale boområdene opplever generasjonsskifter, fører til et sterkt press på skolene i sentrum. Det legges inn en bestemmelse i planen om at boligområder skal ta hensyn til skolekapasitet og utbygges i den takt som fastsettes i boligbyggeprogrammet. Det er en forutsetning at det bygges ny skole i sentrum, hvis ikke må utbyggingstakten endres.

Vedlegg: Utbyggingsprogram for boliger 2011-2023.

## UTBYGGINGSPROGRAM FOR BOLIGER 2011-2023

Utbyggingsvolumet i perioden 2011-2014 er juridisk bindende, dvs tallene angir maksimalt antall ferdigstilte boliger per prosjekt. For perioden 2015-2023 er tallene veiledende og vil være gjenstand for løpende vurdering. Justeres ved neste rullering av utbyggingsprogrammet/arealdelen.

Forklaring til tallene i tabellen under:

Tallene angir mulig antall ferdigstilte/innflyttede boliger pr. år.

Tomteklargjøring og byggestart vil være 0,5-1,5 år før innflyttingsår.

B-nr viser til arealer avsatt i kommuneplanen.

SKOLEKRETS	ID/NAVN	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Etter 2023
Cicignon	Badehustomta			10											
	Fredrikstad Blad	31													
	Jernbanebrygga		33	33											200
	Nygaardsplassen														
	Sykehusområdet								40	40	40	40	40	40	260
Gudeberg	Spinneriet	52	42		75	35									
Hurrød	Floa-Galoppen-Bure											20	20	20	
	Sportssenteret														60
	Bruket (Gressvik)						20	20							
Rødsmyra	Bjølstad - Verkstedveien	24					25								21
	Glommen brygge		33	33											
	Tidl. Kråkeby barnehage		20	20											
	Værste uspesifisert		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
	FMV uspesifisert				25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
Trara	Grønlivartalet			12											
	Ilaveien 28-32						10	10	10	10	10	10			
	St. Hansfjellet syd		10	10	10	10									
	St.Hansfjellets vestsida	20	20												
	Underhaugsgata. Øst		8												
Trosvik	Floa-området 300/780 og 300/1535		20		30		30								
	Gamle Fredrikstad stadion	50		50		40									
	Mosseveien 16-21			20	20										

	Mosseveien 63-66									40	40								
	Trosvikstranda									30	40								
	Byområdet uspesifisert	12								30	30	30	60	60	60	60	60	60	60
	<b>SUM Byområdet</b>	<b>189</b>	<b>236</b>	<b>228</b>	<b>280</b>	<b>230</b>	<b>205</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>205</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>205</b>	<b>195</b>	<b>195</b>	<b>195</b>	<b>541</b>
Trara	Asebråtveien 25		32	32	16														
Ambjørnrød	Brønnerød lia					30	30	10							10	10	20	20	190
	<b>Ambjørnrød B114B</b>																		
Begby	Begbyveien 20-22		13																
	Bråten-Begby	15	20	30	20	30	15												
	Haugstenåsen				50	50	50	50	50	50	50	24							
Cicignon	Bryggerifjellet	28	42	28	33														
Gudeberg	Lilleby (Hollung)					10	10	11											
	Vaterland					50	25	25											
	<b>B134 Oldenborgila - Bekkevold</b>		20	18															
	<b>B135 Torsnesveien 24</b>															10	10		
Hauge	Bergfrueveien 2A	16								10	10	10	10						
	Hauge, innfylling																		
	Omberg		4																
	Vallefjellet Syd												27						20
Hurrød	Himmelfjell	20	26			19													
	Trondalsveien 1		12	4															
Kjølsberg	Nordby, Sellebakk		12																
	Begbyvn./Apotekervn.		8	8															
Nøkleby	Røvsøveien - Gml.Glemmen-kirke																		Utgår
	Claseveien				15										15				
	Forlengelse av Tomteveien		15	15	10	10													
	Lisleby Stasjon(203/83)		9	9															
	Lisleby, Roselia																		
Rekustad	(Deler av) UB202 Valle Nord																		80
	B212 Rekustadåsen		10	20	20	10	10								10	10			
	Råkkolleveien 100a	6																	
	Heigård																		
Rød	B307 Langøya	15		15		55													



	Østre Vikane																						
Torsnes	B505 Glosli Vestre																						
	Holm-Torsnes	5		5	5	4																	
	<b>SUM lokalsenter</b>	62	50	40	60	44	49	45	35	25	25	22	23	22	22	23	22	22	23	22	22	22	64
	<b>Sum totalt(ny)</b>	493	504	615	609	633	509	461	430	395	392	400	400	376	400	400	376	376	400	376	376	1959	
	<b>Sum høringsforslag</b>	343	411	403	438	458	444	422	404	352	356	388	386	396	388	386	396	396	386	396	396	2573	
	<b>Differanse</b>	150	93	212	171	175	65	39	26	43	36	12	14	-20	12	14	-20	-20	14	-20	-20		

Revidert forslag innebærer at boligproduksjonen øker med 626 enheter i perioden 2011-2014.



## **Del II: Bestemmelser og retningslinjer**





# PLANBESTEMMELSER

## **1. PLANENS RETTSVIRKNING – forholdet til reguleringsplaner jfr. pbl § 1-5**

- A. Kommuneplanen går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplaner, jfr. pbl § 1-5.
- B. Der motstriden gjelder forhold som berører omgivelsene i en slik grad at tiltaket bør undergis en helhetlig vurdering, vil en gjennomføring av tiltaket utløse krav om ny planprosess/omregulering.
- C. Reguleringsplaner som fremgår av egen liste, gjelder likevel fullt ut. Reguleringsplaner som også ligger innenfor andre kommunedelplaner, gjelder fullt ut for den del av planen som omfattes av kommuneplanens arealdel.

## **2. HENSYNSSONER jfr. pbl § 11-8**

- A. **Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko, jfr. pbl § 11-8 bokstav a):**

### **Flomfare, kode 320:**

Innenfor hensynssone **H320** er det krav om at bygg/anlegg/installasjoner må dimensjoneres som vannsikre opp til kotehøyde +2.5 meter

### **Skredfare, kode 310:**

Hensynssonen viser områder hvor det har vært registrert kvikkleire og hvor det skal utvises særskilt aktsomhet.

### **Høyspenningsanlegg, kode 370:**

For hensynssonen gjelder bestemmelsen:

For boliger i framtidige byggeområder og ved nye/oppgradering av høyspentanlegg skal det elektroniske magnetfeltet i boligen ikke overskride 0,4 mikrotlesla.

Dersom kabler ikke legges i bakken eller det gjøres andre tekniske tiltak som gir et elektromagnetisk felt i boligen på maksimalt 0,4 mikrotlesla skal minsteavstand til boliger være:

- a) For kraftledninger på 420kv: 75 meter fra senterleder
- b) For kraftledninger på 300kv: 60 meter fra senterleder
- c) For kraftledningger på 132kv: 45 meter fra senterleder
- d) For kraftledning på 45/66 kv: 30 meter fra senterleder

**B. Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur, jfr. pbl § 11-8 bokstav b):**

Innenfor hensynssonen på 30m fra midtlinje tillates det ikke arbeid og tiltak som kan være til hinder for framtidig jernbaneutbygging eller medføre økte kostnader for framtidig utbygging.

**C. Sone med særlige hensyn til friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse, jfr. pbl § 11-8 bokstav c):**

**Hensyn friluftsliv H530**

**Hensyn friluftsliv H530\_1 Aktivitetsbyen**

**Hensyn grønnstruktur H540**

**Hensyn landskap H550**

**Bevaring naturmiljø H560**

**Bevaring kulturmiljø H570**

**Bevaring kulturmiljø, regionalt viktige kulturmiljø H570-1**

Retningslinjer, se del II.

**D. Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet, jfr. pbl § 11-8 bokstav d):**

**Båndlegging etter plan- og bygningsloven H710**

**Båndlegging etter lov om naturvern H720**

**Båndlegging etter lov om kulturminner H730**

### **3. GENERELLE BESTEMMELSER jfr. pbl § 11-9**

- 1. Krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder krav om at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas, jfr. pbl § 11-9 nr. 1:**

I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), d), k), l) og m). ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

I framtidige småbåthavner og ved utvidelse av nåværende småbåthavner kan arbeid og tiltak som nevnt i første ledd ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land

Unntatt fra plankravet er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig.

- 2. Innholdet i utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 11-9 nr. 2:**

Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i bystyret om utbyggingsavtaler.

- 3. Krav til nærmere angitte løsninger for vann og avløpsanlegg,, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 3:**

#### Vann- og avløpsanlegg.

Kommunens hovedplan for vann og avløp må legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg. Bestemmelser gitt i lov og forskrift og VA-normen må følges.

#### Fjernvarme:

For byggverk som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal byggverket knyttes til fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, tilbygg og hovedombygninger for byggetiltak over 500 m<sup>2</sup> BRA.

Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

**4. Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen, jfr. pbl § 11-9 nr. 4:**

- Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur (herunder overvann) og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk, skal fastsettes i reguleringsplan.
- Boligområder skal ta hensyn til skolekapasitet og utbygges i den takt som fastsettes i boligbyggeprogrammet.
- For følgende områder kan det ikke igangsettes reguleringsarbeider før regionalt arealregnskap og metode for arealfordeling er utarbeidet og godkjent:

Arealformål	Feltnr.	Areal i daa.
Bolig	B205 Rådalen Øst	26
Næring	N513 Årum	170
"	N510 Domberg	84
"	N123 Rakkestadsvingen	25
"	N509 Torp Bruk 2	76
Bebyggelse/anlegg	BA103 Kiæråsen	157
"	BA202 Valle Nord	125
Sum		663

- Området Årum, N513: Området detaljreguleres og funksjonsinndeles gjennom kommunedelplan eller områderegulering. Området skal planlegges etter areal- og transporteffektivitetsprinsippet med høy arealeffektivitet og god utnyttelse og skal ikke tas i bruk før etter 2023. Rekkefølgebestemmelsen om at Årum først kan tas i bruk etter 2023, skal videreføres i eventuelle planer som utarbeides i tilknytning til området.

**5. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser og utnyttning av boligmassen, jfr. pbl § 11-9 nr. 5: Utbyggingsvolum**

For fritidsbebyggelse skal samlet bruksareal (BRA) ikke overskride 90 m<sup>2</sup>. For spesielt gode tilpasninger av tilbygg kan det åpnes for 10m<sup>2</sup> for bygging av VA-anlegg der det er vanskelig å få til gode løsninger i bestående bygningskropp.

I 100m-beltet skal samlet bruksareal (BRA) ikke overskride 70 m<sup>2</sup>. For spesielt gode tilpasninger av tilbygg kan det åpnes for 10m<sup>2</sup> for bygging av VA-anlegg der det er vanskelig å få til gode løsninger i bestående bygningskropp.

## Funksjonskrav

### a. **Kjøpesenter**

Det vises til Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter.

### b. **Universell utforming**

Krav om universell utforming skal ivaretas. Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Med uteareal menes opparbeidet adkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.

### c. **Leke-, ute- og oppholdsplasser:**

I reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og søknad om byggetillatelse skal det, i den utstrekning kommunen krever det, gjøres rede for plassering av de anlegg som er nevnt i pbl § 28-7. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres. Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Uteareal for opphold må være enten på egen tomt eller på fellesareal, fortrinnsvis på bakkeplan, og bør utgjøre minst 80 m<sup>2</sup> per boenhet. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek. Det skal legges vekt på at arealene oppfyller normer for luftkvalitet og støy i henhold til gjeldende statlige regler og retningslinjer.

Kommunen kan kreve at det som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak skal utarbeides utomhusplan i nærmere angitt målestokk for utforming av ubebygget areal og fellesareal.

### d. **Skilt og reklame**, jfr. pbl § 30-3:

Innen hele kommunen kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter pbl § 20-1 i).

Unntatt fra søknadsplikten er fastmonterte veggskilt inntil 1.0 m<sup>2</sup> og sporadisk reklame i forbindelse med arrangementer etc.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

Reklameflaggstenger og løsfotreklame er ikke tillatt.

## e. Parkering

For plass til avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler, kreves avsatt plass på egen tomt etter følgende norm, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan:

- a. For forretning med tilhørende lager:  
3 p.pl. pr. 100 kvm bruksareal (BRA). Lasteareal for vare- og lastebiler kommer i tillegg.
- b. For kontorer:  
1,5 p.pl. pr. 100 kvm bruksareal.
- c. For restaurantlokaler:  
2 p-plasser pr. 100 kvm bruksareal.
- d. For forsamlingslokaler 5 p-plasser pr. 100 kvm bruksareal.
- e. For boliger over 80 kvm BRA:  
Min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- f. For boliger større enn 40 kvm og inntil 80 kvm BRA:  
Min. 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- g. For boliger inntil 40 kvm BRA  
Min. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- h. Institusjoner, hoteller, bensinstasjoner, teatre, kinoer, skoler, idrettsanlegg, sykehus, industri, lager og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold etter særskilt vurdering.
- i. Dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, kan det kreves avsatt, og opparbeidet, snuplass for biler på egen grunn.
- j. Motorsykler skal ha oppstillingsplass etter særskilt vurdering.

For næringslokaler skal det avsettes plass til 30 sykler pr. 1000 kvm.

l. Det skal avsettes plass til 1- 4 sykler per boenhet i flerbolighus.

Ved bruksendring gjøres fradrag tilsvarende krav utregnet etter forannevnte norm for bebyggelsens anvendelse før bruksendringen.

Biloppstillingsplassene skal ha en størrelse som er i samsvar med den til enhver tid gjeldende veiledning til Teknisk Forskrift til Plan- og bygningsloven.

Det skal avsettes nødvendig parkeringsareal for bevegelseshemmede, minimum 10 % av antall biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplassene skal ha en hensiktsmessig plassering med god tilgjengelighet, og skal ha nødvendig størrelse i henhold til veinormen.

Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette skjerpelser eller lempinger i ovennevnte krav hvor forholdene gjør det særlig nødvendig.

Landareal avsatt til parkeringsformål i tilknytning til småbåthavn, kan nyttes både til båttopplag og til parkering. Det stilles krav om at det etableres minst 0.3 parkeringsplasser til bil og sykkel per båtplass.

**6. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 6:**

Miljøkvalitet:

- a) 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 at støybestemmelsene kan overholdes.
- b) Virksomhet må ikke føre til vesentlig sjenanse eller ulemper utover det som er påregnelig.  
Serveringssteder, diskoteker og andre virksomheter som kan medføre særlig sjenanse ved høy musikk, utvidede åpningstider eller lignende tillates ikke i eller tett inntil bygning med boliger. Tilsvarende tillates ikke arealer bruksendret til boligformål i eller tett inntil bygninger hvor slik virksomhet er etablert.
- c) Det skal gjennomføres radonsikringstiltak iht kravene i TEK
- d) Det er krav til risikovurderinger i byggeområder knyttet til ustabile masser. Grunnundersøkelser skal dokumentere sikker byggegrunn som grunnlag for prosjektering og utførelse.
- e) Det skal foretas undersøkelser av om det er forurensning i grunn i utsatte områder.
- f) Det skal i planarbeid redegjøres for hvordan overvann håndteres.
- g) Renovasjon:

- Renovasjonsløsninger for byggetiltak legges under bakkenivå eller i bebyggelsen. Kravet gjelder ikke for frittliggende småhusbebyggelse.

- Enhver som fremmer forslag til reguleringsplan plikter å utarbeide en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av Fredrikstad kommune før reguleringsplanen vedtas.

- Ved søknad om tiltak der det gis dispensasjon fra plankravet, skal renovasjonsteknisk plan utarbeides og godkjennes av Fredrikstad kommune før igangsettingstillatelse gis.

h) Biologisk mangfold: De marine og landbaserte naturregistreringene slik det framgår av temakart biologisk mangfold skal legges til grunn ved all kommunal saksbehandling der det er relevant. I bebyggelse og anlegg innenfor slike arealer skal byggesaker med risiko for skade på naturforhold omtale hvordan skade skal unngås, og det skal utføres avbøtende tiltak.



### Estetikk:

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til dets funksjon og til bygde og naturlige omgivelser og plassering. Utvendig anlegg og innretninger på offentlig grunn og på offentlig tilgjengelig areal skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset området karakter.

### Natur, landskap og grønnstruktur

Verdifulle natur, landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.

### Midlertidig og flyttbare konstruksjoner og anlegg

Ved plassering av midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg i kortere tid enn 2 måneder skal det legges vekt på at tiltaket ikke fører til unødige ulemper eller sjenanse for omgivelsene, det skal også tas tilstrekkelige estetiske hensyn.

## **7. Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø, jfr. pbl § 11-9 nr. 7:**

Byggetiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning.

For byggverk som i seg selv eller som en del av bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade, og nekte riving.

Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

I områder vist som hensynssone C i arealplankartet er tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke tillatt dersom det forringer de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til hensynssonen.

#### **4. SÆRSKILTE BESTEMMELSER jfr. pbl § 11-10 og § 11-11**

1. Tiltak etter pbl §1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser – jfr. pbl § 11-6.

Unntatt fra dette er:

- Tiltak som nevnt i pbl § 20-1 c), e), f), i) og § 20-2 og på bebygde bolig- og næringsseiendommer i områder som i kommuneplanens arealdel er vist som LNFR
- Andre mindre tiltak i områder som i kommuneplanens arealdel er vist som LNFR og som etter kommunens skjønn ikke vil stride mot arealformålet.

2. Utbyggingsvolum.

I byggeområder for fritidsbebyggelse skal samlet bruksareal (BRA) ikke overskride 90kvm. For spesielt gode tilpasninger av tilbygg kan det åpnes for 10kvm for bygging av VA-anlegg der det er vanskelig å få til gode løsninger i bestående bygningskropp,

3. På jordbruksarealer avsatt til fremtidige byggeområder skal jordlovens §§9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordloven §2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens §8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite .

4. 100-m beltet langs vassdrag.

For områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplane ved gjennomsnittlig flomvannstand kan arbeid og tiltak etter pbl § 1-6 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Unntatt fra forbudet er tiltak på bebygd eiendom som ikke kommer nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse. Dog skal avstand være minimum 10 meter fra bekkekant.

# RETNINGSLINJER

## **2. HENSYNSSONER jfr. pbl § 11-8**

- A. **Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko, jfr. pbl § 11-8 bokstav a):**  
Krav til samfunnssikkerhet og utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse nedfelt i pbl § 4-3 samt krav til byggegrunn, miljøforhold mv. nedfelt i pbl § 28-1 må legges til grunn ved all prosjektering innenfor hensynssonen.
- B. **Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur, jfr. pbl § 11-8 bokstav b):**
- C. **Sone med særlige hensyn til friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse, jfr. pbl § 11-8 bokstav c):**

### **Hensyn friluftsliv H530\_1 Aktivitetsbyen:**

I området kan det legges til rette for aktiviteter som bygger opp under innholdet i "Aktivitetsbyen". Slike aktiviteter kan eksempelvis være: Rideanlegg, turstier, skytebane, parkeringsplasser, servicefasiliteter som naturlig knytter seg til friluftslivet.

Det forutsettes at det utarbeides en masterplan eller masterprogram for prosjektet som skal legges til grunn ved behandling av enkeltsøknader.

## **3. RETNINGSLINJER TIL GENERELLE BESTEMMELSER**

1. **Krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder krav om at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas, jfr. pbl § 11-9 nr. 1:**

I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, gjelder et generelt plankrav for alle tiltak nevnt i pbl § 20-1 a), b), d), k), l) og m).

Plankravet gjelder også for framtidige småbåthavner og ved utvidelse av nåværende småbåthavner: Reguleringsplanen skal vise småbåthavnens eksisterende kapasitet i sjøen og på land, og tilsvarende ny kapasitet, og skal angi fremtidig utvidelsesretning i sjøen og på land. Reguleringsplanen skal vise hvordan miljøbelastningene på omgivelsene i form av støy, trafikk, parkering, opplag, forurensning, skjerming mot naboer og lignende skal løses. I områder for småbåthavn hvor det i hht kommunedelplanen skal etableres turveg, skal reguleringsplanen fastsette endelig lokalisering av turvegen.

Unntatt fra plankravet er mindre tiltak der krav om reguleringsplan virker åpenbart urimelig.

Eksempler på tiltak som unntas fra plankravet: Mindre utvidelser av eksisterende bygninger og anlegg, stikkledninger for vann- og avløp, mindre avløpsanlegg knyttet til en eiendom, oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer, grensejusteringer og andre mindre tiltak som er innenfor følgende rammer:

- Endringen skal ikke medføre at bruken av eiendommen blir endret eller vesentlig utvidet
- Tiltaket skal ikke medføre at fremtidig regulering av området blir vanskeliggjort

Vann-, avløps- og fjernvarmeanlegg og annen teknisk infrastruktur i grunnen innenfor områdene bebyggelse og anlegg og områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er unntatt fra plankravet.

#### Dispensasjon fra plankravet

Plan- og bygningslovens kap 19 (§ 19-2) gir muligheter til å dispensere fra bestemmelsene i arealplaner og øvrige bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved vurdering av en eventuell dispensasjon fra plankravet skal følgende forhold vektlegges:

- a) forholdet til viktige allmenne hensyn må være avklart, som miljøhensyn, estetikk og bevaring, universell utforming med mer
- b) byggehøyder og grad av utnytting bør tilpasses området og tilstøtende eiendommer
- c) god skolevei og tilstrekkelig skolekapasitet – jfr. bestemmelsene pkt. 3.4
- d) landskapshensyn og tomtens topografi skal vurderes
- e) vei-, vann- og avløpsforhold – herunder overvannshåndtering – må ligge til rette for utbygging
- f) tiltaket må ikke medføre at framtidig regulering av området blir vanskeliggjort
- g) tiltak på bebygd eiendom bør ikke medføre at bruken av eiendommen blir endret eller vesentlig utvidet
- h) det bør ikke dispenseres for fradeling eller etablering av mer enn 3 nye boenheter som helårsbolig eller fritidsbolig.

## 2. Innholdet i utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 11-9 nr 2:

Innholdet i utbyggingsavtalene følger til enhver tid gjeldende vedtak i bystyret om utbyggingsavtaler.

## 3. Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 3:

### Vann- og avløpsanlegg:

Tekniske krav til vann- og avløpsanlegg følger av pbl § 29-6 og TEK kap. III, VA-normen og sanitærreglementet. Private vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold skal utbygges med kommunalteknisk standard slik det framgår av kommunens VA-norm og sanitærreglementet.

### RETNINGSLINJER OM KRAV TIL OPPLYSNING AV SØKNAD OG KRAV TIL GJENNOMFØRING AV VANN OG AVLØPSANLEGG (VA) FOR FRITIDSBOLIGER

1. Formålet med bestemmelsen er å ta tilstrekkelig hensyn til det sårbare landskapet, kulturverdiene, friluftsverdiene og naturmangfoldet langs kysten ved anlegg av VA. Bestemmelsen dekker både den landbasserte og den sjøbasserte delen av anlegget.
2. Det stilles krav om samordnet planlegging og gjennomføring i områder for fritidsboliger der det søkes om å anlegge VA. Med samordnet planlegging menes at det enkelte anleggs utstrekning fastsettes av kommunen på et tidlig stadium i søknadsprosessen etter forslag fra søker. Området skal dekke de hytter som etter en helhetsvurdering naturlig sokner til samme ledningsnett. Ved avgrensningen av det enkelte anleggs utstrekning skal det bla legges vekt på topografi, anleggstekniske forhold, avstand til kommunalt vann- og avløpsanlegg, driftsmessige forhold for anlegget
3. Det ferdige anlegget skal utformes slik at det i størst mulig grad tar vare på landskapet, kulturminner, friluftskvaliteten, naturverdiene(biologisk mangfold)mv.Det ferdige anlegget skal i minst mulig grad være synlig som et teknisk anlegg.
4. Søknaden skal inneholde:
  - a. Dokumentasjon om områdets naturverdier (ulike biotoper), kulturminner, friluftsliv, skogtilstand, vannhusholdning (vannavrenning), løsmasseforekomster, fiskeriinteresser, båtferdsel. Dokumentasjonen skal være utfyllende og ikke begrenses bare til verneverdige forhold, men også omfatte lokale kvaliteter. Det er særlig viktig å ha god dokumentasjon i område for ledningstrasser, anleggsområde, lager og transportområder.

- b. Teknisk beskrivelse av anlegget med ledningsdimensjoner, pumpestasjoner, beregnede kapasiteter m.m.
  - c. Topografisk kart og ortofoto over anleggets plassering med beskrivelse av nåværende tilstand med hensyn til bilveier, traktorveier, stier, hytter, skog og utmark, bekker, fuktområder, sjø- og gruntvannsområder mv.
  - d. Beskrivelse av tiltakets gjennomføring med hensyn til anleggsgrøft, anleggsveier, lagerområder, masseoverskudd, massetilførsel, hogstavfall og tilstand for ferdig anlegg. Det er særlig viktig å beskrive eventuelt behov for tyngre bearbeiding som sprenging, større masseforflytninger og lignende.
5. Med utgangspunkt i søknadens tematiske innhold, søkeres beskrivelse av gjennomføringen av tiltakene, stilles det krav om at hovedintensjonen med bestemmelsen å bevare det sårbare landskapet, friluftsverdiene, kulturverdiene og naturmangfoldet langs kysten oppfylles i størst mulig grad.

#### Fjernvarme

Krav om avtale om tilknytning til fjernvarme settes som vilkår ved rammetillatelsen. Tilknytningsplikten innebærer en forpliktelse til å installere enheter for oppvarming slik at hele bygningen kan få dekket sitt behov for oppvarming ved bruk av fjernvarme –jfr. TEK § 14-8.

Dokumentert avtale om levering av fjernvarme må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Planutvalget kan innvilge dispensasjon fra tilknytningsplikten.

- 4. Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen, jfr. pbl § 11-9 nr. 4:**

**Området Årum, N513:** Området detaljreguleres og funksjonsinndeles gjennom kommunedelplan eller områderegulering. Området skal planlegges etter areal- og transporteffektivitetsprinsippet med høy arealeffektivitet og god utnyttelse og skal ikke tas i bruk før etter 2023.

Rekkefølgebestemmelsen om at Årum først kan tas i bruk etter 2023, skal videreføres i eventuelle planer som utarbeides i tilknytning til området.

**5. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser og utnytting av boligmassen, jfr. pbl § 11-9 nr. 5:**

Funksjonskrav

**a. Kjøpesenter**

Det vises til Rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenter samt fylkesplanens bestemmelser om kjøpesenter.

**b. Universell utforming**

Tiltak etter pbl. Kap. 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tilsvarende gjelder for arbeidsbygg.

**c. Leke-, ute- og oppholdsarealer**

Med uterom menes her arealer som kommunen har vurdert som egnet uteoppholdsareal i det fri for beboerne i samsvar med plan- og bygningslovens

§ 28-7 og som oppfyller vedtatte krav til arealstørrelse og kvalitet.

Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 10 meter, arealer med ekvivalent støy nivå over 55 dB(A), arealer satt av til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye boligområder skal følgende kriterier legges til grunn:

- Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Det skal avsettes min. 80 kvm felles eller offentlig areal pr. bolig. Arealene skal være betryggende sikret, og ha sikker adkomst.
- Småbarnlekeplass. For maks hver 25.- bolig skal det avsettes områder på minst 100 kvm til nærlekeplasser. Det skal være maks. 50 m avstand mellom plassen og boligene den er ment å betjene.
- Kvartalslekeplass. For områder med 25 - 200 boenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 1,5 da. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 da. Det skal være maks. 200 m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.
- Områdelekeplass. For områder med 150 - 600 boliger skal det avsettes areal på min. 5 da for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski/skøytelek, byggelek etc. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 2,5 da. Det skal være maks. 400 m mellom området og boligene det er ment å betjene.
- For områder med over 100 boenheter skal det i tillegg avsettes areal på 2-3 da til bygging av barnehage,
- Områdene skal ha sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Ved utforming av planene skal det avsettes areal til fortau/gang- og sykkelvei, bussholdeplasser, fotgjenger over-/underganger etc.
- Boliger og felles uteareal skal ferdigstilles samtidig.

Kommunen kan kreve at det som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak skal utarbeides utomhusplan i nærmere angitt målestokk for utforming av ubebygde areal og fellesareal.

Det kan kreves at utomhusplanen skal vise terrenginngrep, planering, beplantning, forhager, lekeplasser, oppstillingsplass for biler, motorsykler, sykler og lignende, avkjørsler til offentlig vei, skilt og reklameinnretninger og lignende. Det skal tilstrebes universelle løsninger. Utearealer skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

#### **d. Skilt og reklame**

Skilt eller reklameinnretninger kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter pbl §20-1 i). Tillatelse kreves ikke for mindre skilt, mindre reklameinnretninger o.l som settes opp på byggverk knyttet til egen næring. Som mindre skilt regnes skilt under 1.0 kvm.

Sporadisk reklame, plakater, bannere o.l i forbindelse med arrangementer og som skal henges opp for et kortere tidsrom er ikke søknadspliktig.

Tillatelse kan gis permanent eller for et begrenset tidsrom.

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Ved plassering av skilt og reklame utvendig på bygning, innhegning e.l skal skiltets utforming, farge og plassering innpasses og underordnes byggverkets fasade. Skilt og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet i området. I områder med verneverdig bebyggelse, og i områder med verdifullt landskap kan kommunen stille krav til utforming og utførelse.

I boligstrøk er takreklame, lysreklame og store reklameinnretninger ikke tillatt. Mindre reklamer som tjener strøket kan tillates. Reklamer som sjenerer boliger kan forbys.

Markiser, skilt og andre innretninger ut over fortau eller annen offentlig grunn må ikke anbringes slik at ferdselen hindres eller omgivelsene utsettes for fare. Reklameflaggstenger og løsfotreklame utenfor sentrumsområdene er ikke tillatt.



## e. Parkering

Parkeringsbehovet skal primært dekkes på egen grunn. Alternativt kan parkering anlegges et annet sted, i rimelig gangavstand, dersom det angis tilstrekkelige grunner for dette og det foreligger tinglyst erklæring for rettigheten til parkering.

Ved regulering skal det utarbeides en parkeringsplan for hele det aktuelle området. Planen skal drøfte hvordan parkeringsbehovet skal dekkes, og hvordan den best kan utformes for å bidra til økt bruk av sentrum.

### Parkeringsanlegg under terreng

Parkeringsanlegg under terreng skal være vist på plankart. Nedkjøringsramper bør fortrinnsvis plasseres inne i bygning.

### Frikjøp av parkeringsplasser:

Kommunen kan samtykke til at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer til enhver tid gjeldende satser for frikjøp.

Frikjøpsbeløpet må være innbetalt før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.

Landareal avsatt til parkeringsformål i tilknytning til småbåthavn: Det må avsettes arealer til parkering på lands i tilknytning til småbåthavn. Som minimum bør det avsettes 0.3 parkeringsplasser til bil og sykkel per båtplass.

## 6. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 6:

### Miljøkvalitet:

- a) Som deltaker i Framtidens byer har Fredrikstad forpliktet seg til å utvikle byer med lavest "mulig klimagassutslipp og godt bymiljø". Ved store utbygningsprosjekter er det ønskelig å vektlegge miljøvenlig byutvikling med blant annet fokus på energioptimering. En utbygning i tråd med teknisk forskrift ligger som et minstrekrav, det er imidlertid ønskelig at det utvikles prosjekter og tiltak som går lenger enn krav i TEK.
- b) Kommunen kan forby at bedrifter, anlegg, opplegg og lagre av farlig eller særlig sjenerende art blir lagt innenfor kommunens område. Likeledes kan kommunen forby at det på den enkelte eiendom blir lagt bedrifter, anlegg og opplag som vil medføre vesentlig ulempe.

c) I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Andelen av tette flater søkes minimalisert. Overvannet skal søkes utnyttet til glede for innbyggerne. Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres der dette kan gjennomføres innenfor forsvarlige økonomiske rammer. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornyning eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes og den tredelte strategien i overvannsrammeplanen følges:

1. Fange opp og infiltrere inntil 20mm nedbør (pr døgn på bar, frostfri mark)
2. Forsinke og fordrøye opp til 1-års flom lokalt.
3. Sikre trygge og åpne flomveier opp til 100-årsflom. Nye tiltak må ikke hindre vannets flomveier. Konstruksjoner som hindrer flomveiene skal vurderes fjernet.

Nærmere krav til infiltrasjon og fordrøyning fastsettes i reguleringsplan og byggetillatelse i henhold til Overvannsrammeplanen.

#### Estetikk:

Bestemmelsene om estetikk, bevaring og tilpasning gjøres gjeldende også for områder som omfattes av eldre reguleringsplaner.

- a) Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal det inngå momenter som nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra Kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. I byggesøknader kan det kreves at forhold til nabobebyggelse vises i tegninger, modeller og lignende
- b) Det skal legges vekt på stedsanalyser og tomteanalyser der slike foreligger. I sårbare områder og/eller på tomter som er særlig eksponert Kan det kreves utarbeidet egne tomte- og uteromsanalyser. Med sårbare områder menes for eksempel nærhet til bevaringsverdige kulturminner, områder med stort biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.
- c) Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.
- d) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utspregning/utgraving bør unngås. Egne retningslinjer om forholdet mellom bebyggelse og tomt er under utarbeidelse.

#### **7. Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø, jfr. pbl § 11-9 nr. 7:**

Som hjelpemiddel i forbindelse med saksbehandling og veiledning skal følgende materiell med registreringer, veiledninger, analyser og anbefalinger benyttes:

- Byggeskikkveilederen for Fredrikstad kommune skal legges til grunn ved vurdering av tiltak når det gjelder krav til estetikk generelt, og antikvariske prinsipper ved bevaring og tilpasning.
- Lokalsamfunnsrapportene med stedsanalyser er viktige kunnskapsbaser om bygningsmiljøet i lokalsamfunnene, og bør brukes i forbindelse med utbygginger og endringer av eksisterende bebyggelse.
- Registreringer i SEFRAK
- Registreringer i ASKELADDEN
- Estetikkveileder for Østfold

#### **4. SÆRSKILTE BESTEMMELSER - pbl § 11-10 og § 11-11**

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 11-6.

##### **Næringsutvikling i landbruket – LNFR-områder.**

###### Generelle krav

Nye landbruksbygg skal være stedstilpasset og følge god byggeskikk for området, samtidig som de skal være praktiske og tilpasset dagens driftsformer. Bygget skal normalt ha saltak. Av hensyn til jordvernet skal nye bygg i utgangspunktet ikke plasseres på dyrket mark. Ved etablering av tilleggsnæring skal virksomheten fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse. Alle næringsutviklingstiltak skal gjennomgå en nøye vurdering i forhold til konsekvenser. Tiltakshaver skal levere grunnlagsmateriale for dette og redegjøre for konsekvensene ved å fylle ut et eget skjema som belyser følgende temaer knyttet til tiltaket, gården og omgivelsene:

- Trafikkavvikling
- Parkering
- Støy - plassering av støykilder, støyskjerm
- Lukt
- Støv
- Forurensing
- Håndtering av husdyrgjødsel - lagring og spredning
- Brann- og eksplosjonsfare
- Grunnforhold
- Bygningsutforming og arkitektur
- Kulturminner
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker landskapsbildet
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker driften på gården for øvrig
- Plassering av husdyrbygninger i forhold til krav om beiting og mosjon.

Listen er ikke uttømmende og omfanget vurderes ved hvert enkelt tiltak.

### **Tiltak som inngår i landbruksbegrepet (Jf.Veileder PBL og Landbruk Pluss T-1443)**

#### *Kårboliger (Jf. Rundskriv M-4/2003)*

Kårbolig kan tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Det skal ikke være tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen skal knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et svært langt tidsperspektiv.

#### *Driftsbygninger*

Bygget skal i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres i tilknytning til gårdstunet. Driftsbygninger tilpasset brukets størrelse og drift. Bygget skal tilfredsstillende estetiske krav og få en tilfredsstillende plassering.

#### *Veksthus med hovedsakelig planteproduksjon*

Veksthus tillates der størstedelen av bygningen brukes til produksjon av planter, under forutsetning av at bygget tilfredsstillende estetiske krav og får en tilfredsstillende plassering.

### *Samdrift/samarbeidstiltak*

Med dette menes tiltak der to eller flere brukere går sammen om å produsere kjøtt, egg, livdyr, melk, holde redskapshus, grønnsakslager o.l. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger om finansiering, samarbeidsmiljø og lignende er naturlig. Ved fradeling skal formålet fremdeles være LNF-område.

### *Andre tiltak/aktiviteter (hestehold, verksted og lignende som inngår i landbruksbegrepet)*

Det forutsettes fortrinnsvis innpassing eller ombygging av eksisterende bygg. Ved behov for nybygg, bør disse ikke overskride de arealstørrelser på øvrige bygg som er på bruket. For øvrig gjelder samme krav som for driftsbygninger.

### *Enkelte tiltak som ikke er stedbunden næring.*

I visse tilfeller kan det innenfor LNFR-kategorien være tillatt å ta i bruk deler av eksisterende bygningsmasse eller å benytte den deler av året til virksomhet som ikke er "stedbunden" Det vil være et skjønn hvilke tiltak som dette kan gjelde, og det må avklares med kommunen. Et viktig kriterium for vurderingen er hvordan tiltaket virker inn på landbruksdriften og landbruksmiljøet på eiendommen og omgivelsene.

## **A. Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og som krever dispensasjon fra PBL §19-2 (Jf. Veileder PBL og Landbruk Pluss T-1443)**

### *Generelle krav*

Det stilles samme krav til estetisk utforming og ivaretagelse av tunutforming, kulturlandskap og jordvern som for landbruksbygg. Det forutsettes videre at virksomheten i vesentlig grad ikke forringer områdets verdi for friluftsliv, dets naturverdier og heller ikke forsterker miljøulempene i området. (Jf. skjema for vurdering av konsekvenser)

Dersom aktiviteten/næringen vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården og den medfører vesentlige ulemper for nærmiljøet, kan videre utvidelse nektes. Virksomheten må da henvises til annet næringsområde. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved innvilgelse av dispensasjonen.

### *Eksisterende landbruksbygg*

Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg eller utnytte den ressursen dette representerer, kan det gjennom dispensasjon gis tillatelse til bruksendring til annen virksomhet. Mindre tilbygg og påbygg som følge av bruksendringen kan også tillates.

### *Rideanlegg*

På landbrukseiendommer med ordinær landbruksdrift, kan det tillates rideanlegg tilpasset internasjonale mål dersom disse også tilfredsstillende de generelle krav som er nevnt over. Rideanlegg kan omfatte ridehall med tilhørende kontor, garderobe, sanitær, overnatting og forsamlingsarena for kursdeltagere og staller med tilhørende utstyrsrom. Ved bygging av ridehall skal det legges frem en plan over utearealer med ridestier av tilfredsstillende omfang hvor nødvendige grunneieravtaler er inngått

### *Veksthus med hovedsakelig innkjøpte varer*

Veksthus der en vesentlig del av virksomheten er salg av innkjøpte varer, kan tillates innenfor rammen av de generelle kravene.

### *Andre bygg på gårdsbruk*

Det kan tillates etablering av næring på gårdsbruk som fordrer oppføring av nye bygg. Det forutsettes at næringen har utgangspunkt i gårdens ressurser og kompetanse. For øvrig vises til de generelle kravene.

## **Eiendommer som ikke er tilknyttet stedbunden næring**

Det kan gis tillatelse til mindre tiltak på bebygd bolig- og næringseiendommer i LNFR-områder når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder eller eksisterende byggverk. Med mindre tiltak på bebygde bolig- og næringseiendommer menes her bl.a. frittstående garasjer, uthus, tilbygg, fasadeendringer etc. innenfor rammene som gjelder for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 c), e) f) og § 20-2.

Ingen tiltak som gjelder utvidelse av eksisterende bebyggelse eller oppføring av ny bebyggelse må igangsettes før arealet er frigitt for automatisk fredede kulturminner i bakken.

Plan- og bygningslovens kap 19 (§ 19-2) gir muligheter til å dispensere fra bestemmelsene i arealplaner og øvrige bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved vurdering av dispensasjoner i LNFR-områder med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- eller kulturmiljø skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Byggearbeider eller andre tiltak må ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til miljøet eller til enkeltobjekter. Ved endringer og oppussing av bevaringsverdig bebyggelse skal husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
- Forholdet til viktige allmenne hensyn må være avklart, som miljøhensyn, estetikk og bevaring, universell utforming med mer
- Byggehøyder og grad av utnytting bør tilpasses området og tilstøtende eiendommer
- Landskapshensyn og tomtens topografi skal vurderes
- Vei-, vann- og avløpsforhold – herunder overvannshåndtering – må ligge til rette for utbygging
- Tiltak på bebygd eiendom bør ikke medføre at bruken av eiendommen blir endret eller vesentlig utvidet
- For fritidsbebyggelse skal samlet bruksareal (BRA) ikke overskride 90kvm. For spesielt gode tilpasninger av tilbygg kan det åpnes for 10kvm for bygging av VA-anlegg der det er vanskelig å få til gode løsninger i bestående bygningskropp.
- Ved beregning av bruksareal (BRA) for fritidsboliger skal utvendig overbygget areal ikke medregnes.





## Vedlegg til planbestemmelse punkt 1, C

PLANNAVN	
01061	Omr. syd-vest for Blakstadsgate 10.01.1946
01065	Kvar. begr. av Sigerstadvn. - Jens Langs-Bruberggt. 24.04.1947
01066	Kvart. sydøst for Jens Langs gate 24.04.1947
01067	Kvart. sydøst for veikrysset Jens Langs gate og Sigerstadvn 24.04.1947
01068	Kvart. syd for veikryss Jens Langsgt. - Bruberggt. 24.04.1947
01069	Parsellene A.B.C.D E ved W.Hansteensgt./Wichstrømsg/fru Ingers g. 11.11.1948
010611	Omr. begr. av Litlesgt.,-Paul Rønnsigt.- Aksegt.-Lundheimv. 18.12.1951
010612	Rekkehusbebygg. langs Blakstads gate 08.03.1952
010613	8 tomter ved Heibergsgt., Øravn,- Jens Langsgt. 18.12.1951
010614	Narnte og Lundheimområdet 08.05.1953
010616	7 tomter i Sindingsgate 24.08.1953
010617	Kvart. øst for Gudeberg Alle' 20.07.1955
010618	Omr. begr. av Rolf Wickstrøms gt.- Bruberggata og Industriområdet Øra 28.11.1955
010621	Fjellveien - Ilebakken - Vesterelvenm/ endr. av 08.03.88 og 09.11.88 02.03.1961
010622	Boligomr. ved Nabbetorpveien 16.03.1962
010623	Del av Fjeldstadsområdet 07.02.1963
010626	Endret reg. Solåsen 17.08.1965
010628	Mellom Rød skole - Kråkerøy Verk. (Delvis opph. K27 og K51) 03.03.1966
010629	Eiend. Kirkeveien 6, 36 og 48 01.04.1966
010631	Et område ved Lislebyveien 21.06.1967
010632	Omr. mellom Riisløkka og Liaveien 17.08.1967
010633	Del av Torp gård, Lisleby 10.10.1967
010634	Bru og gangvei over Veumbekken 15.01.1968
010635	Parkstripe langs Oldenborgbekken, fra ny bro til Torsnesvn. 18.04.1968
010636	Endret reg.plan for strøk av Smertu (delvis opph. K49) 01.11.1968
010637	Eiendommen gnr. 737 bnr. 51 m.fl. 07.11.1968
010638	Reg.endr. av søndre del av Rødområdet 15.11.1968
010639	En del av Sperlingjordet til boligformål 22.11.1968
010640	Område mellom Paul Holmsensv. og Veumveien 25.11.1968
010641	Område nord for Labråten/Pettersand 27.11.1968
010642	Fuglevik Vest (delvis opphevet av R50) 15.01.1969
010643	Solheimsvn. - Traraberget 07.03.1969
010644	Løen 25.03.1969
010645	Et omr. nord for Morenevn. til idrettsformål 15.08.1969
010646	Nordre del av Bratthammeren 09.02.1970
010647	Gnr. 10, bnr. 410 Hjørnerød, til boligformål 25.02.1970
010648	Løkke nr. 38c, Haugsten 25.02.1970
010649	Kongstensletta 12.05.1970
010651	Ny kirkegård 07.12.1970
010652	Sykkelbane og bussholdepl. v/Rå 13.01.1971
010653	Reg.endr. for et område langs Kråkerøyveien til Bekkhus/Skogveien 24.03.1971
010653	Reg.endr. for et område langs Kråkerøyveien til Bekkhus/Skogveien 24.03.1971
010654	Reg.endr. for en del av Glombo 424/71 18.06.1971
010655	Glymheim m.v. og forlengelse av Skjellveien 26.11.1971
010656	Gjenværende del av Fjeldstad gård 29.11.1971
010657	Volleberget 07.04.1972
010658	Søndre del av Bratthammeren 07.08.1972
010659	Reg.endr. for 2 boligtomter øst for Rød båthavn 05.09.1972
010660	Reg.endr. for en del av Rød 424/1 27.11.1972
010661	Reg.endr. for Jyteskjær (delvis opph. K76) 18.02.1973

010663	Åledalen	19.03.1973
010666	Skoletomt m.v. i Smertuområdet	28.09.1973
010668	Helne	04.01.1974
010669	Reg.endr. for en del av 424/1 ved llebakken	08.01.1974
010670	Glosli v/Torsnes Aldershjem	19.03.1974
010671	En del av gnr. 646 bnr. 1 og gnr. 644 bnr. 3, Søndre Årum	27.03.1974
010672	Kjærre I	13.06.1974
010673	Trasè for Råkollenveien i Nesskogen syd	30.09.1974
010674	Engelsviken I	12.11.1974
010674A	Omr. begr. av Rolf Wickstrøms gt.- Bruberggata og Industriområdet Øra	28.11.1955
010676	Vallefjellet syd	04.02.1975
010677	Fotgjengerundergang Storveien v/H.N. Haugesvei	28.04.1975
010679	Småbåthavn i Trolldalen	18.07.1975
010680	Torpåsen	30.09.1975
010681	Christianslundkrysset	05.02.1976
010682	Reg.endr. for en del av Begby, ny barne- og ung.skole	29.06.1976
010684	Reg.endr. for en del av Begby, g/s-sti langs Rv 110	14.10.1976
010685	Forsvaret boligfelt, Tyrhjellen	19.10.1976
010686	Reg.endr. for en del av 424/71 Glombo	21.10.1976
010687	Øra	03.11.1976
010688	Damveien - Solliveien - Jaktveien	08.11.1976
010690	Lislebyveien fra Leiegt. til Kirkeveien	18.11.1976
010691	Reg.endr. for en del av Løen, tomtene 172, 176 av 609/1 og 609/56-321	26.01.1977
010692	Reg.endr. for deler av Begby og Helne	01.04.1977
010693	Glosli vestre	20.04.1977
010694	Rv. 110 parsell St. Hansfjellet - Onsøyvn. m.v.	09.06.1977
010695	Reguleringsendring av Moreneveien	09.06.1977
010696	Reg.endr. for en del av Helne, ny tomt til Kong Sverresvei	15.06.1977
010697	Rød - Volleberget	21.06.1977
010698	Skrellenfjellet syd	21.06.1977
010699	Strekn. Prestelandet - Nabbetorp mek. verksted	20.07.1977
0106100	Ulvedalsåsen	16.08.1977
0106101	En del av Skjærviken, g/s-vei langs Rv. 110	01.11.1977
0106102	Hjalmar Bjørgesvei, rekkehusbebyggelse	06.12.1977
0106104	Del av Lillegård og en del av Evjeveien 16	22.12.1977
0106105	G/s-vei fra Langøyveien til Rød skole	20.01.1978
0106106	Manstad II	15.02.1978
0106107	Skrellen- og Liaområdet	16.05.1978
0106108	Deler av Haugsten gård g/bnr. 603/1,3 og Lilleby gård g/bnr 602/4	16.05.1978
0106109	Kjølberg Industriområde	27.07.1978
0106110	Innfartsåren rv. 110, strekn. Onsøyvn. - Simo (Mosseveien)	27.07.1978
0106111	Rå II	11.10.1978
0106112	Reg.endr. for Glosli Østre	17.11.1978
0106113	G/s-vei langs Rv 109, Rodensvingen - Haugensvingen	21.12.1978
0106114	Reg.endr. for en del av Torp. Fortau langs Roald Amunds.vei	28.12.1978
0106115	Lisleby Alle- Torpedalsv. -Drøbaksv. A Forsbergsvei	02.01.1979
0106116	Vegparsell Femdalskrysset-krysset. Rv. 108/Fv.B453	04.01.1979
0106117	Et område øst for Trolldalbakken	30.01.1979
0106118	Haugenåsen	27.02.1979
0106119	Reg.endr. for en del av Torpåsen	05.03.1979
0106121	Trosvikhavna	22.05.1979
0106123	Ambjørnrød/Krabberød nord	12.07.1979

0106124	Ørebekk - Gressvik sentrum g/s-vei	17.09.1979
0106125	Del av Nes	17.09.1979
0106126	Valle industriområde	20.11.1979
0106127	Sponheimsfeltet	10.01.80
0106128	G/s-vei langs Rv 109, Haugensvingen - Rådalsveien	23.01.1980
0106129	Området Solliheimen - del av Smertulia	28.04.1980
0106130	Fuglevik Vest III	28.04.1980
0106132	Vaterland	04.09.1980
0106133	En del av Torp, et areal omkring Torpegata og Brostr.vei	22.09.1980
0106134	Kjølstad	28.11.1980
0106135	Kjølsund I	11.12.1980
0106135B	Sandveien/Veumveien	17.12.1980
0106136	Nordre del av Rødområdet	25.02.1981
0106137	Ny Hattevei	17.03.1981
0106138	Slevik III	07.04.1981
0106139	Slevik II	08.04.1981
0106140	Området Damveien - Dammen	06.04.1981
0106143	Omr. mellom Josefsbakken og Østensensvei	16.07.1981
0106149	Drøbaksvei 1	15.12.1981
0106151	Rekustadåsen	05.01.1982
0106152	Lunde - Bjørnevågkilen - Femdalsund	27.01.1982
0106153	Gaustad idrettsanlegg	12.02.1982
0106154	Del av Nøkleby (industriomr.)	16.02.1982
0106155	Oksviken II (flatereg.plan)	18.02.1982
0106156	Ny forretningstomt på Lunde	01.03.1982
0106157	Skalles Mek. - Oksviken g/s-vei	16.03.1982
0106159	Hauge/Evje II	29.06.1982
0106160	G/s-vei Bekkhus - Kråkerøy kirke	30.06.1982
0106162	Reg.endr. for Haugenåsen (utfylling)	10.06.1982
0106163	Reg.endr. for Glosli Østre	04.02.1982
0106164	Moen	22.12.1982
0106165	Nabbetorpvn. 99, 101 og 101b	23.12.1982
0106166	G/s-vei Høydalssvingen - Ringstad	31.01.1983
0106167	Reg.endr. for deler av Løen og Sellebakk	28.02.1983
0106168	Reg.endr. for del av Løen, utvidelse av tomt til Kjølbek skole	16.03.1983
0106169	Rostadneset	18.05.1983
0106170	Rød - Ålekilene g/s-vei	19.05.1983
0106171	Dagali	17.06.1983
0106172	Oksviken II, delfelt G	02.09.1983
0106174	Brattli II	21.11.1983
0106176	Industrivei til Øra	21.03.1984
0106177	Trolldalkrysset -Puttesund, del av Kjøkkøy (marginalt opph. av R.65)	14.03.1984
0106179	Kråkerøy Stadion	02.07.1984
0106180	Oscar Nilssen (industri)	04.07.1985
0106182	Kryss Rv. 111 og Roald Amundsensvei	11.07.1984
0106183	Stene Vestre	06.09.1984
0106184	Falchåsen syd	11.09.1984
0106186	Skjellumplatået	14.09.1984
0106186A	Lindstad III (Halvorsrød - Slevik)	14.09.1984
0106187	En del av eiendommen gnr. 424 bnr. 1 Glombo, øst f. Fv B-452	23.10.1984
0106188	Nes	30.10.1984
0106189	Oksviken II, delfelt E, F og J	12.11.1984

0106194	Engelsviken II	30.01.1985
0106195	Lervik	14.02.1985
0106196	Reg.endr. for del av Løen, kryss Rv.111, Begbyv. og Bøckm.krysset	28.02.1985
0106198	Rådalsholtet	21.03.1985
0106199	Bråten	21.03.1986
0106200	G/s-vei langs Rødsveien - Åsgård - Rød	12.04.1985
0106201	Gressvik Sentrum syd	23.04.1985
0106202	Reg.endr. for en del av P.a. Gloslisvei	25.04.1985
0106203	Volleberget syd	29.04.1985
0106204	Løen Gård	21.05.1985
0106206	Rosenlund	09.05.1985
0106207	Myråsen syd	23.05.1985
0106208	Området øst for Trolldalbakken gnr. 424 bnr. 24 m.fl.	03.07.1985
0106209	Oksviken II - Gamle Rødsvei	04.07.1985
0106210	Husebyskogen	04.07.1985
0106211	Ørebekk sentrum I	04.07.1985
0106212	Engelsviken I endring	04.07.1985
0106213	Krosnes	10.07.1985
0106214	Torpåsen, reg.endring for del av	05.09.1985
0106217	Del av Holme gnr. 438 bnr. 3 og 8	20.11.1985
0106218	Gressvik sentrum - Ålestranda	06.02.1986
0106219	Engelsviken IV	11.03.1986
0106222	Området ved Trolldalkrysset	12.05.1986
0106224	Rv. 111, Sarpsborgveien, Grårudveien-Borge grense	24.06.1986
0106225	Ny småbåthavn på Øra	24.06.1986
0106226	Valle industriområde - delfelt vest	26.06.1986
0106228	Trinebakken/Ringstadveien	30.07.1986
0106229	Valle industriområde - terminaltomten	04.09.1986
0106230	Rekustad - Haugetun	04.09.1986
0106232	Gressvik sentrum nord	04.09.1986
0106233	Viker-Oksviken g/s-vei	04.09.1986
0106234	Labråten gård	12.09.1986
0106236	Området Halvorsvei	23.10.1986
0106237	Vallefjellet Øst - Saxegård	23.10.1986
0106238	Parkbelte ved Festningsv. og annet	24.10.1986
0106239	Del av gnr. 424 bnr. 30 og 74 m.fl.	13.01.1987
0106240	Veier og parkeringsplasser på Allerød og Enhuus	13.01.1987
0106241	Ambjørnrød/Krabberød nord, reg. endr for felt U,V og R	27.01.1987
0106242	Rødsbakken g/s-vei	12.02.1987
0106243	Rød I, endring	12.02.1987
0106246	Isedammen	18.06.1987
0106248	Habekk I	24.09.1987
0106251	Ambjørnrødveien	01.10.1987
0106252	Kniplefjellet	01.10.1987
0106253	Løkkeberg	01.10.1987
0106255	Rekustadåsen syd	29.10.1987
0106257	Gnr. 610 bnr. 1, Kjølberg, eldreboliger	21.01.1988
0106258	Kilevold	28.01.1988
0106259	Rv. 111, Rakkestadsvingen - Grårudveien	28.01.1988
0106260	Ambjørnrød/Krabberød syd, felt D	17.03.1988
0106261	Del av øvre Oredalen	05.05.1988
0106262	Veumveien 147	05.05.1988

0106264	Oksviken II, delfelt H	16.06.1988
0106265	Ålestranda endring	16.06.1988
0106266	G/s-vei Kjølbergskogen trase for Kirkeveien (Borgeveien)	16.06.1988
0106268	Småskauen	29.09.1988
0106269	Området ved Solbergbakken	28.10.1988
0106270	Høifjellveien	10.11.1988
0106271	Sportsveien 5, Wiesebanen	10.11.1988
0106272	Smedbakken, llaveien 96	10.11.1988
0106273	Området ved Jegerveien	19.12.1988
0106275	Ambjørnrød/Krabberød syd, felf F	19.12.1988
0106276	Nabbetorpveien (se plan 336)	09.02.1989
0106277	Lislebystranda	09.02.1989
0106278	Christianslund	09.02.1989
0106282	Ålekilene nord I	16.02.1989
0106283	Engelsviken 112/56, 162	16.02.1989
0106284	Områder for offentlige bygninger og idrettsanlegg på Lunde	16.02.1989
0106285	Reg.endr. for g/s-vei langs Rv. 108 ved Fuglevik	16.02.1989
0106286	Sidespor NSB - terminaltomten, Valle	27.04.1989
0106289	Rolvsvøysund - Kirkestien	14.06.1989
0106291	Falcheveien, reguleringsendring	15.06.1989
0106292	Hjörgunn gård med omegn	15.06.1989
0106293	Kapellfjellet	15.06.1989
0106294	Ålekilene endring	22.06.1989
0106296	Østsiden av Måkeveien (Langøya)	22.06.1989
0106298	Oksviken II, delfelt I	21.09.1989
0106299	Vallefjellet - Rådalen - bebyggelsesplan	09.10.1989
0106300	Viker (del av 55/6)	02.11.1989
0106301	Rv. 109, Rolvsøyveien	09.11.1989
0106302	Ny rv. 107, Habomveiens forlengelse	09.11.1989
0106303	Kalleraodden	12.12.1989
0106304	Del av Smertu	12.12.1989
0106307	G/s-vei ved F.v. B-455	29.03.1990
0106308	Reg.endr. for Kjølbergskogen HVPU-boliger	05.04.1990
0106310	G/s-vei til Langøyveien	03.05.1990
0106311	Isegran	14.06.1990
0106312 (*)	St. Croix krysset	14.06.1990
0106313	Veumveien 83, Ringen gartneri	14.06.1990
0106315	Del av eiendommen Rød, gnr. 424 bnr. 1	18.10.1990
0106316	Ambjørnrød/Krabberød syd, felt C og G	08.11.1990
0106317	Ambjørnrød/Krabberød syd, felt I	08.11.1990
0106317B	Nedre Hauge	13.12.1990
0106319	Lisleby alle	14.02.1991
0106320	Lillebæk	14.02.1991
0106323	Pancoveien	28.02.1991
0106324	Furuholtveien	14.03.1991
0106326	G/s-vei langs Kirkeveien(Borgeveiebn Rv. 113)	13.06.1991
0106327	Trialbane ved Kråkerøy Stadion	20.06.1991
0106329	Gamle Glemmen Kirke	20.06.1991
0106330	Bussholdeplasser, Moum	26.09.1991
0106333	Rundkjøring - Kråkerøy Senter	17.10.1991
0106334	Isdammen Nord (Isdammen endring - 27.04.95)	18.12.1991
0106337	Løen gård	14.05.1992

0106338	Gamle skolestua på Lunde	12.03.1992
0106339	Park og sнопlass ved Lunde	12.03.1992
0106340	Vallefjellet Rådalen	02.04.1992
0106341	Vallefjellet - Rådalen felt E, nordre del	06.04.1992
0106342	Avkjørselssanering Kråkerøyveien/Solliveien	21.05.1992
0106343	Gressvik bruk og Lenafjellet	18.06.1992
0106345	Del av Rødsveien og ny Rv. 108	25.06.1992
0106348	Smertu/Nøkledypet	22.10.1992
0106349	Bauveien	22.10.1992
0106351	Oksviken II, delfelt K,L og M	12.11.1992
0106352	Bekkhush-Nøkledypet	17.12.1992
0106353	Sørbygda felt C	04.03.1993
0106354	Fjærå	04.03.1993
0106356	G/s-vei, Nylende skole - Hauge bru	17.06.1993
0106358	Del av Solvikveien 51/42 (bebyggelsesplan)	25.08.1993
0106361	Pumpestasjon og adkomst Barkedalen	30.09.1993
0106363	Nordre del av Ålekroken (bebyggelsesplan)	27.10.1993
0106365	Fuglevik gård	18.11.1993
0106366	Floa-Galoppen-Bure	18.11.1993
0106369	G/s-vei Moum - Sellebak alt. vest. Rv.111	09.12.1993
0106372	Huseby/Fylkesvei B-355 mot Bossum	20.01.1994
0106375	Bråten sand- og grustak	08.09.1994
0106377	Gaustad turistanlegg	08.09.1994
0106378	Saltnes. Sørgård 124/2	08.09.1994
0106379	Reg.endr. for Glosli øst	20.10.1994
0106380	Dale (bebyggelsesplan)	27.10.1994
0106381	Skåra - Ørebekk g/s-vei	15.12.1994
0106382	Mossik - Vikene g/s-vei	12.01.1995
0106384	Manstad II, endring	16.03.1995
0106385	Smaragdv. sørøst (Moen)	27.04.1995
0106386	Bebyggelsesplan på Åsgård	04.05.1995
0106387	G/s-vei Moum/Vesten Rv. 111	15.06.1995
0106389	Myråsen Sydøst (bebyggelsesplan)	18.01.1996
0106390	Krabberødveien nordøst	29.02.1996
0106394A	Kniplefjellene (bebyggelsesplan)	13.06.1996
0106395	Kjøshunn I reg.endr.	20.06.1996
0106396	Skjærviken og Vispenområdet	29.08.1996
0106397 (*)	Reg.endring for del av Nordre Borge, leiruttak i Gretnesdalen SV	26.09.1996
0106398	Gressvik idrettsanlegg - Trondalen	26.09.1996
0106399	Lillebæk	26.09.1996
0106402	Trara skole	28.11.1996
0106404	Kjøberg skole	28.11.1996
0106406	Rød skole	06.02.1997
0106407	Østsiden eldresenter	06.02.1997
0106409	Torp skole	20.03.1997
0106410	Rekustad Skole	20.03.1997
0106411	Huseby, endring (golfbanen)	20.03.1997
0106413	Kjøbergskogen, endring	18.09.1997
0106414	Onsøyheimen	25.09.1997
0106415	Trosvik Skole	25.09.1997
0106416	Holte/Buskogen	25.09.1997
0106417	Begby - Borge skole g/s-vei	25.09.1997

0106418	Bjølstadjordet	06.11.1997
0106419	Koretveien Gnr. 121 bnr. 16, bebyggelsesplan	18.12.1997
0106420	Gamlebyen	29.01.1998
0106421	Speiderfjellet vest	12.03.1998
0106423	Roselia - endring	11.06.1998
0106424	Jøtul ASA	15.10.1998
0106425	Søndre Engelsviken	15.10.1998
0106426	Reg.endring for gnr 726, bnr 213 (Vallefjellet Øst)	15.10.1998
0106427	Riksveg 111- Sellebakk - Moum	03.12.1998
0106428	Lillebæk Delfelt A3 (bebyggelsesplan)	17.12.1998
0106429	Ødegården	29.04.1999
0106432	Ny ungdomsskole Kværnhusveien	26.08.1999
0106433	Del av Isdammen nord	26.08.1999
0106434	Rv 117 g/s-vei Slevik - Møklegård	26.08.1999
0106435	Ålekilene III	25.11.1999
0106436	H.N.Haugesvei/Ombergveien	25.11.1999
0106437	Glemmen V.G.S.	17.02.2000
0106438	Kjærre - gnr. 121 bnr. 51,59,167	17.02.2000
0106439	Ørebekkråten sekundærstasjon	17.02.2000
0106441	Mellemløkka	17.02.2000
0106442	Nøkleby Senter	13.04.2000
0106443	Roselia - delfelt B5 (bebyggelsesplan)	27.04.2000
0106445	Åsebråten - Smedbakken	18.05.2000
0106446	Lindalen masseuttak	22.06.2000
0106447	Tankodden	21.06.2012
0106448	Glomboveien 2A	22.06.2000
0106449	G/s-vei Krærnhusveien	22.06.2000
0106451	Øra Øst	19.10.2000
0106452	G/s-vei langs Veumveien, Ambjørnrødveien-Evenrødveien	19.10.2000
0106453	G/s-vei langs Engelsvikenveien, Gaustad-Skolesvingen	16.11.2000
0106454	Gnr 303 bnr 1377 m.fl. (Zoe)	16.11.2000
0106456	Ålekilene IV	22.03.2001
0106457	Lisleby Alle 90	22.03.2001
0106458	Kjærre Sydvest - gnr 121 bnr 15, 18 og 186	22.03.2001
0106460	Torpedalsveien	30.05.2001
0106462	Gamle Kirkevei (Leiegata - Solvangveien)	30.05.2001
0106465	Lervikstranda (reg.endring)	30.05.2001+14.06.2012
0106466	Kjøberg øst, gnr 609 bnr 3 m.fl.	30.05.2001
0106467	Torp Mellom	30.05.2001
0106468	Værste	30.05.2001
0106469	Hjørgun gård (reg.endring)	21.06.2001
0106470	Roselia, felt B3 (bebyggelsesplan)	30.08.2001
0106472	Kjøbergskogen Øst	20.09.2001
0106473	Del av Løkkeberg, gnr 303 bnr 1320, m.fl.	20.09.2001
0106474	Huseby Gård	20.09.2001
0106475	Høyfjell	23.10.2001
0106476	Presteveien, øst	23.10.2001
0106477	Trollhattaveien	06.12.2001
0106478	Skovbøle, gnr 208 bnr 33	06.12.2001
0106479	Nordre Borge, kraftlinje Kolstad 2	06.12.2001
0106480	Wilbergjordet felt D1	12.12.2001
0106485	Christianslund Allè	25.04.2002

0106488	Del av Sanengveien	19.09.2002
0106489	Gang- og sykkelvei/fortau - Trolldalen	19.09.2002
0106490	Åsgård syd - gnr 423 bnr 118	19.09.2002
0106491	Vinjetunet - Lillebæk - felt D2 - gnr 208 bnr 1639 (bebyggelsesplan)	26.09.2002
0106492	Langøyåsen	12.12.2002
0106493	Enga Slevik, gnr 64, bnr 1,9 m.fl.	13.02.2003
0106495	Begbyveien (Roald Amundsensvei - Nordre Kongsvei)	13.02.2003
0106496	Roald Amundsensvei - 2 parseller	13.02.2003
0106497	Evenrødveien, g/s (fra Veum alle til Evenrødbekken, fylkesvei B-381)	13.02.2003
0106498	Roselia Felt B1 (bebyggelsesplan)	27.02.2003
0106499	Roselia Felt B2 (bebyggelsesplan)	27.03.2003
0106500	Golfbane Huseby Gård	27.03.2003
0106501	Emil Mørchsvei 1	27.03.2003
0106502	Gang- og sykkelvei/fortau langs H.N. Haugesvei	29.04.2003
0106503	Gamle Kirkevei - fortau langs tre parseller fra Wilbergjordet til Lislebyveien	29.04.2003
0106504	Jorunsvei - gnr 210, bnr 1197 (bebyggelsesplan)	25.09.2003
0106506	Nattlysveien - Vikar	13.11.2003
0106508	E6 4-felt Skadalen Alvim (Sandesund Bru)	11.12.2003
0106510	Glosli Vest	13.05.2004
0106511	Sponheimlia	13.05.2004
0106512	Haakenjordet - gnr 737, bnr 7 m.fl.	13.05.2004
0106513	Riksvei 117 - Ålekilen - Haugetangveien (fortau)	13.05.2004
0106516	Gamle Rødsvei 16	17.06.2004
0106519	Veumveien 39-41	16.09.2004
0106520	Bråten Begby	09.11.2004
0106521	Vikar B 437	09.11.2004
0106523	Tolvmannsskogen	09.12.2004
0106524	Muskatkroken boligområde	17.02.2005
0106525	Råkollveien 98 og Kongleveien 1	31.03.2005
0106527	Ny RV 108 - Parsell Veumveien - Holmegata	31.03.2005
0106528	Ny RV 108 - Parsell Kråkerøy - Nordre Del	31.03.2005
0106529	Ny RV 108 - Bjølstadforbindelsen	31.03.2005
0106530	Ny RV 108 - Ny vei til Glombo	31.03.2005
0106531	Ny RV 108 - Parsell Kråkerøy - Søndre del	31.03.2005
0106532	Stenhammerveien - gnr 208, bnr 18	12.05.2005
0106533	Torsnesveien 210 - Veelsmyra 21	12.05.2005
0106534	Bryggeriet	16.06.2005
0106536	Fortau langs Bjerkelundsveien fra Storveien til Haugeveien	16.06.2005
0106537	Gang/sykkelvei/fortau langs Haugeveien fra Storveien til g/s-vei vest for Gressvik kirke	16.06.2005
0106538	Fortau/gang- og sykkelvei langs Kilevoldveien	16.06.2005
0106539	Kolstad	16.06.2005
0106540	Pans vei, Kjølberg	15.09.2005
0106542	Del av Dikeveien	15.09.2005
0106544	Sorgenfri	15.09.2005
0106545	Hannestadtunet - Roselia - Område B4 (bebyggelsesplan)	29.09.2005
0106546	Borgarveien industriområde	20.10.2005
0106547	Ambjørnrød Nord, Felt B 114T	20.10.2005
0106548	Langøya Vest	17.11.2005
0106549	Gang- og sykkelvei langs Glombovegen på strekningen Skjoldveien - Stene Stål	17.11.2005
0106550	Kråkerøyveien 21 med tilliggende eiendommer	16.02.2006
0106551	Skogstrand	16.02.2006



0106552	Åsgårdsveien 32 - Kråkeby barnehage	16.02.2006
0106555	Ambjørnrød/Gluppe, Ambjørnrød felt 114A og B	30.03.2006
0106556	Sollysveien - B207	11.05.2006
0106557	Ny Rolvsøysund bru	15.06.2006
0106559	Nordhagen, Engelsviken	15.02.2007
0106560	Omberg	15.02.2007
0106562	Barnehage syd for Rød skole	29.03.2007
0106563	Spinneriet	10.05.2007
0106564	Ålekilene V (reg.endring)	14.06.2007
0106568	Gnr 425, bnr 178, Vestsiden av Måkeveien	08.11.2007
0106569	Lisleby stasjon Gnr 203 bnr 83	08.11.2007
0106571	Del av Ringverven - Vaterland	14.02.2008
0106572	Del av Søgård - gnr. 124 bnr. 1	27.03.2008
0106573	Område B305, Lunde	27.03.2008
0106574	Del av Løkkeberg	17.04.2008
0106577	Kong Fredrik II Golfbane	11.09.2008
0106578	Nordby, Sellebakk	09.10.2008
0106579	Glemmen Gård Næringspark	09.10.2008
0106580	Leiegata 19 - Lisleby	04.12.2008
0106581	Onsøy pukkverk II	04.12.2008
0106582	Glombo barnehage	04.12.2008
0106583	Heigård	04.12.2008
0106584	Himmelfjell	12.02.2009
0106585	Regulering av fortau langs Traraveien fra Helges vei til Ilaveien	12.02.2009
0106586	Dikeveien Nord	14.05.2009
0106587	Rv. 116 Saltnes - Kjærre	03.09.2009
0106588	Fortau langs Fv. 401 Manstad - Lervik	03.09.2009
0106589	Hytteområde O, Onsøy golfpark AS	03.09.2009
0106590	Smaragdveien 2, del av gnr/bnr 601/5	05.11.2009
0106591	Nye Østsiden skole	12.11.2009
0106593	Kiærs Bruk Marina	11.02.2010
0106594	Holm, Torsnes	25.03.2010
0106595	Ørebekk Næringsområde	25.03.2010
0106596	Fjærå Vest	25.03.2010
0106599	Reguleringsplan for Øra Syd	17.06.2010
0106600	Bebyggelsesplan for Bråten Felt 24	23.09.2010
0106602	Begbyveien 20 - 22	14.10.2010
0106603	Sorgenfri Bydelscenter	21.10.2010
0106604	Manstad B-404	24.03.2011
0106605	Ny industriveg til Sundløkka	08.09.2011
0106606	Trondalen syd	08.12.2011
0106607	Grønlikvartalet - Sentrum	22.03.2012
01061001	Bryggeritunet	10.11.2011
01061002	Lilleby	08.09.2011
01061004	Vestre Haugstentunet	08.11.2012
01061005	Lindalen masseuttak	18.10.2012
01061008	Lervikveien 31, Manstad	20.10.2011
01061009	Del av 737/2, Dikeveien	24.03.2011
01061013	Detaljereguleringsplan for Ilaveien 28/30 med tilgrensende områder	11.11.2010
01061014	Sorgenfri, KS2	08.09.2011
01061016	Forlengelse av Tomteveien til Kampenveien med mer	22.03.2012
10614022	Vallefjellet Øst	09.02.2012

01061024	Lisleby bruk	08.11.2012
01061025	Del av Bryggeriet	14.06.2012
01061026	Sponheimlia 2	16.06.2011
01061036	Vikertoppen	08.11.2012
01061041	Måkeveien 12	18.10.2012
01061048	Rv110 Ørebekk - Simo	18.10.2012

**PROTOKOLL**  
**FRA MEKLINGSMØTE**  
**I FREDRIKSTAD KOMMUNE**



**Tema:**

Kommuneplan for Fredrikstad kommune 2011-2023 – innsigelser fra Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkesmannens landbruksavdeling.

**Sted og tid:**

Meklingen fant sted i Fredrikstad rådhus 9. mars 2012, kl. 09.00 – 12.00.

**Til stede:**

*Fra Fredrikstad kommune:*

Ordfører Jon-Ivar Nygård, opposisjonsleder Peter Kuran, kommunalsjef Ole Petter Finess, virksomhetsleder by - og næringsutvikling Terje Tjærnås og spesialrådgiver by - og næringsutvikling Gunnar Holme.

*Fra Fylkesmannens landbruksavdeling:*

Landbruksdirektør Thor Bjønnnes og seniorrådgiver Kjersti Stenrød.

*Fra Fylkesmannens miljøvernavdeling:*

Miljøverndirektør Kjersti Gram Andersen og seniorrådgiver Geir Gartmann.

*Fra Østfold fylkeskommune:*

Fylkesordfører Ole Haabeth, fylkesplansjef Elin Tangen Skeide og rådgiver for arealplanlegging Kari Ottestad.

*Fra meklingsinstituttet:*

Fylkesmann Anne Enger og seniorrådgiver Jorunn Syvertsen.

**Nærmere om tema:**

Innsigelsene fra Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkesmannens landbruksavdeling knyttet til området Årum i Fredrikstad kommune.


Fredrikstad kommune, innsigelsesmyndighetene og Østfold fylkeskommune fremla sitt syn i saken. Kommunen redegjorde nærmere for grunnlaget for meklingen. Det ble klarlagt at Årum ikke skal tas i bruk før 2023, i motsetning til forutsetningene i kommunens brev til Fylkesmannen "Kommuneplanens arealdel 2011-2023 – Mekling", datert 16.12.11.

Østfold fylkeskommune møtte til meklingen som planfaglig myndighet. Fylkeskommunen hadde tidligere innsigelse til kommuneplanen, som nå er trukket. En forutsetning for at innsigelsen ble trukket var blant annet at Sandem ble tatt ut av planen og tilbakeført til LNF-område. Bakgrunnen for dette var hensynet til fylkesplanens arealregnskap. En ytterligere forutsetning var at arealet på Årum skulle reduseres, slik at hensynet til kulturlandskapet ble tilstrekkelig ivaretatt.

Konklusjon:

Innsigelsene fra Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkesmannens landbruksavdeling trekkes under følgende forutsetning:

Retningslinje nr. 4 i kommuneplanen gjøres om til bestemmelse. Bestemmelsen suppleres med følgende formulering: "Rekkefølgebestemmelsen om at Årum først kan tas i bruk etter 2023, skal videreføres i eventuelle planer som utarbeides i tilknytning til området."

  
Jon-Ivar Nygård

  
Thor Bjonnes

  
Kjersti Gram Andersen

  
Anne Enger

  
Elin Tangen Skeide

Utgitt av: Seksjon for miljø- og samfunnsutvikling 2011  
Omslag produsert av: Kommunikasjonsenheten 2011  
Foto: Fredrikstad kommune