

Reguleringsplan for Badehusveien, Fredrikstad

Forslagsstillers oppsummering og vurdering av merknader til høring og offentlig ettersyn

Ifm. høring og offentlig ettersyn av planforslaget ble det mottatt 10 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor, og følger i sin helhet som vedlegg.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 12.05.2025, revidert 25.09.2025

Merknad	Forslagsstillers kommentar
1. Statens vegvesen (SVV), 07.03.2025 <u>Universell utforming</u> HC-parkering anbefales omtalt som «P-plass for forflytningshemmede». <u>Støy</u> Sumstøy jernbane + vei burde vært vurdert/omtalt. Bestemmelse pkt. 2.3 for støy er for generell - grenseverdier må tydeliggjøres med henvisning til tabell i retningslinje.	<i>Ordlyd i bestemmelser tilpasses.</i> <i>Forslagsstiller har kontaktet akustiker, som bekrefter at:</i> ○ <i>Støy fra jernbane er så marginal at vurdering av sumstøy ikke er relevant/nødvendig, jf. støynotat pkt. 4.1.</i> ○ <i>Bestemmelser revideres for å henvise på en tydeligere måte til grenseverdier i retningslinjens tab. 2.</i>
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFØBOA), 24.04.2025 <u>Forurensing/VA-løsning</u> SFØBOA påpeker at «Fredrikstad avløpsrenseanlegg (FARA) må driftes iht. forurensingslovverket og gjeldende tillatelse før utbyggingen kan realiseres. Dette må i større grad tydeliggjøres i planen.»	<i>Innspillet tas til orientering. Det er avklart med kommunen at det ikke er ønskelig at det innarbeides et rekkefølgekrav i rekkefølgebestemmelsene, ettersom dette er forhold som sikres gjennom plan- og bygningslovens §27-2 og forurensingsforskriften.</i>
3. Østfold fylkeskommune (ØFK), 28.04.2025 <u>Redusert utbyggingsvolum</u> ØFK støtter kommunedirektørens anbefaling/innstilling om at utbyggingsvolum reduseres	<i>Forslagsstiller har søkt å finne en balanse som ivaretar høy/effektiv arealutnyttelse i sentrumsområder, og som ivaretar hensyn til kulturverdier/kulturmiljø. Foreliggende illustrasjoner vurderes å gi en god fremstilling av</i>

<u>Motstrid med reguleringsplan</u> ØFK påpeker at det er motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplanen, og etterlyser en grundigere redegjørelse for dette. <u>Vurdering kulturmiljø</u> ØFK vurderer at gjennomførte tiltak for tilpasning til kulturmiljøet i omgivelsene stort er positive, men at bygningshøydene fortsatt er for store og bygningsmassen for kompakt. ØFK fraråder hvit fargesetting på bygningseksteriør, ettersom bygningene da blir mer synlige. ØFK fraråder sterkt at prosjektet realiseres, slik det nå foreligger. <u>Barn og unge</u> ØFK vurderer at: «Det er ikke vist illustrasjoner av dette utover enkle avmerkinger på illustrasjonskart og at det skal sikres sandlekeplass. Det er derfor vanskelig å vurdere kvaliteten. Det vil ligge tett opp mot nabobebyggelse, og det vil kunne være behov for	<i>hvordan planlagt utbygging vil fremstå mot omgivelser og nabolag. Forslagsstiller ønsker å opprettholde det foreslåtte utbyggingsvolumet. Det bemerkes at foreliggende illustrasjoner er volumstudier, dvs. at fasadeutforming, fargesetting, detaljering etc. skal bearbeides som ledd i videre prosjektering.</i> <i>Forslagsstiller vurderer at:</i> ○ <i>Reguleringsplanen det vises til er fra 1981, og anses å være utdatert, jf. planbeskrivelse pkt. 4.2.1.</i> ○ <i>Det har ikke vært – og er ikke - etablert noe offentlig eller privat fri-/lekeområde i det privateide planområdet.</i> ○ <i>Planområdet nyttes ikke til lek eller opphold pr. nå</i> ○ <i>Planområdet er vist med boligformål i gjeldende kommuneplan, og det ligger inne i kommunens boligbyggeprogram</i> ○ <i>Det er – gjennom politisk behandling av planinitiativ og planforslag – bekreftet at kommunen ønsker utarbeidelse av en reguleringsplan som legger til rette for boligbygging i Badehusveien.</i> <i>Planforslaget sikrer opparbeiding av en allment tilgjengelig lekeplass, slik at barn og unges muligheter for lek og opphold i planområdet blir vesentlig forbedret.</i> <i>Forslagsstiller har søkt å finne en balanse som ivaretar høy/effektiv arealutnyttelse i sentrumsområder, og som ivaretar hensyn til kulturverdier/kulturmiljø. Foreliggende illustrasjoner vurderes å gi en god fremstilling av hvordan planlagt utbygging vil fremstå mot omgivelser og nabolag. Det bemerkes at foreliggende illustrasjoner er volumstudier, dvs. at fasadeutforming, fargesetting, detaljering etc. skal bearbeides som ledd i videre prosjektering. Anbefaling om å unngå hvit farge på bygningseksteriør er drøftet med kommunen, og tas ikke til etterretning.</i> <i>Forslagsstiller vurderer at hensyn til barn og unges interesser er godt ivaretatt:</i> ○ <i>Planlagt lekeareal har en trafiksikker beliggenhet, og utstrekning som innfrir kommunale arealkrav.</i>
--	--

terrengbearbeiding som ikke er synliggjort. Dette lekearealet vil ikke være synlig fra flere av boligene, og vi vil anbefale at det settes av flere arealer. I planbeskrivelsen pkt. 5.9 Barns interesser står det at I dagens situasjon vurderes planområdet i liten grad å berøre barn og unges interesser. Jf. pkt. 5.7. Vi mener at planforslaget overser betydningen av å sikre hensynet til barn og unge i området, spesielt siden kulturhuset St. Croix ligger ved siden av planområdet, og det vil være skolevei til Cicignon skole forbi planområdet. Vi mener mange barn og unge ferdes i området, og det er mye henting og bringing i området, som vil kunne føre til uheldige situasjoner spesielt i anleggsperioden.»

Naturmangfold

ØFK vurderer at planområdet ikke bør bygges ned, av hensyn til naturverdier/naturmangfold.

Støy

ØFK redegjør for farer/ulempes ved støy, og fordelene ved vegetasjonsbuffer mellom boliger og støykilde.

Sikkerhet og brann

ØFK etterlyser redegjørelse for «spesielle tiltak for sikring av brann»

Universell utforming

ØFK vurderer at:

«Det framgår at terrenget på stedet /fallforhold i gate er utfordrende mht. tilrettelegging for universell tilgjengelighet i utomhusområder. Det må likevel stilles krav, gjerne bedre enn TEK 17. Vi viser til Universell utforming - Østfold fylkeskommune. Vi ber kommunen vurdere om foreslåtte planløsninger med bebyggelse i inntil tre etasjer ivaretar hensynene i TEK 17, § 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet - Direktoratet for byggkvalitet. Dette er en kompleks bestemmelse,

- Detaljert opparbeiding av lekeplass ivaretas i videre prosjektering, jf. reguleringsplanens dokumentasjonskrav.
- Planlagte boliger skal ikke gis garasje. Prosjektet genererer mao. svært lite biltrafikk.
- Det er allerede etablert fortau og gangveiforbindelser forbi/inntil St. Croix og planområdet
- Reguleringsplan krever dokumentasjon for hvordan trafikksikkerhet skal ivaretas i anleggsperiode.

Forslagsstiller vurderer at:

Det aktuelle området er vedtatt nyttet som byggeområde for bolig i gjeldende kommuneplan. Nordre del av planområdet skal ikke bygges ut – og eksisterende trevegetasjon her skal bevares. Det er utarbeidet notat med vurdering av naturverdiene i området. Avbøtende tiltak (for ivaretagelse av naturmangfold) er videreført i reguleringsbestemmelser.

Forslagsstiller vurderer at støyproblematikk er forskriftsmessig håndtert, jf. foreliggende notat fra akustiker, samt plankart og reguleringsbestemmelser.

Forslagsstiller vurderer at konkrete og forskriftsmessige branntekniske løsninger vil bli presentert ifm. videre prosjektering – og at tettstilt bebyggelse er «normalen» på Apenesfjellet/i en urban situasjon.

Forslagsstiller vurderer at det ikke kan gjøres noe for å endre fallforhold i gater og terreng på stedet – men at tilkomst til boliger og tilhørende uteoppholdsareal er sikret i planen. Prosjektet er utviklet med moderate boligstørrelser og uten garasje, slik at det skal være mulig for «de med begrenset kjøpekraft» å skaffe seg eget bosted.

og veiledningen stiller mange forutsetninger. Dersom det legges til rette for boliger under 50 m² for å redusere krav til tilgjengelig boenhet til kun 50%, mener vi det er uheldig. Hensikten må være å legge til rette for gode, fleksible boliger, som kan benyttes mer enn i korte perioder i livet. Leilighetenes størrelse påvirker bomiljøet, jo mindre, jo mer gjennomtrekk og jo mer utrygt oppleves bomiljøet. I kommuneplanens arealdel er det i bestemmelsen 16.2 slik vi leser, krav om minimum 0,1 parkeringsplasser for funksjonshemmede. Vi mener det er uheldig at antall parkeringsplasser for forflytningshemmede rundes ned, og anbefaler i stedet at antall boenheter reduseres til 20 eller færre, noe som vil kunne bidra til å ivareta flere av hensynene vi påpeker i området.» <u>Dokumentene</u> ØFK anbefaler at plandokumenter oppdateres iht. nye Statlige planretningslinjer. <u>Oppsummering</u> «Østfold fylkeskommune er enig i kommunedirektørens vurderinger. Vi ber om at prosjektet gjennom føringene i reguleringsplanen reduseres i høyde og utnyttning for å i større grad ta hensyn til blant annet kulturmiljøet og naturmangfoldet. Endringene vil også føre til større bokvalitet. Vi stiller gjerne til dialog ved behov.»	Beregning av nødvendige P-plasser for forflytningshemmede er gjort i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Forslagsstiller vurderer at de nye planretningslinjene ikke vil innvirke på realitetene i saken/planforslaget. Temaet/behov for oppdatering kan evt. drøftes med Fredrikstad kommune. Forslagsstiller viser til at byggehøyder og volumoppbygging allerede er endret og tilpasset/reduert i løpet av planprosessen. Forslagsstiller ønsker å opprettholde det foreslåtte utbyggingsvolumet.
4. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap, 10.03.2025 DSB uttaler bl.a. følgende: «Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.»	Forslagsstiller legger til grunn at oppfølging av hensyn til samfunnssikkerhet er ivaretatt av Statsforvalteren.
5. Bane Nor, 01.04.2025 Bane NOR uttaler: «Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.»	Tas til etterretning.

6. NVE, 31.03.2025 NVE uttaler bl.a: «Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi)..... På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring.»	<i>Hensyn til skredfare/områdestabilitet og håndtering av overvann/flomvann vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt i reguleringsplanen. NVEs interesse-/ansvarsområder vurderes ellers ikke å være berørt av reguleringsplanen for Badehusveien.</i>
7. Fredrikstad Fjernvarme AS (FFAS), 12.03.2025 FFAS uttaler: «Tomten ligger innenfor Fredrikstad Fjernvarme AS konsesjonsområde for fjernvarme. Det antas at tiltaket omfattes av tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Nærmeste tilkoblingspunkt for fjernvarme er i J.N Jacobsens gate på høyde med brannstasjonen. Tiltakshaver oppfordres i god tid før realisering å ta kontakt med Fredrikstad Fjernvarme i denne forbindelse.»	<i>Reguleringsbestemmelser krever utarbeidelse av teknisk plan – inkl. dokumentasjon/ redegjørelse for tilknytning til fjernvarme. Bestemmelse vedr. tilknytningsplikt - og evt. fritak fra krav om tilknytning - er utformet i samråd med kommunens planavdeling.</i> <i>Nødvendig dialog med fjernvarmeselskapet vil bli ivaretatt ifm. videre prosjektering.</i>
8. Rådet for personer med funksjonsnedsettelse (RFPF) og Eldrerådet (ER), 24.03.2025 RFPF minner om at universell utforming ivaretas. ER har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.	<i>Det legges til grunn at løsninger for personer med funksjonsnedsettelse vil bli forskriftsmessig ivaretatt i videre prosjektering.</i>
9. Arild Torp, 28.04.2025 <u>Hensyn kulturmiljø</u> Foreliggende planer synes å ta lite hensyn til kulturmiljøet på Apenesfjellet mht. volum, omfang og utforming. Planlagt fortetting må skje på strøkets/stedets premisser.	<i>Forslagsstiller har søkt å finne en balanse som ivaretar høy/effektiv arealutnyttelse i sentrumsområder, og som ivaretar hensyn til kulturverdier/kulturmiljø. Foreliggende illustrasjoner vurderes å gi en god fremstilling av hvordan planlagt utbygging vil fremstå mot omgivelser og nabolag. Det bemerkes at foreliggende illustrasjoner er volumstudier, dvs. at fasadeutforming, fargesetting, detaljering etc.</i>

<u>Grønnstruktur</u> En større del av området må utvikles til en grønn lunge til glede for både små og store. Det ble i 2002 bevilget midler til utarbeidelse av «grønn plan» for dette området.	<i>skal bearbeides som ledd i videre prosjektering. Det bemerkes også at forslagsstiller gjennom korrespondanse med Cicignon LSU – og gjennom medvirkningsmøte med elevråd på Cicignon skole – har søkt å finne løsninger som er «på strøkets premisser».</i> <i>Forslagsstiller forholder seg til at planområdet er vist som et byggeområde for bolig i kommuneplanens arealdel, og at planforslaget innfrir kommunens gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal</i>
10. Martine Andersen, 28.04.2025 Uttale fremmes på vegne av beboere på 17 av planområdets naboeiendommer i Berggata, Sverresgate, H. Hårfagres gate og J. N Jacobsens gate. <u>Kulturmiljø og verneverdig bebyggelse</u> Det hevdes at planforslaget redegjør på en misvisende måte for dette. <u>Arkitektonisk utforming.</u> Foreliggende prosjekt vurderes å bryte markant med områdets etablerte karakter, som er preget av småskala trehusbebyggelse. Det etterlyses en konkret vurdering av hvordan tiltaket forholder seg til de estetiske og kulturhistoriske verdiene i nærområdet. <u>Anbefalt bearbeiding</u> ○ Tydeligere arkitektonisk grep, for å styrke sammenheng med nærområdet ○ Supplerende illustrasjoner/dokumentasjon, som viser sammenstilling med eksisterende bygningsmiljø ○ Eventuelt reduseres i volum og bearbeides med tanke på skala og uttrykk før vedtak <u>Trafikale konsekvenser</u> Skepsis til at planforslaget ikke i større grad legger til rette for bilbruk/parkering.	<i>Forslagsstiller vurderer at det i planbeskrivelsens pkt. 4.1.2 og 5.5 er redegjort tilfredsstillende for avgrensning av områdene der kulturverdier skal hensyntas spesielt.</i> <i>Forslagsstiller vurderer at planbeskrivelsens pkt. 5.3. fanger «essensen» av kulturmiljøet på Apenesfjellet, og at det er redegjort for arkitektonisk utforming (og tilpasning) i beskrivelsens pkt. 6.3.</i> <i>Forslagsstiller har søkt å finne en balanse som ivaretar høy/effektiv arealutnyttelse i sentrumsområder, og som ivaretar hensyn til kulturverdier/kulturmiljø. Foreliggende illustrasjoner vurderes å gi en god fremstilling av hvordan planlagt utbygging vil fremstå mot omgivelser og nabolag. Forslagsstiller ønsker å opprettholde det foreslåtte utbyggingsvolumet. Det bemerkes at foreliggende illustrasjoner er volumstudier, dvs. at fasadeutforming, fargesetting, detaljering etc. skal bearbeides som ledd i videre prosjektering.</i> <i>Forslagsstiller anser at det er et godt tiltak å stimulere til redusert bilbruk, og at det sentrumsnære planområdet er godt egnet til «bilfrie boliger». Løsningen er i samsvar med</i>

<u>Hensyn til myke trafikanter</u> Bekymring for at tiltaket vil generere økt trafikk i de smale gatene på Apenesfjellet. Bekymring for anleggsfase/trafikksikkerhet ved St. Croix.	<i>kommuneplanen, som ikke krever opparbeiding av p-plasser for boliger i dette området.</i> <i>Det vurderes at de planlagte boligene (som ikke har egen bil/parkering) i svært liten grad vil generere trafikk opp på Apenesfjellet.</i> <i>Det er allerede etablert fortau og gangveiforbindelser forbi/inntil St.Croix og planområdet.</i> <i>Reguleringsplan krever dokumentasjon for hvordan trafikksikkerhet skal ivaretas i anleggsperiode.</i>
--	--