

Fredrikstad kommune

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl.

PlanID 3107 1131

07.05.2024, sist revidert 25.09.2025



Forslagsstiller: Kniplefjellet Eiendom AS

Innhold

1. Sammendrag	s. 3
2. Bakgrunn	s. 4
3. Planprosess	s. 5
4. Planstatus og rammebetingelser	s. 5
5. Beskrivelse av planområdet	s. 9
6. Beskrivelse av planforslaget	s. 16
7. Vurdering av behov for konsekvensutredning	s. 23
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	s. 24
9. Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet	s. 27
10. Avsluttende kommentar	s. 34
11. Vedleggsliste	s. 35

1 Sammenheng

Hensikten med reguleringsplanen for Badehusveien er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg på gbnr. 300/1228. Tomta har tidligere vært tett bebygget, jf. utsnitt fra historisk kart (1930) s. 10. Det planlegges nå bygging av ca. 22 mindre leiligheter. Det antas at boligene vil ha særlig appell til unge / enslige / førstegangs-etablerere. Planområdets sentrumsnære beliggenhet gjør at beboere vil ha kollektiv- og servicetilbud i gangavstand. Boligkomplekset skal (med unntak av 2 HC-plasser) realiseres uten privat bilparkering. Nordre del av gbnr. 300/1228 skal opprettholdes ubebygd, og skal opparbeides som allment tilgjengelig areal for lek/uteopphold.

Planarbeidet er utført av plankonsulent Børve Borchsenius Arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller Kniplefjellet Eiendom AS. Kniplefjellet Eiendom AS har opsjon på gbnr. 300/1228, som er i privat eie. Øvrig areal innenfor planområdet er del av kommunal veigrunn gbnr.300/27.

Planinitiativ for reguleringsarbeidet ble behandlet i planutvalgets møte 17.11.2022, sak 116/22. Planutvalget vedtok anbefaling om oppstart av detaljregulering – og premisser for planarbeidet. Ivaretagelsen av planutvalgets vedtak er omtalt i planbeskrivelsens pkt. 6.1.

Oppstartmøte om plansaken ble avholdt 05.01.2023. I referat etter møtet er det anført viktige planfaglige tema, som må belyses som ledd i videre arbeid. Blant disse er:

- Bebyggelsens utforming - hensyn til bygningsmiljø og kulturverninteresser
- Miljøhensyn – terrengstabilitet, støyforhold mm.
- Natur – hensyn til naturtyper og eksisterende vegetasjon

Det er som ledd i planarbeidet kontrahert fagbistand til vurdering/ivaretagelse av

- Områdestabilitet
- Støyforhold
- Naturmangfold
- Flomveier / overvannshåndtering

Utredning/ivaretagelse av planfaglige tema er nærmere omtalt i planbeskrivelsen og vedlagte rapporter.

ROS-analyse følger som vedlegg til planforslaget.

Planlagt arealbruk er i samsvar med kommuneplanens arealdel, som viser arealbruk «fremtidig boligbebyggelse» for bnr. 1228.

Planarbeidet er gjennomført i dialog og samråd med administrasjonen i Fredrikstad kommune. Det er konkludert med at det ikke er behov for inngåelse av utbyggingsavtale i forbindelse med plansaken.

Reguleringsarbeidet / planlagte tiltak vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. pkt. 7 i planbeskrivelsen.

Hensynet til kulturverninteresser og hensynet til effektiv og miljøvennlig arealutnyttelse i Sentrumsområdet vurderes (i tillegg til planutvalgets vedtak) å være «de to sentrale hensyn» i denne plansaken. Begge hensyn er viktige/tungtveiende – og de vurderes å være til dels motstridende. Forslagsstiller har arbeidet for at foreliggende planforslag på en god måte balanserer hensyn til:

- planutvalgets tidligere vedtak
- hensyn til kulturmiljø / verneinteresser
- hensyn til miljøvennlig og effektiv areal- og transportplanlegging

Kommunens planavdeling har ifm. drøftingsmøter signalisert at de vurderer at prosjektet har et for stort utbyggingsvolum. Forslagsstiller deler ikke denne vurderingen.

2 Bakgrunn

Arbeid med utvikling/regulering av eiendommen gbnr. 300/1228 har pågått i flere år – og i flere omganger – i regi av grunneier. Disse arbeidene har av ulike årsaker blitt avbrutt/stilt i bero.

Det foreliggende forslaget til detaljregulering for Badehusveien er utarbeidet på vegne av Kniplefjellet Eiendom AS, som har opsjon på kjøp av gbnr. 300/1228. Kniplefjellet Eiendom AS ønsker å legge til rette for boligbygging – i samsvar med arealbruken som er vedtatt i kommuneplanens arealdel. Den aktuelle eiendommen har tidligere vært tett bebygget, jf. figur 7b, s. 10. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått Kniplefjellet Eiendom AS i plansaken – som plankonsulent, og som arkitekt for foreliggende konseptstudie / illustrasjoner.

Planinitiativ for reguleringsarbeidet ble behandlet i planutvalgets møte 17.11.2022, sak 116/22. Planutvalget vedtok anbefaling om oppstart av detaljregulering – og premisser for det videre planarbeidet.



figur 1 – Illustrasjonsplan, planlagt utbyggingskonsept

3 Planprosess

Planprosessen er gjennomført i samsvar med plan- og bygningslovens krav – med følgende milepæler:

- Planinitiativ, oversendt til Fredrikstad kommune, 03.03.2022
- Behandling av planinitiativ i planutvalget, 17.11.2022
- Oppstartmøte for plansaken, 05.01.2023
- Varsling om oppstart av planarbeid, 11.02.2023
- Utarbeiding av planforslag og utbyggingskonsept
- Drøftingsmøte med kommuneadministrasjon, 17.08.2023
- Møte med elevrådet, Cicignon skole 27.10.2023
- Overlevering for kommunal behandling, 08.02.2024

Det tas sikte på et åpent drøftings-/orienteringsmøte om plansaken - når planforslag og illustrasjoner av planlagt utbyggingskonsept foreligger, og planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn.

4 Planstatus og rammebetingelser

Relevante planer og retningslinjer er omtalt nedenfor:

4.1 Overordnede planer

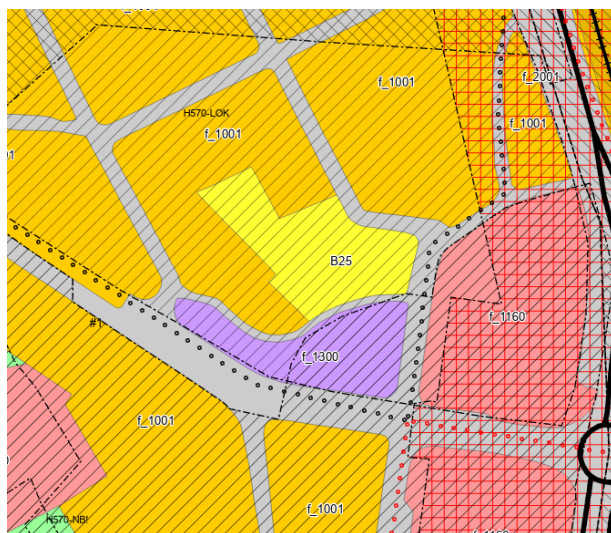
4.1.1 Fylkesplan for Østfold – «Østfold mot 2050»

Fylkesplanens arealstrategi tar sikte på en langsiktig, forutsigbar og god arealforvaltning. Samordnet planlegging skal resultere i:

- Bedre klima- og miljøforvaltning
- God forvaltning av naturressurser, kulturminner og kulturlandskap
- Hensiktsmessig infrastruktur
- Styrking av fylkets konkurranseevne

4.1.2 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 15.06.2023) er gbnr. 300/1228 vedtatt nyttet som byggeområde for bolig, jf. figur 2. Kommuneplankartet viser i tillegg hensynssone H570 (bevaring av kulturmiljø) over planområdet – og over Apenesfjellet. Areal sør for planområdet er også avmerket som hensynssone H570, jf. pkt. 5.5.



figur 2– utsnitt fra kommuneplanens arealdel

I vedlegg til kommuneplanens bestemmelser er det redegjort for Apenesfjellets verdi som et «Lokalt viktig kulturmiljø»:

«Trehusbebyggelse på en kolle i sentrum fra årene rett før og rett etter århundreskiftet 1900. Rutenett av gater med utsyn over byen. Både små enkle boliger og større villaer. Kvartaler som er bygget opp av mindre tomter med både frittstående bygninger og lukket kvartalsstruktur. De mange uthusene utgjør en viktig del av bebyggelsen.....»

I kommuneplanens bestemmelser pkt. 13 er det bl.a. gitt følgende føringer for tiltak i hensynssoner for kulturmiljø:

«Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Tiltak må ivareta bebyggelse i byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.....»

4.1.3 Kommunedelplan for klima 2019-2030

Sammendrag av kommunedelplanens mål og strategier:

SLIK VIL VI HA DET	SLIK GJØR VI DET
Innen 2030 skal klimagassutslippene være redusert med minst 60 prosent, sammenliknet med 2016.	1. Innbyggere og næringsliv inviteres med i omstillingen til lavutslippssamfunnet.
Fredrikstad skal bidra til at Østfold-regionen oppnår netto null klimagassutslipp innen 2050 ved både kraftig å redusere utslippene og øke CO ₂ -opptakene i Fredrikstad.	2. Det legges til rette for at ny teknologi, nye forretningsmodeller og klimavennlige løsninger testes ut og tas i bruk.
Fredrikstad skal bidra til å oppnå det globale lavutslippssamfunnet innen 2050.	3. Det utvikles minst ett stort klima-spydspissprosjekt som blir lagt merke til og som skaper engasjement for nye klimaløsninger.
	4. Fredrikstad kommune går foran, kutter egne utslipp og har medarbeidere som tar i bruk hele handlingsrommet for å redusere utslippene av klimagasser.
	5. For å styrke det strategiske klimaarbeidet skal Fredrikstad kommune utarbeide klimabudsjett for å sikre at klimaplanen følges opp og at målsettingene nås.
	6. Fredrikstad kommune bruker eierstyring og andre økonomiske virkemidler for å fremme klimavennlige løsninger og øke farten i omstillingen til lavutslippssamfunnet.
	7. Fredrikstad kommune skal utforske mulighetsrommet for karbonnegative utslipp.

4.1.4 Kommunedelplan for kultur 2019-2030

En av flere strategier i Kommunedelplan for kultur er følgende:

- Styrke innsatsen for en bærekraftig byutvikling som ivaretar byens kulturhistoriske egenart, slik at både gode bymiljøer og bomiljøer bevares og mangfoldige byrom som er gode å oppholde seg i utvikles.

4.1.5 Sykkelhovedplan for Fredrikstad - 2016

Planen er en overordnet temaplan, som viser ambisjonen og prinsippene for hovedveinett for sykkel, uten å være juridisk bindende. Sykkelplanen viser trasè for «Blandet sykkel/bil» på strekningen inntil/forbi planområdet (blå linje i J. N. Jacobsens gate).

Trasè for « eget anlegg, sykkel» går i St. Croix gate, like sør for planområdet.



Figur 3 – Utsnitt fra Sykkelhovedplan

4.1.6 Overvannsrammeplan - 2007

Målsettingen med overvannsrammeplanen er å skape en bevissthet blant kommunale og private utbyggere om overvannsproblematikk og overvannshåndtering etter moderne idèer om bærekraftige prinsipper.

4.1.7 Kommunedelplan for Aktive Liv - 2017

Kommunedelplanen skal bidra til bevissthet og kunnskap om nasjonale, regionale og kommunale føringer for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og friluftsområder, samt kunnskap om juridiske rammebetingelser og økonomiske virkemidler.

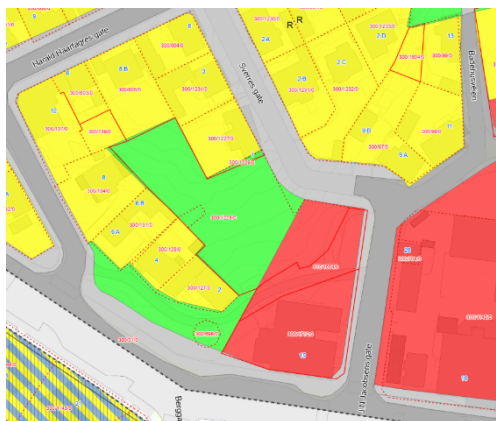
Planen er ikke juridisk bindende, men vil være et verktøy i saksbehandling for innhenting av kunnskap og være retningsgivende i andre juridisk bindende planer (f.eks. kommuneplanen).

4.2 Gjeldende reguleringsplan

4.2.1 Reguleringsplan for Apenesfjellet, planID 3107 145

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Apenesfjellet, som ble vedtatt i 1981. Planen viser arealbruk «Friområde» over hoveddel av planområdet, jf. figur 4. Denne arealbruken er en annen enn den arealbruken som er vedtatt i gjeldende kommuneplan (jf. figur 2). Planlagte tiltak (boligbygging) utløser dermed krav om omregulering – i samsvar med kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2:

«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.»



figur 4 – utsnitt fra gjeldende reguleringsplan

4.3 Statlige planretningslinjer

4.3.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging - 2014

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

4.3.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - 2018

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

4.3.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen - 1995

Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet:

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

4.3.4 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 - 2021

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

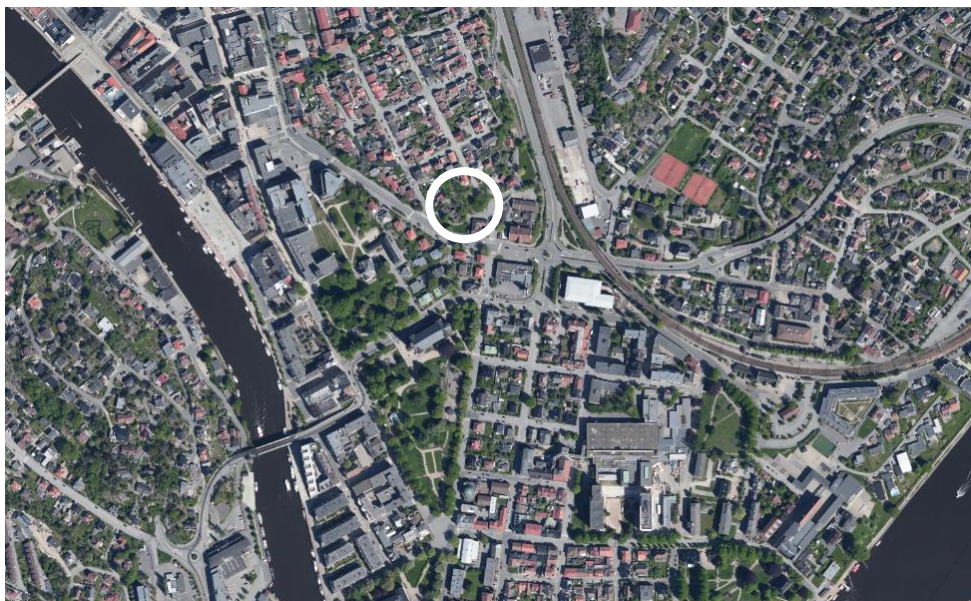
5 Beskrivelse av planområdet

5.1 Beliggenhet og utstrekning

5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentrumsnært, like på nordside av Badehusveien og Badehuset - i søndre ende av Apenesfjellet - på nordside av St. Croix gate – og vest for Kulturhuset St. Croix.

- 150m nord for Domkirkeparken
- 450m nordvest for jernbanestasjonen
- 200m nordøst for Rådhuset



figur 5 – flyfoto, med markering av planområdets beliggenhet

5.1.2 Planområdets avgrensning og størrelse

Planområdet har utstrekning 1.85 daa. og omfatter gbnr. 300/1228, samt noe veigrunn i øst (tilstøtende del av Sverres gate).



figur 6 – kartutsnitt som viser avgrensning av planområdet

5.2 Arealbruk i / omkring planområdet

Planområdet er ubebygget, og fremstår i dag som naturtomt – bevest med trær og busker. Området er ikke tilrettelagt for opphold eller ferdsel, og bærer heller ikke preg av slik bruk. Historisk kart (1930) dokumenterer at planområdet tidligere har vært tett bebygget, jf. fig 7b.

Planområdet ligger i sørenden av «åsformasjonen» Apenesfjellet, som er bebygget med boliger. Like sør og øst for planområdet ligger «Badehuset» - som i dag nyttes til kontor-/næringsformål - og Kulturhuset St. Croix – som bl.a. nyttes til konserter/opptredener, og aktivitetstilbud for barn og unge.

Parkeringsplasser for virksomheten i Badehuset / avgiftsbelagt parkering er etablert i utomhusareal like sør for planområdet. Hovedgatene St. Croix gate og St. Olavs gate (rv110) passerer hhv. ca. 50m sør for / ca. 100m øst for planområdet.



figur 7a – flyfoto, dagens situasjon



figur 7b – utsnitt fra historisk kart, 1930

5.3 Stedskarakter

Eksisterende bebyggelse på Apenesfjellet består av kvartalsstrukturer med tettstilt småhusbebyggelse – i hovedsak trehus med saltak. Det ruteformete gatenettet oppe på Apenesfjellet bidrar til å gi strøket «karakter og struktur». Jf. figur 7 og pkt. 4.1.2.

Badehuset og Kulturhuset St. Croix ligger på terrengflate like inntil terrengformasjonen Apenesfjellet. Disse bygningene er oppført i tegl, har større skala/bygningsvolum – og utgjør en tydelig kontrast til bygningsmiljøet på Apenesfjellet.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Planområdet ligger sydvendt, med et terreng som stiger fra ca. kote 8 (ved Badehusveien) til ca. kote 17 i nord. Oppe på Apenesfjellet danner terrenget et «platå», som ligger på ca. kote 21-23. Den høyereliggende delen av planområdet har i noen grad utsikt til/eksponering mot det omkringliggende bylandskapet.



figur 8– Utsikt fra St. Croix gt. mot Badehuset/Badehusveien. Apenesfjellet og planområdet i bakgrunn. Foto: Google Earth.

5.4.2 Solforhold

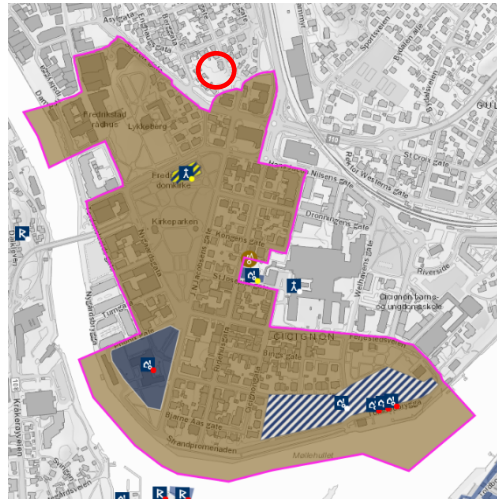
Planområdet ligger solrikt – med sydvendt terrengform.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er knyttet verneinteresser til planområdet og Apenesfjellet, jf. pkt. 4.1.2. Det er i tillegg knyttet nasjonale verneinteresser til «NB-området» K255 Fredrikstad Vestsiden. Planområdet for Badehusveien ligger utenfor nordre avgrensing av NB-området, som bl.a. er omtalt med følgende:

«K255: Fredrikstad Vestsiden - Kulturmiljø av nasjonal interesse

Bebyggelsen i området utgjør et representativt utsnitt av norsk arkitekturhistorie i tiden fra andre halvdel av 1800-tallet og fram til andre verdenskrig. Bygningene er til dels av svært høy kvalitet, er lite endret, og er i stor grad tegnet av noen av landets ledende arkitekter på den tid da de ble oppført. Området består av mindre miljøer med relativt homogent uttrykk, og der regulering og utomhusanlegg bygger opp under og kompletterer helheten. Denne helheten i bymiljøet er av nasjonal interesse.»



figur 9 - Avgrensing av «NB-området Fredrikstad Vestsiden». Planområdet markert med rød sirkel i nord.

5.6 Naturverdier

Rapport fra biolog - med kartlegging og vurdering av naturverdiene i området - følger vedlagt. I rapporten slås det fast at det finnes rødlistete treslag ask og alm i planområdet, og at det er registrert rødlistete fuglearter i influensområdet (utenfor planområdet). Rapport fra biolog konkluderer med forslag til tiltak for bevaring/styrking av naturmangfoldet.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er i dag en tilgrodd, privat eiendom, som ikke nyttes til lek, rekreasjon eller opphold. Planområdet - og spesielt den øvre/nordre delen, som ligger skjermet mellom omkringliggende boligeiendommer – vurderes derimot å være velegnet til tilrettelegging for slik bruk.

5.8 Trafikale forhold

5.8.1 Kjøreatkomst

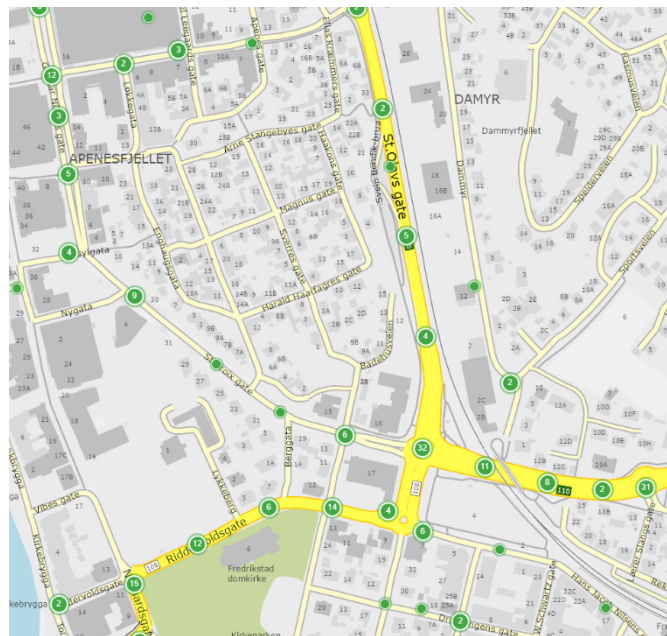
Naturlig kjøreatkomst til planområdet er via Sverresgate, som tangerer planområdet i øst. Planområdet ligger også inntil Badehusveien, og har tidligere hatt kjøreatkomst herfra. Badehusveien er smal, og er i dag skiltet som GS-vei – men veien nyttes samtidig/likevel som kjøreatkomst til to tilstøtende boligeiendommer + p-anlegg ved Badehuset.

5.8.2 Trafikkbelastning

Gatenettet på Apenesfjellet er uten gjennomgangstrafikk, siden gatene er stengt (for biler) mot bysentret, og bare kan nås sydfra - via Berggata eller Sverresgate. Gatene på Apenesfjellet betjener til sammen ca. 100 boliger, og har dermed lav/liten trafikkbelastning (gjennomsnittlig 4 turer/bolig = ÅDT ca. 400 for gatenettet til sammen).

5.8.3 Ulykssituasjon

På vegvesenets innsynsside «vegkart.atlas» er det i perioden 2004-2023 registrert 7 trafikkulykker i den delen av St. Croix gate der gående/syklende normalt vil krysse på vei til/fra planområdet. 6 av ulykkene skjedde i perioden 2004-2008, den siste i 2017. Ingen av disse ulykkene involverte gående eller syklende. Det er ikke registrert ulykker i gatenettet på Apenesfjellet.



figur 10 – Registrerte trafikkulykker, fra «vegvesen.atlas»

5.8.4 Kollektivtrafikk

Kollektivtilbud ligger i gangavstand:

- Bussholdeplass i St. Croix gate, ca. 50m
- Buss- og taxiterminal i sentrum, ca. 400m
- Jernbanestasjon, ca. 450m

5.8.5 Sykkelveier

Planområdet ligger inntil sidearm (blandet trafikk) i sykkelveinettet i Fredrikstad. Hovedtrasèer for sykkel passerer nær planområdet - i St. Croix gate (separat sykkel felt) og langs St. Olavs gate (GS-vei), jf. pkt. 4.1.5.

5.8.6 Gangforbindelser

Planområdet har gangforbindelse til Sverres gate i øst og Badehusveien i sør. Badehusveien er en gangvei, som samtidig nyttes som kjøreadkomst til tilstøtende eiendommer og p-areal. Sverres gate har blandet trafikk – i likhet med en stor del av gatenettet på Apenesfjellet. Gangforbindelse i J. N Jacobsens gate (øst for planområdet) går delvis på fortau, og delvis i gate/bak p-plass. Det er etablert fortau / GS-forbindelser langs gatenettet videre ut i byområdet, jf. vedlagt mobilitetsplan.

5.8.7 Parkering

Offentlige/allment tilgjengelige p-plasser ligger i gangavstand, bl.a.:

- P-plass nord for St. Croix Kulturhus – 75m
- P-anlegg i grunnen under Apenesfjellet – 200m

5.8.8 Trafikksikkerhet

Gitt den lave trafikkbelastningen, det oversiktlige gatenettet, lave fartsgrenser (30km/t) og vegvesenets ulykkesstatistikk, vurderes trafikksikkerheten på Apenesfjellet å være tilfredsstillende - for alle trafikantgrupper. Det bemerkes samtidig at etablerte parkeringsløsninger på kommunale eiendommer ved Badehuset og inntil J. N. Jacobsens gate ikke er optimale – siden de medfører rygging ut i gangvei og ut i gate med blandet trafikk.

Hovedgater som leder til/fra sentrum og øvrige byområder har større trafikkbelastning, og fartsgrense 50 km/t på strekningen forbi planområdet. Det er etablert fortau langs disse gatene – fra Badehusveien/ j. N. Jacobsens gate. Trafikksikkerhet i de nærmeste gatene vurderes også å være tilfredsstillende, jf. pkt. 5.8.3.

5.9 Barns interesser

I dagens situasjon vurderes planområdet i liten grad å berøre barn og unges interesser. Jf. pkt. 5.7.

5.10 Sosial infrastruktur

Nærmeste skole er Cicignon barne- og ungdomsskole, som ligger ca. 600m sydøst for planområdet. Skoleveien fra planområdet går langs bygater med fortau og via fotgjengerundergang under St.Croix-krysset. Kirkeparken - ca. 150m sør for planområdet - er et stort, sammenhengende parkareal, tilrettelagt for rekreasjon, opphold og lek. Idrettsanlegg med fotball- og tennisbaner ligger på motsatt side av rv110 – ca. 300m unna. Barnehagene St. Hansfjellet, Speiderfjellet, Kjæråsen og Barnas stasjon ligger i gangavstand fra planområdet. Det finnes i tillegg mange barnehager utenfor bysenteret, jf. figur nedenfor.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til ulike kulturtilbud ved St- Croix – huset, og i gangavstand fra div. ulike kulturtilbud i bysenteret.



figur 11 – Beliggenhet av barnehager. Fra kommunens kartside.

5.11 Universell tilgjengelighet

Terrenget på stedet /fallforhold i gate er utfordrende mht. tilrettelegging for universell tilgjengelighet i utomhusområder.

5.12 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger inntil Sverres gate, og nær Badehusveien og J. N. Jacobsens gate. Planområdets beliggenhet og terrengform gjør at det ligger godt til rette for at planområdet kan tilknyttes (med selvfølgelig) til eksisterende VA-infrastruktur i grunnen under gater.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Fredrikstad fjernvarme, som vurderer at sannsynlig tilknytningspunkt er ved brannstasjonen, ca. 75m sør for planområdet.

Norgesnett AS bekrefter at lokalt, eksisterende distribusjonsnett for elektrisitet har kapasitet til å betjene utbyggingen det tas sikte på i planområdet.

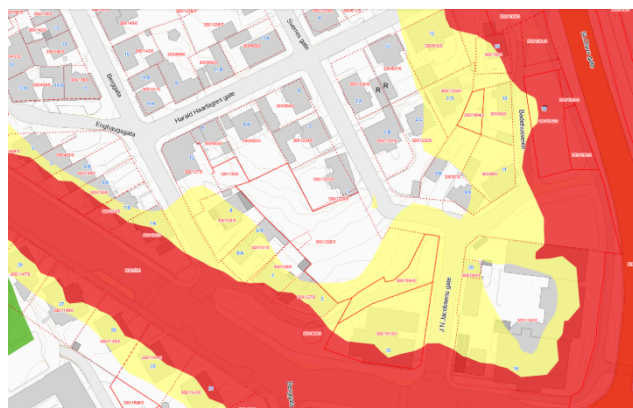
Jordsmonnet i planområdet er skrint, med fjell i dagen flere steder. Redegjørelse for håndtering av overvann og tilknytning til teknisk infrastruktur følger i vedlagt notat fra Multiconsult AS.

5.13 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Grunnen i området kan derfor inneholde sprøbruddmateriale – og være rasutsatt. På NGUs løsmassekart er grunnen i planområdet hovedsakelig registrert som bestående av fyllmasser, jf. figur t.v. nedenfor. Det er foretatt fagmessig utredning av områdestabiliteten i området. Utredningen konkluderer med at områdestabilitet i og overfor planområdet er tilfredsstillende. Geoteknikers rapport følger vedlagt.



figur 12 – Utsnitt, NGU løsmassekart



figur 13 – Utsnitt, kommunens støysonerkart

5.14 Støyforhold

Planområdet ligger utsatt for trafikkstøy, jf. utsnitt t.h. ovenfor, fra kommunal kartside. Akustiker har foretatt kartlegging og vurdering av støyforholdene i området. Rapport fra akustiker følger vedlagt.

5.15 Luftkvalitet

Multiconsult AS har utarbeidet rapport med vurdering av luftkvalitet i planområdet. Rapporten konkluderer med at:

- det forventes ikke overskridelser av grenseverdi for luftkvalitet i planområdet
- planlagt bebyggelsesstruktur vil fungere positivt for luftkvalitet (deponiflate) på fasade.
- det er gunstig at utendørs leke- og oppholdsareal er planlagt i nordre del av planområdet
- fremtidig utvikling av bilpark, redusert bilbruk, bedre rutiner for veivedlikehold og klimautvikling med kraftige regnskyl vil ha gunstig innvirkning på luftkvaliteten
- luftinntak for boliger bør gis en bevisst plassering – lengst mulig unna trafikkert hovedvei

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Jf. vedlagt ROS-analyse.

5.17 Analyser/ utredninger

Til planforslaget er det innhentet fagbistand til utredning/kartlegging av:

- Naturmangfold: Multiconsult AS, rapport datert 16.06.2023
- Områdestabilitet: RIGeo AS, rapport datert 13.04.2023
- Trafikkstøy: Akustikk Konsult AS, rapport datert 31.05.2023
- VA (fordrøyning/overvann): Multiconsult AS, notat datert 03.11.2023
- Luftkvalitet: Multiconsult AS, notat datert 25.04.2024

Rapportene følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Politisk vedtak med premisser for reguleringsplanen

I møte 17.11.2022 fattet Planutvalget vedtak der oppstart av detaljregulering for Badehusveien ble anbefalt – på gitte premisser:

- Byggehøyde må reduseres slik at framtidig bebyggelse oppleves som lavere sett opp mot naboer på Apenesfjellet.
Forslagsstillers kommentar: Byggehøyder er redusert og trappet, jf. foreliggende illustrasjoner.
- Planen må sikre gode felles og offentlige uteoppholdsarealer av høy kvalitet. Uteoppholdsarealer må sikres gode sol- og utsiktsforhold. Uteoppholdsarealene må gjøres offentlig tilgjengelig, blant annet ved å sikre flere tilkoblinger/snarveier fra omkringliggende vegsystem
Forslagsstillers kommentar: Nordre del av planområdet er avsatt til lek og opphold. Arealet er allment tilgjengelig, ligger solrikt, og har utstrekning som innfrir kommuneplanens arealkrav. Reguleringsplan sikrer allment tilgjengelige gangforbindelser til lekearealet fra Badehusveien og fra Sverres gate. Området skal opparbeides slik at deler av eksisterende vegetasjon bevares. Sol-/skyggediagram følger som vedlegg til planforslaget.
- Naturmangfold og eksisterende vegetasjon må hensyntas
Forslagsstillers kommentar: Biolog har foretatt kartlegging av naturverdier, jf. vedlagt rapport. Planforslaget medfører felling av store trær/nedbygging av eksisterende grønnstruktur. Planforslaget sikrer/krever samtidig gjennomføring av «avbøtende tiltak», i samsvar med vurdering fra biolog.
- Støyskjerming må vurderes
Forslagsstillers kommentar: Det er foretatt fagmessig vurdering av støyyforhold, jf. vedlagt rapport fra akustiker. Planforslag er utformet i samsvar med konklusjon i rapport, og sikrer at temaet håndteres iht. gjeldende forskrift (T-1442/2021).
- Høy utnyttelse med parkeringskjeller vurderes som akseptabelt, men redusert høyde kan medføre at vist utnyttelse i planinitiativet må reduseres
Forslagsstillers kommentar: Det vurderes fortsatt at det er riktig å etterstrebe en effektiv arealutnyttelse på den sentrumsnære tomte – men på en måte som også ivaretar kulturverninteressene på stedet/i området. Byggehøyder er nå redusert og trappet i forhold til konsept som ble vist i planinitiativ, jf. foreliggende illustrasjoner. Boligkomplekset er nå planlagt uten bilparkering (kun 2 HC-plasser) – og er i stedet utformet med sokkeleiligheter, fellesrom, boder og sykkelparkering i kjeller/nederste etasje.
- Planarbeidet må forholde seg til kommuneplanens arealdel og dens rammebetingelser
Forslagsstillers kommentar: Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med føringer gitt i kommuneplanens arealdel.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.
Forslagsstillers kommentar: Det ble i forkant av overlevering av planforslaget gjennomført dialogmøte med saksbehandlere, byantikvar og barnetalsperson. Det ble 27.10.2023 gjennomført møte med elever/elevråd ved Cicignon skole. Referat etter møtet følger vedlagt. Det tas sikte på åpent informasjons-/drøftingsmøte ifm. ettersyn av plansaken.

6.2 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for bygging av boliger i konsentrert småhusbebyggelse – i samsvar med arealbruk vist i gjeldende kommuneplan. Tilhørende leke- og oppholdsareal skal også være allment tilgjengelig. Tilstøtende del av Sverres gate inngår i planområdet.

Planforslaget viser følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg:

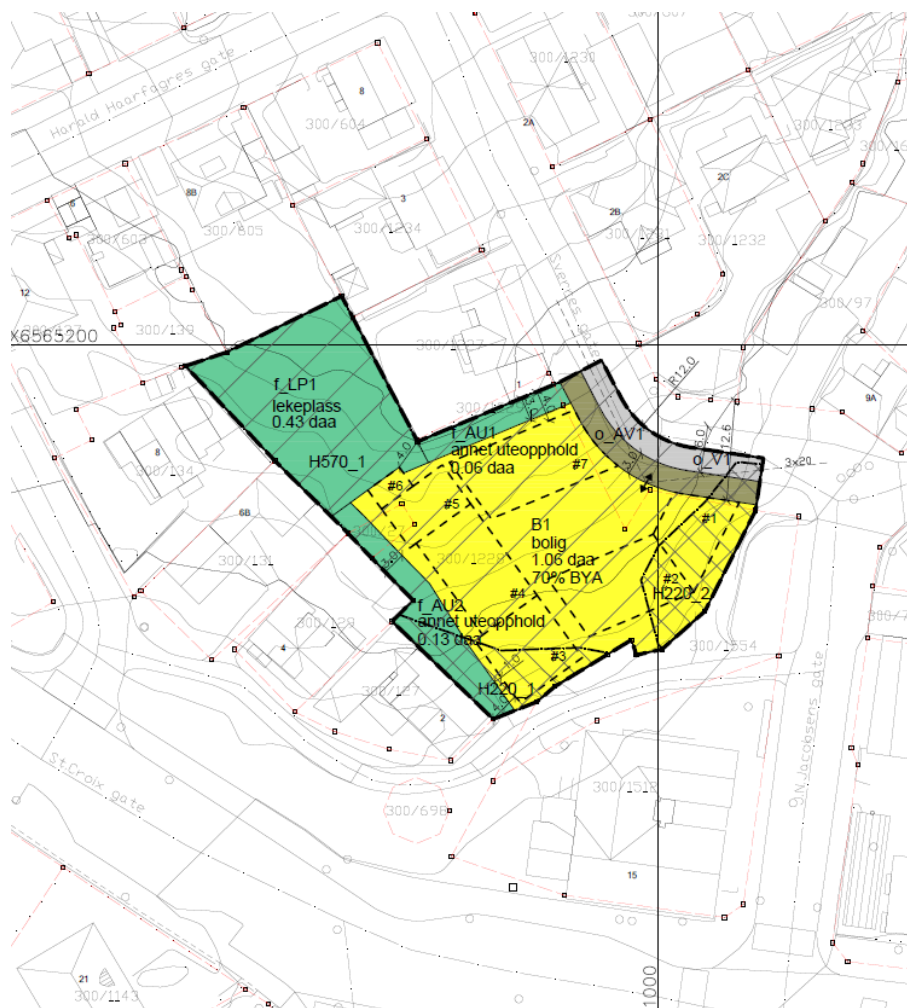
Bolig, konsentrert småhusbebyggelse	B1
Lekeplass og uteopphold	LP1
Annet uteoppholdsareal, gangsti	AU1, AU2

Samferdselsanlegg:

Veg	V1
Annen veggrunn, grøntanlegg	AV1

Plankartet viser i tillegg:

- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø – over hele planområdet
- Hensynssoner for støutsatt areal – sør/sørøst i planområdet
- Bestemmelsesområder, som avgrenser hvor det kan bygges + definerer tillatte byggehøyder i ulike delområder
- Avkjørsel (for 2 HC-biler) til/fra Sverres gate, med tilhørende siktlinjer



6.3 Konsentrert småhusbebyggelse – område B1

6.3.1 Tilpasning til eksisterende bygningsmiljø på Apenesfjellet

Plankart og reguleringsbestemmelser er tilpasset til foreliggende konseptstudie for utbygging i området, jf. vedlegg 4. Tilpasning til eksisterende bygningsmiljø på Apenesfjellet er vektlagt i utarbeidelse av konseptstudie, og i utforming av reguleringsbestemmelser.

Reguleringsbestemmelsene krever at:

- Bebyggelsen skal gis en oppbrutt volumoppbygging, som harmonerer med skala i eksisterende bygningsmiljø.
- Bebyggelsen skal gis saltaksformer.
- Trepanel skal være dominerende fasademateriale.
- Fasader skal gis fargesetting som er beslektet med bygningsmiljø på Apenesfjellet. Hvit/lys fargesetting på bygningseksteriør skal være dominerende.
- Takflater skal gis materialbruk og fargesetting tilpasset eksisterende bygningsmiljø på Apenesfjellet. Teglfargete takflater skal være dominerende.
- Byggehøyder skal trappes, jf. pkt. 6.3.2.



figur 16 - Oppriss – konseptstudie

6.3.2 Byggehøyder

Reguleringsbestemmelsenes maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder er satt 0,2m over løsning vist i konseptstudie. Maksimumshøyde er definert for hvert enkelt bygningsvolum (til sammen 7stk.), jf. illustrasjon nedenfor.



figur 17 - terrengsnitt - konseptstudie

6.3.3 Bebyggelsens organisering

Planlagt utbygging er organisert omkring et indre tun, som åpner seg mot Sverres gate.

Bygningsmassen er brutt opp i flere, mindre volumer med saltak. Bebyggelsens plassering bidrar til å definere gateløpene i Sverres gate og Badehusveien. Leke- og oppholdsareal ligger skjermet og solrikt i nordende av tomten, med adkomst via gårdsrom - og via gangstier fra Badehusveien og Sverres gate. «Fotavtrykk» av planlagt bebyggelse er beslektet med den bebyggelsen som tidligere sto oppført på eiendommen, jf. historisk kart nedenfor.



Figur 18 a, b og c: utbyggingskonsept - illustrasjonsplan, historisk kart og sol/skygge diagram (vårjevndøgn kl.15)

6.3.3 Grad av utnytting

Konseptstudie viser ca. 690m² / 65% bebygget areal. Planforslaget tillater inntil 70% BYA, som gir ca. 50m² BYA mer enn illustrert. Det kan være behov for «litt å gå på» mht. oppføring av boder, sykkelparkering – og mht. avvik som kan oppstå ifm. videre prosjektering.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Mulighetsstudie viser utbygging med 22 mindre leiligheter, - de fleste med grunnflate 40-50 m² BRA.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planlagte boliger vurderes å få god bokvalitet:

- Beliggenhet inntil etablert, rolig nabolag
- Solrikt
- Trafikksikker lekeplass og uteoppholdsareal på egen grunn. Større parkområde i gangavstand
- Støyskjerming/stille side ivaretatt
- Luftkvalitet ivaretatt
- Nærhet til sykkelrute og kollektivtransport
- Nærhet til service- og tjenestetilbud i sentrum

Planlagt bebyggelse og lekeplass vurderes i tillegg å medføre et løft for bomiljøet i nabolaget.

6.5 Parkering

Planforslag krever opparbeiding av 2HC-bilplasser. Dette er i samsvar med krav i kommuneplanen, som krever min. 0,1 HC-plass per boenhet, avrundet til nærmeste heltall.

Det skal ikke etableres private biloppstillingsplasser i planområdet. Dette er i samsvar med krav i kommuneplanen, som krever maks. 1,2 bilplasser per boenhet.

Reguleringsbestemmelser opprettholder kommuneplanens krav: min. 1 sykkelplass for boenhet <50m² BRA, og min. 2 sykkelplasser for boenhet > 50m² BRA.

Det forutsettes at besøkende som kommer i bil benytter allment tilgjengelige / offentlige p-plasser – f.eks. p-anlegget i Apenesfjellet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Boliger skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett i Sverres gate/J. N. Jacobsens gate.

Boliger skal tilknyttes fjernvarme. Fredrikstad fjernvarme AS vurderer at tilknytningspunkt vil være i J. N. Jacobsens gt. – ca. 75m sør for planområdet (ved brannstasjonen).

Boliger skal gis EL-forsyning fra eksisterende nettstasjon. Norgesnett AS opplyser at planlagte boliger kan forsynes med strøm, uten oppgradering av den eksisterende nettstasjonen.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet er på etablert, kommunalt veinett, med avkjørsel (for HC) til gårdstun og HC-parkering fra Sverres gate. Tilstøtende del av Sverres gate inngår i planområdet.

6.7.2 Utforming av veier

Sverres gate innfrir kommunal veinorm for adkomstvei type A2 på følgende punkter:

- Hovedsakelig adkomstfunksjon for boliger, og fartsgrense 30km/t
- Betjener ca. 80 boenheter (inkl. de ca. 22 planlagte boenhetene)
- Regulert bredde / avstand mellom eiendomsgrenser langs vei er mer enn 10m
- Kjørebanebredde er mer enn 5m
- Forskriftsmessige siktforhold, og fremkommelighet for lastebil i kryss med J. N. Jacobsens gate.

- 3m regulert «annen veigrunn» gir plass for veiskulder og snøopplag. Det skal også etableres oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere i dette arealet (avstandskrav max. 1m fra vei)
- Sverres gate avviker fra kommunal veinorm for adkomstvei type A2 på følgende punkter:
- Gata er bratt, med en stigning på ca. 15% på strekningen gjennom/forbi planområdet
 - Gata har ikke fortau (– i likhet med en stor del av gatenettet på Apenesfjellet)

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgebestemmelser krever at kjørevei og avkjørsel ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger i planområdet.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet er tilgjengelig for gående og syklende fra både Sverres gate og Badehusveien. Leke- og oppholdsareal nord i planområdet skal være allment tilgjengelig, og kan nås på gangstier fra Badehusveien og Sverres gate.

6.7.5 Eiendomsforhold

Deler av kommunal veigrunn (gbnr. 300/27) inngår i regulerte bygge- og anleggsområder, som ellers er i privat eie. En liten parsell inne i planområdet er også del av eiendommen gbnr. 6/27, jf. figur 6. Det tas sikte på avtaleinngåelse med kommunen vedr. kjøp/feste av kommunal grunn + evt. grensejustering når reg.plan er vedtatt.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Regulert del av Sverres gate (kjørevei og annen veigrunn) foreslås regulert (dvs. opprettholdt) med offentlig eierform.

6.9 Miljøoppfølging

Planforslaget vurderes å ha en god «miljøprofil»:

- Det legges til rette for effektiv arealbruk
- Nybygg skal ha fjernvarmetilknytning
- Servicetilbud i sentrum ligger i gangavstand
- Sykkelveinett ligger inntil planområdet
- Kollektivtilbud ligger i gangavstand
- Det skal ikke etableres privat bilparkering for boliger i planområdet (med unntak av 2 HC-plasser)
- Store trær må felles som følge av utbygging, men det skal samtidig gjennomføres avbøtende tiltak for bevaring/styrking av naturmangfold, i samsvar med foreslåtte/anbefalte tiltak i rapport fra biolog (Bevaring av eksisterende trevegetasjon i nordre del av planområdet, tilrettelegging for fugleliv og insekter vha. fuglekasser, insekthotell og lagring av «død ved», fjerning av fremmede/uønskete plantearter).

6.10 Universell utforming

Terrangforholdene i planområdet gjør det krevende å legge til rette for universell tilgjengelighet. Reguleringsbestemmelser krever atkomst fra Sverres gate til lekeplass og universell utforming av del av lekeplass/uteoppholdsareal. Fremkommelighet skal i varetas i samsvar med gjeldende krav i Teknisk forskrift.

6.11 Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen sikrer opparbeiding av leke- og oppholdsareal i nordre del av planområdet, som ligger skjermet og solrikt. Del av dette arealet (min. 100m²) skal tilrettelegges som sandlekeplass. Lekeplassen skal være allment tilgjengelig, med gangforbindelser fra Sverres gate og Badehusveien, jf. plankart. Kommuneplanens arealkrav for uteoppholdsareal i sentrumsområdet er videreført i reguleringsbestemmelser, jf. figur 19:

PER BOLIG	TOTALT AREAL	PRIVAT	FELLES	OFFENTLIG TILGJENGELIG
Sentrumsområdet	Minst 25 kvm per boenhet	Minst halvparten av boligene skal ha privat uteplass.	Minst 10 kvm, av dette minst 5 kvm på terreng eller dekke med jordlag.	Minst 15 kvm per bolig på terreng.

figur 19 – kommuneplanens arealkrav, uteopphold

Foreliggende planforslag og konseptstudie innfrir kommuneplanens krav på 550m² (25m² x 22):

Privat uteoppholdsareal (6m ² x 22)	132m ²
Felles uteoppholdsareal på terreng (område LO1)	430m ²
Sum	562m ²

Kirkeparken ligger like sør for planområdet. Dette etablerte parkområdet vurderes å tilfredsstille behovet for nærmiljøpark for planlagte boliger i Badehusveien, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 12.6.

6.12 Kollektivtilbud

Kollektivtilbud ligger i gangavstand, jf. pkt. 5.8 og vedlagt mobilitetsplan.

6.13 Kulturminner og kulturmiljø

6.13.1 Kulturminner

Det er ikke registrert forekomst av automatisk fredete kulturminner i planområdet. I samsvar med anmodning fra fylkeskommunen er reguleringsbestemmelser utformet med krav om anleggsstans og varsling, dersom kulturminner blir oppdaget.

6.13.2 Kulturmiljø Apenesfjellet

Jf. pkt. 4.1.2, pkt. 6.3, figur 16 og 17, samt vedlagt konseptstudie. Planforslaget vurderes å være utformet med krav til bygningsutforming som ivaretar hensynet til kulturmiljøet på Apenesfjellet på en god måte.

6.13.3 NB-område K255 Fredrikstad Vestsiden

Jf. pkt. 5.5, pkt. 6.3 og illustrasjoner i vedlagt konseptstudie. Planforslaget vurderes å være utformet med krav til bygningsutforming som ikke medfører «negativ eksponering/innvirkning» på NB-området.

6.14 Grønnstruktur og naturmangfold

Planlagt utbygging medfører reduksjon av eksisterende grønnstruktur – inkl. felling av eksisterende «store trær» sentralt/sør i planområdet, jf. foreliggende rapport fra biolog. Felling forutsetter kommunal godkjenning, jf. pkt. 6.5.a i kommuneplanens bestemmelser. Forslagsstiller vurderer at

trærne (inkl. krone og rotsone) har plassering og utstrekning som tilser at de må felles, dersom det skal være mulig å bebygge tomta/planområdet på en rasjonell måte.

Reguleringsbestemmelser krever bevaring og skjerming av grønnstruktur i areal som skal nyttes til lek og opphold – nord i planområdet. Reguleringsbestemmelser sikrer også gjennomføring av avbøtende tiltak for bevaring og styrking av naturmangfold, jf. pkt. 6.9.

Planutvalget vedtok bl.a. følgende i sin behandling av planinitiativet:

- *Naturmangfold og eksisterende vegetasjon må hensyntas*
- *Høy utnyttelse med parkeringskjeller vurderes som akseptabelt.....*

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med utvalgets prinsippvedtak.

6.15 Sosial infrastruktur

Jf. pkt. 5.10. Planlagt utbygging – inkl. etablering av allment tilgjengelig leke- og oppholdsareal vurderes å bidra positivt til den sosiale infrastrukturen i området.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Reguleringsbestemmelser krever at det ifm. søknad om tiltak skal foreligge teknisk plan som redegjør for løsninger for teknisk infrastruktur og løsninger for overvannshåndtering – inkl. evt. nødvendig fordrøying av overvann. Teknisk plan skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling i kommunen. Mulighet for tilknytning til kommunalt VA-anlegg ble bekreftet i møte med Fredrikstad kommune 17.08.2023. Foreløpig prinsippvurdering for fordrøying av overvann er utarbeidet, jf. vedlegg 14.

6.17 Renovasjon

Renovasjonsteknisk plan følger vedlagt. Dimensjonering av avfallsrom/avfallsmengder er beregnet i samsvar med kommunale krav, selv om småleiligheter antas å generere mindre avfall enn husholdningene det er tatt høyde for i den kommunale veilederen. Reguleringsbestemmelser krever etablering av renovasjonsløsning i samsvar med den renovasjonstekniske planen/kommunal veileder.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

I vedlagt ROS-analyse er det redegjort nærmere for hensyn til:

- Trafikksikkerhet
- Støyhåndtering
- Terrengstabilitet
- Flomfare/overvannshåndtering
- Hensyn til eksisterende P-anlegg i grunnen, nord for planområdet. (kartgrunnlag mottatt fra Fredrikstad kommune viser at nærmeste del av fjellanlegget ligger ca. 75m nord for planlagte boliger i Badehusveien, jf. figur 20. Utfordringer knyttet til grunnarbeider/fare for steinsprang i fjellanlegget antas dermed å være håndterbare.
- Luftkvalitet – plassering av luftinntak for boliger

Avbøtende tiltak for å sikre forskriftsmessige løsninger er ivaretatt som krav i reguleringsplanen.



figur 20 – kart som viser beliggenhet av P-anlegg i grunnen. Beliggenhet av planlagte boliger vist med rød sirkel.

6.19 Dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser

Reguleringsbestemmelser er utformet med krav som sikrer dokumentasjon for, -og ferdigstillelse av løsninger for bl.a:

- Landskapsplan/opparbeiding av utomhusareal
- Teknisk plan - VA anlegg, overvannshåndtering, fordrøyning, EL-forsyning, fjernvarme
- Ivaretagelse av forskriftsmessige støyforhold, i anleggsperiode og permanent situasjon
- Trafikkavvikling og arealbruk i anleggsperiode
- Avtale om fjernvarmetilknytning
- Tinglysning av allmenn rett til bruk av leke- og oppholdsareal, og adkomst til dette arealet

7 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Reguleringsplanen for Badehusveien er i samsvar med overordnet plan, fordi:

- Planlagt arealbruk samsvarer med arealbruk i vedtatt kommuneplan
- Kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2, der det kreves utarbeidelse av reguleringsplan (med helhetlig vurdering) ved motstrid med gjeldende (eldre) reguleringsplan, blir ivare tatt.

Planlagte tiltak omfattes ikke av:

- KU-forskriftens § 6, pkt. b (planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding – reguleringsplan for tiltak i vedlegg I)
- KU-forskriftens § 8, pkt. a (Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn - reguleringsplan for tiltak i vedlegg II)

Det er ikke krav til utarbeidelse av KU ifm. plansaken, siden planlagt arealbruk er i samsvar med gjeldende kommuneplan, og siden planlagte tiltak ikke omfattes av KU-forskriften.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Forhold til overordnede planer

8.1.1 Forhold til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging

Jf. pkt. 6.3 og 6.7. Planforslaget er i samsvar med den statlige planretningslinjen, som bl.a. sier at:

«Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.»

8.1.2 Forhold til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Jf. pkt. 6.7, 6.11 og 6.17. Planforslaget vurderes å være i samsvar med den rikspolitiske retningslinjen, som bl.a. sier at:

«Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet: Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.»

8.1.3 Forhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 - 2021

Planforslag er utformet iht. retningslinje T-1442-2021, jf. ROS-analyse.

8.1.4 Fylkesplan for Østfold – «Østfold mot 2050»

Reguleringsplanen for Badehusveien vurderes å ivareta hensyn i Fylkesplanens arealstrategi, som sier at samordnet planlegging skal resultere i:

- Bedre klima- og miljøforvaltning (Reguleringsplanen for Badehusveien legger til rette for sentrumsnær, effektiv boligbygging - uten tilrettelegging for privat bilbruk)
- God forvaltning av naturressurser, kulturminner og kulturlandskap (Reguleringsplanen for Badehusveien legger til rette for utbygging på en måte som hensyntar verneinteresser i og inntil planområdet)
- Hensiktsmessig infrastruktur (Badehusveien har kollektivtilbud, sykkelruter, fortausforbindelser og bysenter i gangavstand)

8.1.5 Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplanen for Badehusveien samsvarer med kommuneplanens vedtatte arealbruk og gjeldende bestemmelser. Hensyn til verneinteresser vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt.

8.1.6 Kommunedelplan for klima og energi

Reguleringsplanen for Badehusveien bidrar til å begrense klimagassutslipp/CO₂-avtrykk:

- Bygging av små leiligheter, med effektiv arealutnyttelse i et sentrumsnært areal
- Tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtrafikk – og ikke tilrettelegging for bilbruk
- Bruk av fjernvarme

8.1.7 Kommunedelplan for kultur 2019-2030

Reguleringsplanen for Badehusveien legger til rette for utbygging på en måte som vurderes å hensynta verneinteresser i og inntil planområdet på en tilfredsstillende måte, jf. pkt. 6.3 og vedlagt konseptstudie.

8.1.8 Sykkelhovedplan for Fredrikstad - 2016

Planområdet for Badehusveien ligger med umiddelbar nærhet til etablerte sykkelruter.

8.1.9 Overvannsrammeplan - 2007

Reguleringsplan for Badehusveien sikrer utarbeidelse av teknisk plan, jf. pkt. 6.16.

8.1.10 Kommunedelplan for Aktive Liv - 2017

Reguleringsplan for Badehusveien vurderes å være i samsvar med kommunedelplanen, siden:

- Planen sikrer opparbeidelse av nytt, allment tilgjengelig leke- og oppholdsareal
- Planområdet ligger inntil etablerte gang- og sykkelforbindelser
- Planområdet har større parkområder i gangavstand
- Planen legger ikke til rette for bilbruk

8.2 Landskap, steds karakter og kulturmiljø

Utbygging er planlagt med tilpasning til den skrånende terrengformen og bygningsmiljøet på stedet, jf. pkt. 6.3, 6.4, 6.13, samt vedlagt konseptstudie.

Utbygging vil medføre en reduksjon av grønnstruktur. Del av eksisterende vegetasjon nord i planområdet skal bevares.

8.3 Forholdet til krav i kap II i Naturmangfoldloven

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med naturmangfoldlovens paragrafer §§ 8-12, som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:

- § 8 Kunnskapsgrunnlaget
Det er som ledd i planarbeidet utført kartlegging av naturmangfold i planområdet, jf. vedlagt rapport fra biolog.
Kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for planforslaget vurderes å være godt.
- § 9 Føre var – prinsipp
Naturverdiene i området er kartlagt, jf. vedlagt rapport. Planforslaget sikrer bevaring av del av eksisterende grønnstruktur i området. Mulighet for at planlagte tiltak medfører (ukjente) konsekvenser mht. biologisk mangfold vurderes som liten.
- § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
Utbyggingen (dvs. trefelling) vurderes å medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet i og omkring planområdet. Gjennomføring av avbøtende tiltak gjør likevel at hensyn til naturverdier er tilfredsstillende hensyntatt, jf. foreliggende vurdering fra biolog.
- § 11 Kostnader ved miljøforringelse
Planforslaget vurderes ikke å medføre miljøforringelse.
- § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Reguleringsbestemmelser krever:
 - fysisk skjerming av vegetasjon som skal bevares i nordre del av planområdet
 - tiltak for å unngå uønsket spredning av fremmede/uønskete arter

8.4 Uteområder, lek og rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planområdet (som er i privat eie) er i dag «tilgrodd», og nyttes i dag ikke til lek, rekreasjon eller opphold. Reguleringsplanen sikrer opparbeidning av leke- og oppholdsareal i nordre del av planområdet. Jf. pkt. 5.7 og 6.11. Planforslaget har dermed en positiv innvirkning mht. egnete/tilrettelagte arealer for lek og rekreasjon.

8.5 Trafikkforhold

Planforslaget medfører svært begrenset økning av biltrafikken i området, siden nye boliger ikke vil ha privat parkering (med unntak av 2 HC-plasser). Hensyn til myke trafikanter vurderes å være godt ivarettatt. Jf. pkt. 5.8, 6.7 og vedlagt mobilitetsplan.

8.6 Sosial infrastruktur

Jf. 6.15.

8.7 Universell tilgjengelighet

Jf. pkt. 6.10.

8.8 Energibehov – energiforbruk

Behovet for tilførsel av strøm til det planlagte boligkomplekset er relativt lavt, pga:

- tilknytning til fjernvarmeanlegg
- små leiligheter (lavt energibehov/boenhet)
- boliger har ikke p-plasser og dermed ikke behov for lading (med unntak av 2 HC-plasser).

8.9 ROS

Forhold knyttet til risiko og sårbarhet er vurdert i vedlagt ROS-analyse.

Aktuelle avbøtende tiltak er videreført som krav i reguleringsplan.

Reguleringsplanen vurderes ikke å ha konsekvenser av betydning for forhold knyttet til risiko og sårbarhet – hverken positive eller negative.

8.10 Teknisk infrastruktur

Det må påregnes graving i gater, for etablering av teknisk infrastruktur (fjernvarme og EL), jf. pkt. 6.6.

8.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det tas sikte på avtaleinngåelse mellom kommunen og utbygger, om kjøp/feste av «overskytende kommunal veigrunn», jf. pkt. 6.7.5.

8.12 Interessemotsetninger / avveining av virkninger

Jf. avsluttende kommentar, pkt. 10.

9 Merknader til varsel om oppstart av planarbeid

Ifm. kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble det mottatt 10 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor, og de følger i sin helhet som vedlegg til planbeskrivelsen.

Merknad	Forslagsstillers kommentar
9.1 Statsforvalteren i Viken (SFV), 13.03.2023 <u>KU-krav</u> SFV viser til ref. etter oppstartmøte, der det er anført at planforslaget ikke er i samsvar med overordnet plan, på grunn av motstridsbestemmelse og gjeldende reguleringsplans formål til offentlig friområde. SFV imøteser <u>evt.</u> oversendelse av planprogram for uttale. <u>Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u> SFV påpeker at planområdet ligger svært sentralt, og vurderer derfor at det kan være i samsvar med statlige og regionale retningslinjer å bygge ut området med boliger. <u>Lek og opphold, naturverdier, grønnstruktur</u> Det bør redegjøres grundig for områdets verdi som lekeareal, og for naturmangfold og grønnstruktur. <u>Støy</u> Overordnet støykart indikerer at området ikke er spesielt støyutsatt. <u>Luftkvalitet</u> Planforslag for området må redegjøre for luftkvalitet iht. gjeldende retningslinje (T-1520) – inkl. vurdering av effekt av fjerning av grønnstruktur + samspillseffekt mellom støy og luftforurensing. <u>Klimatilpasning</u> Overvannshåndtering må vektlegges, også av hensyn til flomfare i områder «nedstrøms». Overvannshåndtering kan nyttes positivt på en måte som bidrar til naturmangfold og utemiljø.	<i>Jf. beskrivelsens pkt. 7. Planforslag vurderes <u>ikke</u> å være i motstrid med overordnet plan, siden:</i> <i>○ Planlagt arealbruk samsvarer med arealbruk i vedtatt kommuneplan</i> <i>○ Kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2, der det kreves utarbeidelse av reguleringsplan (med helhetlig vurdering) ved motstrid med gjeldende reguleringsplan, blir ivaretatt.</i> <i>Planområdets sentrumsnære beliggenhet tilsier at det må tas sikte på effektiv arealutnyttelse. Utbygging i planområdet må samtidig ivareta hensynet til kulturverninteresser.</i> <i>Jf. planbeskrivelse pkt. 6.11 og 6.14. Biolog har kartlagt naturverdiene i området, jf. vedlagt rapport, der det konkluderes med avbøtende tiltak for å veie opp for planlagt trefelling. Gjennomføring av avbøtende tiltak er sikret i reg.planen.</i> <i>Nordre del av planområdet skal tilrettelegges for lek og opphold – samtidig som eksisterende vegetasjon i området skal bevares.</i> <i>Planområdet ligger utsatt for trafikkstøy. Det er redegjort for håndtering av støy i vedlagt rapport fra firma Akustikk Konsult AS. Konklusjoner i rapport videreføres som krav i reguleringsplan.</i> <i>Det vurderes ikke å være behov for spesielle tiltak mht. luftkvalitet, jf. redegjørelse i planbeskrivelse pkt. 5.15.</i> <i>Jf. redegjørelse i planbeskrivelse pkt. 5.12 og 6.15 Reguleringsbestemmelser krever utarbeidelse av teknisk plan, med løsninger for teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og flomveier.</i>

<u>Statlige planretningslinjer</u> Retningslinjer SFV vurderer som relevante: ○ <i>retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</i> ○ <i>retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).</i>	<i>Forholdet til statlige retningslinjer omtales i beskrivelsens pkt. 4.3 og 8.1.</i>
9.2 Viken fylkeskommune, 15.03.2023 <u>Planfaglig vurdering</u> VFK vurderer at den samlede (negative) virkning av konseptløsning illustrert i planinitiativ er for stor – og at planlagte tiltak derfor ikke bør gjennomføres. <u>Motstrid reguleringsplan / kommuneplan</u> VFK påpeker at det er motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. <u>Konsekvensutredning</u> VFK vurderer at det bør vurderes å gjennomføre en konsekvensutredning for tiltaket, siden KU-forskrift krever dette der plan for boligbygging er i motstrid med overordnet plan. <u>Barn og unge</u> VFK viser til føringer gitt i RPR for barn og planlegging, og at kommunen må redegjøre for hvilke vurderinger som ble gjort for arealbruksinteressene i 1999 og 2007. Det må i reguleringsplan redegjøres for/ sikres tilfredsstillende leke- og oppholdsareal. <u>Universell utforming og sosiale ulikheter</u> VFK vurderer at «det må legges til rette for at boligen egner seg for flere....» -og at «Det er enkelte sosiale ulikheter i området, og utbyggingen bør bidra positivt til helse og oppvekstvilkår».	<i>Forslagsstiller deler ikke VFK sin vurdering: Planforslaget viser arealbruk i samsvar med vedtatt kommuneplan. Konseptløsning (som er bearbeidet) er tilpasset til strøkets karakter. Foreslått grønt-/lekeareal skal være allment tilgjengelig, og det innfrir gjeldende arealkrav.</i> <i>Planforslaget viser arealbruk i samsvar med vedtatt kommuneplan. Siden gammel reg.plan viser en annen arealbruk, utarbeides det ny reguleringsplan – dette i samsvar med kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2.</i> <i>Planlagt arealbruk er ikke i motstrid med overordnet plan, jf. kommentar ovenfor.</i> <i>Forslagsstiller forholder seg til arealbruken som er vedtatt i gjeldende kommuneplan. Det forutsettes at nødvendig/obligatorisk utredning er foretatt ifm. tidligere kommuneplanarbeid – og at kommuneplanen tidligere er forelagt regionale myndigheter for uttale. Reguleringsplan for Badehusveien sikrer opparbeiding av leke- og oppholdsareal, i samsvar med kommuneplanens føringer for dette.</i> <i>Boliger og utomhusareal skal gis forskriftsmessig utforming, jf. krav i gjeldende Teknisk forskrift. Opparbeiding av allment tilgjengelig lekeplass vil bidra positivt til nærmiljø og oppvekstvilkår.</i>

Kulturmiljø

VFK påpeker at «Apenesfjellet (Bevaring kulturmiljø H570_26) er med sin kvartalsstruktur, sine brede gateløp og meget godt bevarte småskala trehusbebyggelse et enhetlig eksempel på det sosial- og funksjonsdelte Fredrikstad som vokste frem i tiden etter 1870, samtidig som forholdet mellom bolighusene og bybebyggelsen nedenfor er meget nærværende.» Apenesfjellet er markert med hensynssone kulturmiljø H570 i kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger planområdet helt i kant med NBI-området Fredrikstad vestsiden som har nasjonal kulturminneverdi. Dette innebærer at området er veldig sårbart og at tilpasning til kulturmiljøene som omgir det må gis stor vekt».

Utnytting, landskap og bebyggelsens høyde

Det vises til kommunens boligbyggeprogram, der det er anslått at planområdet kan bygges ut med 10 boenheter. VFK forutsetter at virkningen og konsekvenser av foreslått antall boliger vil fremgå ved off. ettersyn. VFK vurderer at kulturminneinteressene i området tilsier at prosjektet er for høyt.

Samferdsel

VFK viser til at det i oppstartmøtereferat er anført at det skal utarbeides en mobilitetsplan, som «bør vise hvordan det på best mulig vis kan sikres et sammenhengende, funksjonelt og trafiksikkert tilbud for gående, syklende og kollektivreisende til/fra området og aktuelle målpunkt. Vi forventer at det legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel reisende med kollektiv, sykkel og gange».

Støy

VFK omtaler at planområdet ligger utsatt for støy fra omkringliggende veinett – og at tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivåer må sikres i planen. Det vises til gjeldende retningslinje for temaet, T-1442/2021

Hensyn til automatisk fredete kulturminner

VFK opplyser at det ikke er kjente registreringer av automatisk fredete kulturminner i området. VFK ønsker at bestemmelse om ivaretagelse av evt. nye funn av kulturminner tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstiller oppfatter at det er sterke kulturverninteresser knyttet til Bygningsmiljøet på Apenesfjellet, og til NB-området sør for planområdet – og har vektlagt dette ifm. planlegging av nye tiltak. Planforslaget er drøftet i dialogmøter med kommuneadministrasjonen. Foreliggende planforslag med tilhørende illustrasjoner vurderes å dokumentere at planlagt utbygging vil få en god tilpasning til bygningsmiljøet på Apenesfjellet og øvrige omgivelser. Det bemerkes at forslagsstiller oppfatter at denne vurderingen ikke deles av planavdelingen i Fredrikstad kommune.

Foreliggende planforslag med tilhørende illustrasjoner vurderes å dokumentere at planlagt utbygging vil få en god tilpasning til bygningsmiljøet på Apenesfjellet og øvrige omgivelser.

Med hovedsykkellrute, bussterminal, jernbanestasjon og bussholdeplasser i gangavstand ligger det meget godt til rette for å betjene planområdet med kollektivtrafikk og gange/sykkel. Planlagte leiligheter skal ikke ha privat parkeringsplass (kun 2 HC-plasser). Mobilitetsplan følger vedlagt.

Det er redegjort for forskriftsmessig håndtering av støy i vedlagt rapport fra firma Akustikk Konsult AS. Konklusjoner i rapport videreføres som krav i reguleringsplan.

Bestemmelse om ivaretagelse av evt. automatisk fredete kulturminner er tatt inn i bestemmelsene, slik VFK anmoder om.

<u>Øvrige forhold</u> ○ Illustrerte p-plasser som ligger vinkelrett på J. N. Jacobsens gate er en uheldig løsning mht. trafiksikkerhet. Det bør ses på fellesløsninger for bilparkering. Gode løsninger for sykkelparkering bør vektlegges. ○ Ivaretagelse av grønnstruktur bør vurderes. ○ Området regnes som utsatt for svevestøv, noe som bør hensyntas/vurderes. ○ Etablering av P-kjeller på tomte må hensynta nærhet til p-anlegg i Apenesfjellet.	○ Forslagsstiller deler VFKs vurdering av etablerte p-plasser utenfor planområdet. Nye boliger skal etableres uten private bilplasser. Krav til sykkelparkering skal være i samsvar med kommuneplanens krav. ○ Reguleringsplan sikrer bevaring av grønnstruktur i nordre del av planområdet. ○ Svevestøv – jf. planbeskrivelse pkt. 5.15. ○ Bestemmelser er utformet med krav som forebygger mot skade på/ulykke i det etablerte P-anlegget i Apenesfjellet.
9.3 Statens vegvesen (SVV), 28.02.2023 <u>KU-forskrift</u> SVV vurderer at planarbeidet omfattes av KU-forskriftens vedlegg I nr. 25, og at KU-plikt bør vurderes på nytt. <u>Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u> Planområdets beliggenhet, med nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser gjør at SVV oppfordrer til høyere utnyttelse av arealene enn det som er varslet. <u>Syklende og gående</u> Planen bør vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad».	<i>Forslagsstiller deler ikke SVVs vurdering/tolkning av KU-forskrift, jf. pkt. 1.1.</i> <i>Forslagsstiller er enig i at den sentrumsnære tomte må utnyttes så effektivt som mulig. Samtidig må hensyn til bl.a. kulturverninteresser og leke- og oppholdsareal ivretas. Foreslått arealutnyttelse vurderes å representere et maksimum mht. boligtetthet og byggehøyder.</i> <i>Forholdene for syklende og gående vurderes å være tilfredsstillende:</i> ○ Planområdet ligger inntil sykkelrutenettet i Fredrikstad. ○ Planlagt utbygging vil generere svært lite biltrafikk, jf. vedlagt mobilitetsplan. ○ Gjeldende krav til sykkelparkering ivretas. ○ Gatenettet på Apenesfjellet har brede, oversiktlige gaterom og lav trafikkbelastning uten gjennomkjøring. ○ Det er etablert sammenhengende fortau mellom J.N. Jacobsens gate og bysenteret. <i>Forslagsstiller forholder seg til at fester av den kommunale naboeiendommen har gitt tydelig uttrykk for at festetomte ikke skal omfattes av reguleringsplanen (jf. merknad 9.8). Tilstøtende areal på naboeiendommen nyttes i dag til parkering. Dersom nåværende p-løsning ved Badehuset ble avvirket/endret, ville det være</i>

<u>Universell utforming</u> SVV viser til PBL §1.1, der det heter at prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for planleggingen. <u>Luft</u> Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. <u>Parkering</u> SVV anmoder om at parkeringsbegrensning nyttes som trafikkregulerende virkemiddel. <u>Kollektivtrafikk</u> Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. <u>Støy</u> SVV vurderer at trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen. <u>Trafikksikkerhet</u> SVV anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Fri sikt i kryss og avkjørsler må vektlegges. Kryssgeometri og siktforhold i kryss og avkjørsler må vektlegges <u>Trafikkanalyse</u> SVV vurderer at det bør utarbeides en trafikk-analyse for å utrede trafikale konsekvenser.	<i>mulig å forlenge fortausløsning i J.N. Jacobsens gate frem til kryss med Sverres gate – og å gjøre Badehusveien mer trafiksikker for myke trafikanter. Fredrikstad kommune (grunneier og planmyndighet) må involvere seg, dersom det skal legges føringer for arealbruken omkring Badehuset.</i> <i>Fallforhold i terreng og gater på stedet kan i liten grad endres. Boliger vil bli utformet med forskriftsmessige løsninger for fremkommelighet.</i> <i>Jf. beskrivelse pkt. 5.15. Rapport med vurdering av luftkvalitet følger som vedlegg til planbeskrivelsen.</i> <i>Planlagte boliger skal bygges uten bilparkering (kun 2 HC-plasser). Kommuneplanens gjeldende føringer for sykkelparkering skal ivaretas.</i> <i>Med bussterminal, jernbanestasjon og bussholdeplasser i gangavstand ligger det meget godt til rette for å betjene planområdet med kollektivtrafikk.</i> <i>Rapport med fagmessig vurdering av støyforhold følger vedlagt. Konklusjoner i rapport er videreført i reguleringsplan, slik at forskriftmessig håndtering av støy er ivaretatt.</i> <i>Trafikksikkerheten i området vurderes (med unntak av Reholts etablerte P-løsning) å være tilfredsstillende ivaretatt:</i> ○ <i>Etablert gatestruktur opprettholdes. Gatebredder er iht. kommunal veinorm.</i> ○ <i>Frisiktsoner er regulert i kryss og avkjørsler.</i> ○ <i>Sporing bekrefter fremkommelighet i kryss.</i> ○ <i>Gatene på Apenesfjellet har lav trafikkbelastning, og ingen gjennomkjøring.</i> <i>Trafikale konsekvenser vil være marginale, siden planlagte boliger ikke skal ha privat parkering. Mobilitetsplan følger vedlagt.</i>
--	---

9.4 Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap, 10.02.2023 DSB beklager manglende kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker, og påpeker at deres merknad til planvarselet derfor er av generell karakter. DSB viser til at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.	<i>Tas til etterretning – jf. merknad 9.1. Vurdering av terrengstabilitet og ROS-analyse følger vedlagt.</i>
9.5 Norges Vassdrags- og Energidirektorat, 22.02.2023 NVE påpeker at områdestabilitet må utredes forskriftsmessig, siden planområdet ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Flomfare må utredes, siden del av planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom.	<i>Rapport med vurdering av områdestabilitet følger vedlagt. VA-notat med prinsippvurdering for fordrøying følger vedlagt. Krav til dokumentasjon av løsninger for flomveier og evt. fordrøying (teknisk plan) er nedfelt i reguleringsbestemmelser.</i>
9.6 Bane Nor, 14.02.2023 Planområdet berører ikke jernbanens interesser. Bane Nor har derfor ingen merknader.	<i>Tas til etterretning.</i>
9.7 Kystverket, 08.02.2023 Det uttrykkes at planarbeidet eller formålet med det ikke har relevans for sjøtransport- og havneinteressene som Kystverket er satt til å ivareta. Kystverket har derfor ingen merknader.	<i>Tas til etterretning.</i>
9.8 Advokatene i Lykkeberg, på vegne av Reholt Eiendom AS, 16.12.2022. Reholt Eiendom er fester av de kommunale eiendommene sør for planområdet. Det vises til tidligere konflikt/uoverensstemmelse mellom hjemmelshavere til gnr. 300 bnr. 1228 vedr. parkeringsrettigheter. Det vises også til at området er regulert til, og nyttes til, næringsformål. Parkeringsplasser i området disponeres av Reholt Eiendoms leietakere. Reholt Eiendom ønsker på sikt å utvikle sin eiendomsmasse, og i denne forbindelse vil det kunne oppstå behov for å regulere eiendommen. Parkeringsareal vil da være en naturlig del av en slik plan. Det anmodes om at parkeringsarealet fjernes fra planforslaget.	<i>Forslagsstiller har tilpasset planforslaget, slik at det ikke omfatter grunn som festes av Reholt Eiendom AS.</i> <i>Forslagsstiller stiller seg undrende til at kommunen har godkjent etablering av p-plasser som medfører rygging ut i J. N. Jacobsens gate og Badehusveien.</i>

9.9 P. Raae (Sverresgt. 3) og Apenesfjellet velforening, v. G. G. Hansen, 12.03.2023 På vegne av nabolag og velforeningen på Apenesfjellet uttrykkes det at: ○ Fokus på at man forholder seg til planer som er utarbeidet for området. ○ Planområdet er del av verneverdig område ○ Planer som er fremkommet i media er ikke tilfredsstillende. Evt. utbygging må i større grad skje «på strøkets premisser» ○ En større del av området bør utvikles som en grønn lunge (for alle) ○ Anmodning om at nabolag og velforening holdes oppdatert i videre saksgang	<i>Planforslaget viser arealbruk i samsvar med vedtatt kommuneplan.</i> <i>Konseptløsning er bearbeidet, med utforming som er tilpasset til strøkets karakter.</i> <i>Foreslått grønt-/lekeareal er tilgjengelig for alle, og det innfrir kommuneplanens arealkrav.</i> <i>Medvirkning og informasjon vurderes å være godt ivare tatt, jf. beskrivelsens pkt. 3. Det tas sikte på åpent drøftings-/orienteringsmøte ifm. høring og off. ettersyn av planforslaget.</i>
9.10 Råd for personer med funksjonsnedsettelse (RFF), 08.03.2023 RFF uttrykker at «Det er viktig at lekeplasser lages etter universell utforming». Forslagsstillers kommentar: Planområdet ligger i et skrånende terreng – og med markant fall i gate. Det kan likevel tilrettelegges universelt utformet adkomst mellom Sverres gate og lekeareal, og universell utforming i del av leke-/oppholdsarealet.	<i>Fallforhold i terreng og gater på stedet kan i liten grad endres. Boliger og utomhusanlegg vil bli utformet med forskriftsmessige løsninger for fremkommelighet.</i>

10 Avsluttende kommentar

Hensynet til kulturverninteresser (jf. gjeldende kommuneplan) og hensynet til effektiv / miljøvennlig arealutnyttelse i Sentrumsområdet (jf. kommunedelplan for klima og energi / statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging) vurderes å være to svært sentrale hensyn i denne plansaken. Begge hensyn vurderes å være viktige/tungtveiende – og de vurderes å være til dels motstridende.

Planutvalget vedtok i sin behandling av planinitiativ for plansaken en anbefaling om videreføring av reguleringsarbeidet, under forutsetning av at utbyggingskonseptet ble bearbeidet/reduert – av hensyn til hvordan nybygg ville fremstå i nabolag/mot omgivelsene. Utvalget var også positivt innstilt til effektiv arealutnyttelse – jf. pkt. 6.1.

I mottatte merknader til varslings om oppstart av planarbeidet påpekes også «begge hensyn»:

- behov for bearbeiding av utbyggingskonsept vist i planinitiativ (kulturverninteresser)
- viktighet av effektiv arealutnyttelse i dette sentrumsnære området (miljøhensyn)

I foreliggende planforslag er utbyggingsvolum, byggehøyder redusert i forhold til løsning som ble presentert i planinitiativet, jf. vedlagte illustrasjoner.

Reguleringsplanen sikrer i tillegg at nybygg gis volumoppbygging/formspråk, materialbruk og fargesetting som er tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet på Apenesfjellet. Planlagt utbygging vurderes ikke å ha negativ innvirkning på NB-området K255 Fredrikstad Vestsiden, som er avgrenset like utenfor planområdet, jf. illustrasjoner i foreliggende konseptstudie.

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel, og i samsvar med planutvalgets tidligere vedtak.

Forslagsstiller oppfatter at kommunens planavdeling fortsatt vurderer at planlagte byggehøyder og utbyggingsvolum bør reduseres. Forslagsstiller mener likevel å ha balansert hensyn til planutvalgets vedtak, hensyn til kulturmiljø / verneinteresser og hensyn til miljø / effektiv areal- og transportplanlegging på en god måte.

11 Vedlegg

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Varsel om oppstart av planarbeid
3. Mottatte merknader til varsel om oppstart av planarbeid
4. Konseptstudie, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 31.10.2023 og 02.11.2023
5. Illustrasjonsplan, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 17.10.2023
6. ROS – analyse, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 07.05.2024
7. Vurdering av områdestabilitet, Rigeo AS 13.04.2023
8. Støyvurdering, Akustikk-Konsult AS, 31.05.2023
9. Vurdering av naturverdier, Multiconsult AS 16.06.2023, sist revidert 19.06.2023
10. Renovasjonsplan, 07.05.2023
11. Mobilitetsplan, 06.10.2023
12. Uttale fra Norgesnett, kraftforsyning, 31.07.2023
13. Uttale fra Fredrikstad fjernvarme, 07.06.2023
14. Vurdering, VA, Multiconsult, 09.11.2023
15. Referat etter møte 27.10.2023 med elevråd, Cicignon skole
16. Sol-/skygge-diagram, 30.10.2023
17. Utredning av luftkvalitet, Multiconsult 25.04.2024