



Saksnr.: 2020/1733
Dokumentnr.: 28
Løpenr.: 278420/2020
Klassering: 48/235
Saksbehandler: Thomas Martin Stokke

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	18.02.2021	19/21

Behandling av planinitiativ for detaljregulering – Bruket 2 Nasjonal arealplanID: 3004 1204 Forslagsstiller: Bruket 2 Utvikling AS

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Bruket 2.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger for det forestående planarbeidet:
 - Planarbeidet må forholde seg til kommuneplanens arealdel og dens rammebetingelser, herunder gjeldende byområdeavgrensning.
 - Forslagsstiller skal, som en del av planarbeidet, utarbeide en trafikkanalyse for å få fram kunnskap om forventet trafikkbelastning på det lokale veinettet som følge av planforslaget.
 - Planen må sikre arkitektoniske kvaliteter på ny bebyggelse og god stedstilpasning.
 - Forslagsstiller må samarbeide med kommunen, og bidra aktivt, for å få til en god løsning for nærmiljøpark i tråd med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Fredrikstad, 08.02.2021

Planutvalgets behandling 18.02.2021:

På vegne av MDG, Ap, R og Sp fremmet Lillian Bisgaard (MDG) følgende forslag til nytt punkt 3:

3. Planutvalget oppfordrer til bruk av blågrønn faktor i videre planlegging.

Forklaring:

For å sikre klimatilpasning i planlegging vil planutvalget vise til arealplanen som sier at blågrønn metode kan kreves. Vi henstiller til å videreutvikle blågrønne løsninger i planarbeidet og ha økt fokus på arealutvikling som håndterer intens nedbør og at dette er særlig viktig i områder med stor fortetting. Planutvalget vedtok samme ordlyd 03.12.20 under PS 129/20 Planinitiativ for Åsgårdhagen og til sak PS 10/21 Planinitiativ – Åsgårdveien, 28.01.21.

På vegne av Høyre fremmet Jorulf Elias Laabak følgende protokolltilførsel:

Høyre ønsker ikke noen omfattende omgjøring fra næring til bolig langs elvefronten på Gressvik. Partiet vil legge vekt på å bevare Gressviks særpreg. Innbyggere og lokalsamfunn må være viktige parter både for kommunen og for utbyggere i utviklingsarbeidet. Prosjekter må være forsvarlige innenfor den infrastrukturen som foreligger.

Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag til nytt punkt 3 fra Lillian Bisgaard ble vedtatt med 9 stemmer (Ap 4, R 1,

Sp 1, H 2, MDG 1) mot 2 stemmer (FrP 2).

Utvalgsleder godkjente protokolltilførselen.

Planutvalgets vedtak 18.02.2021:

1. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Bruket 2.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger for det forestående planarbeidet:
 - Planarbeidet må forholde seg til kommuneplanens arealdel og dens rammebetingelser, herunder gjeldende byområdeavgrensning.
 - Forslagsstiller skal, som en del av planarbeidet, utarbeide en trafikkanalyse for å få fram kunnskap om forventet trafikkbelastning på det lokale veinettet som følge av planforslaget.
 - Planen må sikre arkitektoniske kvaliteter på ny bebyggelse og god stedstilpasning.
 - Forslagsstiller må samarbeide med kommunen, og bidra aktivt, for å få til en god løsning for nærmiljøpark i tråd med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.
3. Planutvalget oppfordrer til bruk av blågrønn faktor i videre planlegging.

Fredrikstad, 22.02.2021

Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Thomas Martin Stokke
direktør for kultur, miljø og byutvikling Bente Meinert

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

Kommunedirektørens kommentar

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Bruket 2.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger for det forestående planarbeidet:
 - Planarbeidet må forholde seg til kommuneplanens arealdel og dens rammebetingelser, herunder gjeldende byområdeavgrensning.
 - Forslagsstiller skal, som en del av planarbeidet, utarbeide en trafikkanalyse for å få fram kunnskap om forventet trafikkbelastning på det lokale veinettet som følge av planforslaget.
 - Planen må sikre arkitektoniske kvaliteter på ny bebyggelse og god stedstilpasning.
 - Forslagsstiller må samarbeide med kommunen, og bidra aktivt, for å få til en god løsning for nærmiljøpark i tråd med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Sammendrag

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å transformere en tomt avsatt til næring i gjeldende reguleringsplan til boliger. Forslagsstiller har skissert en utbygging av lav

blokkbebyggelse med i størrelsesorden 32 boenheter. Forslagsstiller er Bruket 2 utvikling AS; plankonsulent er Meinich Arkitekter AS. I kommuneplanen er tomta avsatt til bebyggelse og anlegg. Tomta befinner seg like utenfor byområdegrensa, og et planarbeid for boligbebyggelse her vil måtte forholde seg til vilkåret i §4.2 i bestemmelsene til kommuneplanen om dokumentasjon på skolekapasitet for å få rammetillatelse. Paviljongparken langs Storveien ligger ca 380 meter fra planområdet i luftlinje og kan være en mulighet for å tilfredsstille kravet i §13.6 i kommuneplanens bestemmelser om nærmiljøpark.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Planinitiativ datert 2.11.2020
- 3 Områdesnitt datert 5.11.2020
- 4 Godkjent referat fra oppstartsmøte 21.01.2021

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

For øvrige saksdokumenter se sak 2020/1733.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å transformere en tomt avsatt til næring i gjeldende reguleringsplan til boliger. Forslagsstiller har skissert en utbygging av lav blokkbebyggelse med i størrelsesorden 32 boenheter.

Forslagsstiller er Bruket 2 utvikling AS; plankonsulent er Meinich Arkitekter AS.

Tomta befinner seg like utenfor byområdegrensa, og et planarbeid for boligbebyggelse her vil måtte forholde seg til vilkåret i §4.2 i bestemmelsene til kommuneplanen om dokumentasjon på skolekapasitet for å få rammetillatelse. Paviljongparken langs Storveien ligger kun 380 meter fra planområdet i luftlinje og kan være en mulighet for å tilfredsstille kravet i §13.6 i kommuneplanens bestemmelser om nærmiljøpark.

Presentasjon av planinitiativet

Bebyggelsen planlegges i to volumer som forskyves vertikalt for å oppnå gode forhold for sol og utsyn for alle boenheter. Hver av de to volumene deles i to med et mindre mellombygg for å bryte opp bygningsmassen og tilpasse seg småhusbebyggelsen i området rundt.

Bebyggelsen vil få en takform som legger seg opp mot saltak. Man ser for seg høyder på ca. kote +16,5 som referer til blokkbebyggelsen syd for planområdet og er 3,5 m lavere enn bebyggelsen i Bruket 1-15. Det legges opp til bebyggelse med variert størrelse og standard. Planområdet vil opprettholde adkomst fra Bruket.

Planstatus i området

Fra før er tomta regulert til kombinert formål industri/forretning/kontor i reguleringsplanen for Gressvik Bruk og Lenafjellet vedtatt 18.06.1992.

I kommuneplanen er tomta avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

Avvik fra kommuneplanens arealdel

I denne innledende fasen av planarbeidet er det ikke avdekket avvik fra kommuneplanens arealdel, men det kan bli utfordrende for forlagsstiller å innfri kravet om å dokumentere tilstrekkelig skolekapasitet i §4.2 i bestemmelsene til arealdelen i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Planområdet befinner seg like utenfor byområdet og søker til Hurrød skolekrets, som per januar 2021 har omtrent 85% belegg. En oppfyllingsgrad på 90% regnes som fullt. Skolekapasiteten på barnetrinnet er ikke en hindring for å starte planarbeidet, men utgjør en risiko for gjennomføringen av planen. Kommunen har gjort forlagsstiller oppmerksom på denne risikoen. I planinitiativet har forlagsstiller gitt uttrykk for at de er innforstått med risikoen og nå ønsker å starte opp planarbeidet for Bruket 2. Forslagsstiller har samtidig anmodet kommunen om å justere avgrensningen av byområdet, slik at Bruket 2 kommer innenfor byområdet og således unngår å bli rammet av bestemmelsen i §4.2 til

arealdelen. Kommunen har bedt forslagsstiller om å spille dette inn til neste rullering av kommuneplanens arealdel, da planarbeidet i denne konkrete saken må forholde seg til kommuneplanen og dens rammebetingelser, herunder gjeldende byområdeavgrensning.

Behandling i intern høringsgruppe

Forslagsstiller sendte inn et planinitiativ for Bruket 2 i januar 2020 som var oppe til behandling i intern høringsgruppe 11.02.2020. Kort oppsummert hadde den interne høringsgruppa følgende merknader til planinitiativet den gangen:

- Utfordringer med foreslått arkitektonisk uttrykk og stedstilpasning.
- Krav til uteoppholdsarealer var ikke tilstrekkelig oppfylt for det antallet boenheter som var foreslått i det opprinnelige planinitiativet (46 boenheter).
- Utfordringer med skolekapasitet på barnetrinnet jfr §4.2 i bestemmelsene til arealdelen.
- Det er lite kapasitet på det lokale veinettet. Forslagsstiller blir nødt til å utarbeide en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet.
- Det går en 900 mm fellesledning for avløp under tomta. Dersom det blir bygd over denne må en teknisk løsning for omlegging av denne avløpsledningen avklares i forbindelse med planarbeidet.
- Dersom det bygges med 3 eller flere etasjer, og det er heis og kun et trapperom, må det settes av tilrettelagte oppstillingsplasser for brannvesenets høyderedskap.
- Det må tilrettelegges for at barn har mulighet til å leke og ferdes trygt i sitt nærområde og det må stilles krav til utelekeplasser av god kvalitet for barn i alle aldre.
- Omregulering fra næring til boligformål: Virksomhet for næringsutvikling er oppmerksom på at byggingen av boliger på Bruket 2 vil redusere areal for næringsutvikling. Området er imidlertid lite egnet for næringsutvikling med tanke på nærføringen til boligområdene rundt. For næringsinteressene isolert sett vil man ikke motsette seg omregulering fra næring til et annet formål på området.

I etterkant av behandlingen i intern høringsgruppe i februar i fjor er planinitiativet revidert. Blant annet er antall boenheter redusert til ca 32 boenheter og takformen er endret fra flatt tak til en takform som legger seg opp mot saltak. Bygningsvolumene vil også i større grad avtrappes mot eksisterende småhusbebyggelse.

Sosial bærekraft

Utbyggingen som er skissert i planinitiativet kan få betydning for trafikken til og fra området. Forslagsstiller tar sikte på å utarbeide en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet og vil også bli nødt til å utarbeide en mobilitetsanalyse for å oppfylle bestemmelsen i §16.2 til kommuneplanens arealdel. Med et 30-talls boenheter tilsier planinitiativet og foreløpige skisser at det skal være overkommelig å innfri kommuneplanens bestemmelser til uteoppholdsarealer i kapittel 13. Krav til nærmiljøpark i §§13.6 og 13.7 kan løses ved paviljongparken som ligger under 400 m fra planområdet dersom park gir tilsagn til en slik løsning. Bygningstypologien og reduserte volumer som er skissert i planinitiativet tilsier en god tilpasning til det eksisterende bygningsmiljøet og en forbedring sammenlignet med det opprinnelige planinitiativet som ble sendt inn vinteren 2020.

Økonomisk bærekraft

På generelt grunnlag kan omregulering fra næring til bolig innebære en mulig risiko for at man mister næringsarealer som i ettertid potensielt kunne vært nyttiggjort til verdiskapning og sysselsetting. Kommunens næringsavdeling har i forbindelse med intern høring uttalt at akkurat denne tomta er lite egnet for næringsutvikling med tanke på nærføringen til boligområdene som omkranser tomta. For næringsinteressene isolert sett vil man ikke motsette seg omregulering fra næringsformål til et annet formål.

Oppfyllingsgraden ved Hurrød barneskole ligger per januar 2021 på 85,15%. 90% belegg betraktes som full kapasitet. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter på Gressvik kan

en boligutbygging her bidra til å legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet og utløse behov for investeringer for å oppnå større kapasitet.

Utbyggingen kan få betydning for trafikken til og fra området, se redegjørelse under sosial bærekraft. Det kan i sin tur utløse behov for utbedringer på det lokale veinettet. Planområdet har imidlertid en gunstig plassering nær ferjeleiet på Gressvik, noe som bidrar til at det vil bli attraktivt for beboere å bruke byferja fremfor bil i hverdagen. Dette vil bidra til å bygge opp under passasjergrunnlaget for ferja, øke nytten av ferjetilbudet og begrense veksten i biltrafikk, men det kan bli behov for noe tilrettelegging for flere gående og syklende.

Miljømessig bærekraft

Planinitiativet innebærer transformasjon av et næringsareal til boligformål. Planområdet har en sentral beliggenhet gitt nærheten til ferjeleiet ved Gressvik og forslagsstiller har et godt utgangspunkt for å klare å balansere høy utnyttelse opp mot hensyn til bokvaliteter og nok plass til å innfri kommuneplanens bestemmelser om uteoppholdsarealer. Deler av tomta ligger innenfor hensynssone flomfare H320_kyst. Flomfaren må følges opp spesielt i planarbeidet.

Vurdering

Planinitiativet innebærer en omdisponering av et tidligere avsatt næringsareal til boligformål. I forbindelse med intern høring av planinitiativet har næringsavdelingen gitt uttrykk for at området er lite egnet for næringsutvikling med tanke på nærføring til boligområdene rundt. For næringsinteressene isolert sett vil man ikke motsette seg omregulering fra næring til et annet formål på området.

Avstanden mellom planområdet og Paviljongparken langs Storveien er like under 400 m og innfrir dermed kravene i bestemmelsene §§13.6 og 13.7 til nærmiljøpark. Alternativt kan det også være mulig å finne løsninger for nærmiljøpark i et samarbeid med forslagsstiller bak Gressvikfloa.

Presset på det lokale trafikkbildet vil øke ytterligere og gi flere biler og myke trafikanter i området. Det er derfor viktig at trafikk og mobilitet vies betydelig oppmerksomhet i planarbeidet.

Planområdet befinner seg utenfor Byområdet og vil derfor måtte forholde seg til kravet i arealdelens bestemmelse §4.2 om å kunne dokumentere skolekapasitet som vilkår for å få rammetillatelse. Hurrød skole har per tidspunkt en oppfyllingsgrad på 85,15%, men det pågår omfattende utbygging av og planlegging for boligutbygging innenfor Hurrød skolekrets. Sannsynligheten er stor for at Hurrød skole, innen et eventuelt planarbeid for Bruket 2 er fullført, passerer 90% belegg som anses som fullt. Bestemmelsen i §4.2 er ikke en hindring for å utarbeide detaljregulering for boliger og slår først inn ved søknad om rammetillatelse dersom oppfyllingsgraden overstiger 90%. Forslagsstiller har i planinitiativet gitt klart uttrykk for at de er innforstått med risikoen som begrenset skolekapasitet utgjør for gjennomføring av planen, og de er nå beredt til å ta fatt på et planarbeid for Bruket 2.

Kommunedirektøren vurderer at en utbygging med lavblokker, slik det er skissert i planinitiativet, kan innpasses på en god måte, harmonere godt med både ny og eldre bebyggelse i omgivelsene og bli et positivt bidrag til transformasjon i denne delen av Gressvik.

Konklusjon

Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen og anbefaler planutvalget å stille seg bak planinitiativet med de forutsetninger som følger av denne saksframstillingen.