



NOTAT

Saksnr.: 2018/16185
Dokumentnr.: 10
Løpenr.: 232716/2018
Dato: 19.11.2018
Gradering:
Klassering: Trosvikstranda

Til:

Adrian Stjern

Virksomhet Regulering og byggesak

Fra:

Randi Wilskow

Intern høring - planinitiativ for Trosvikstranda, Sentrum

Planinitiativet for Trosvikstranda ble behandlet i kommunens interne høringsgruppe 06.11.18 og under følger innspillene til saken. Det ligger også ved et vedlegg «Lanskapsplan Veumbekken».

47/18 Trosvikstranda

Det har tidligere vært jobbet med en områderegulering fra kommunen over lengre tid, sammen med en detaljregulering av Borggata. Dette er nå avsluttet og det ble i formannskapet vedtatt en prosessledende beslutning som har oppklart en del premisser og avsluttet tidligere reguleringer. Det utarbeides nå en større områderegulering. Cityplan holder i prosessen. Kommunen eier 63 % av arealet og dette er overført til kommunens nye eiendomsselskap.

Bærekraftig samfunnsutvikling

- Vil berømme planinitiativet for å gi en relativt fylldig beskrivelse, at hele området ses under ett, og at mennesker og folkeliv angis som førende for planarbeidet.
- Tilbakemeldinger/innspill per nå:
- Viktig med tanke på sosial bærekraft er;
 - Offentlige rom av god kvalitet, størrelse og beliggenhet, i hele planområdet.
 - Bevaring av sentrale kulturhistoriske punkter
 - Variasjon i fasader, høyder og boligtyper
 - Gode siktlinjer
 - Blå-grønn faktor
 - Gode forbindelser gjennom området for gående og syklende
- Det videre planarbeidet må følge de føringer som kommer i ny Kommuneplan arealdel, spesielt knyttet til høyder, uteoppholdsarealer/møteplasser og parkering.
- Gatebredder, og eventuelt reduserte gatebredder, må vurderes i lys av ny arealdel ad byggehøyder (se over), samt konsekvensvurderes med tanke på solforhold, vind og andre

fysiske forhold, og vurderes med utgangspunkt i menneskelig opplevelse/trivsel.

- Av flere hensyn (blant annet uteoppholdsareal-krav, grøntstruktur, lys, luft og menneskelig faktor/trivsel) blir det viktig i planarbeidet å vurdere hvor stor andel av arealet som kan være opphøyet i en etasje eller mer.
- Bra at funksjonsblanding er tatt inn som tema i planinitiativet. Ber om at også *sosial* blanding ivaretas som tema.
- I det videre arbeidet kan det vurderes hvorvidt alle bygninger mot gater, skal ha utadrettet virksomhet. Vi anbefaler at det konsekvensutredes om man kan bygge for fleksibel bruk (bolig/utadrettet virksomhet).
- Det står i planinitiativet at tiltaket skal «løfte Holmen-området». Vi ber om at dette utdypes i det videre arbeidet, spesielt med hensyn til sosial blanding, faren for gentrifisering, tilgang til offentlige arealer, og bygningsmessig tilpasning til Holmen-området. Ber spesifikt om at fremtidig konsekvensutredning viser 3D-modeller av sol/skygge-forhold og nærvirkning mot nord.

Idrett

- 300 boenheter krever at de må forholde seg til krav til utenomhusplan i ny kommuneplan. Vanskelig å lese hvordan de skal løse krav om utomhusplan. Tegningene viser mye grøntarealer på tak – grøntområder, lek og areal for fysisk aktivitet må være tilgjengelig for allmenheten.

Byantikvar

- Det er nevnt at Slippen er i forfall. Det stemmer vel ikke helt. Slippen består av Verkstedbygningen med fullt originalt innredete verksteder og selve slippen. Dette eies av Fredrikstad kommune og er leid ut til Motorvernlaget Tøffe. Bygningsmassen er greit vedlikeholdt. Videre står det at det ifølge Askeladden ikke har noen vernehensyn. Askeladden er ingen autorativ kilde til vernehensyn utover det som er gitt vern etter Kulturminneloven. Det stemmer derfor ikke at anlegget ikke er underlagt vernehensyn, slik det da også framkommer videre utover i planinitiativet.
- Det skal også understrekes at det er flere andre bygninger i området med verneverdier. Dette underkommuniseres kraftig. Det er særlig viktig å peke på naboen til Trosvikstranda 16, som står i rekke langs gata og derved representerer et element som forklarer området grunnstruktur som en opprinnelig trehusbydel med bygninger langs gata. Nevnes må også tidligere kontorer til SG-arkitekter som skal være Fredrikstad kommunes første bilgarasje antagelig fra 1920 tallet. Det er viktig at planprosessen vurderer bevaring og ny bruk av deler av den øvrige bevaringsverdige bygningsmassen.
- Det er ønskelig at området foran bygningen Trosvikstranda 16, dvs. bord-/lastetomt med slipp og verksted, utvikles som et fellesareal for den nye bydelen. En vellykket integrering av dette kjøpmannsanlegget med lastetomt/bordtomt, verksted og slipp vil avhenge av at arealet gis gode offentlig tilgjengelighet og funksjon. Verksted og slipp bør videreutvikles som aktivitetsbasert museum i samarbeid med relevante institusjoner i byen.
- I anleggsfasen er det svært viktig at lasteplassen ikke graves i. Her kan det være arkeologisk potensiale for funn tilbake til

byens tidligste historie. Det bes om at dette legges inn som et krav til videre planlegging og prosess.

- Videre er det avgjørende at anlegget sikres visuelt ved at bebyggelsen inntil er lav og avtrappende.
- Ett annet viktig aspekt ved denne planen er at den må integreres med Holmenområdet på en slik måte at Holmens visuelle og funksjonelle forbindelse med elva ivaretas.
- De framlagte skissene viser en bebyggelse som er altfor høy, tett og massiv både sett i forhold til Trosvikstranda 16 virkning i by- og elvelandskapet, og i forhold til Holmen som ett av byens viktigste trehusbyområder. Holmen stenges helt ute fra elva. Disse hensynene må settes som premisser for videre planlegging i tråd med formannskapetets prosessveiledende beslutning 13/9-2018.

Boligforvaltning

- Levekårskartleggingen viser stort gjennomtrekk på Holmen. Det må legges opp til løsninger som bidrar til mer bostabilitet.

Næring

- Positive til forslaget, dette er et veldig spennende prosjekt og en ønsket utvikling. Positive til blandet næring på grunnplan.
- Berømme planinitiativet som tar utgangspunkt i at byen oppleves fra gateplan.

Utdanning og oppvekst

- 300 leiligheter med sosial miks, kan bety endel barn.
- Trosvik er nærskolen og har kapasitet.
- Det vil også være like langt til eventuell ny skole på Værste.
- Ungdomsskole – Ny nærskole på Kråkerøy er nærmest.
- Behov for en sentrumsbarnehage.
- Tilgangen til offentlige rom, lek og park er viktig. Det er lagt opp til mye grønne tak. Det må sikres områder til barn og unge og sol må sikres mellom byggene.

Miljø- og landbruk

- Positivt at planene for utvikling av Trosvikstranda vil gi rom for en eventuell åpning av Veumbekken. Åpning av veumbekken vil skape en ny vannåre gjennom trossvikstranda, og kunne gi nye leveområder for vannlevende organismer, planter og fugler og resultere i større biologisk mangfold.
- Forurenset grunn: Deler av området har kjent forurensning. Kravene i forurensningsforskriftens kapittel 2 samt Miljødirektoratets veileder "Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn", TA 553/2009 må legges til grunn for videre arbeid.
- Støy: Planområdet er berørt av rød og gul støysone. Utbygging av støyfølsom bebyggelse i rød og gul sone er i utgangspunktet ikke ønskelig.



- Dersom det skal åpnes for bygging må man søke å overholde grenseverdiene for støy i retningslinje T-1442. Det kan imidlertid tillates etablering av støyfølsom arealbruk i gul sone dersom gode avbøtende tiltak innarbeides i planen.
- Det må utarbeides en støyfaglig utredning i henhold til retningslinje T-1442.
- Støy på uteoppholdsareal skal ha støy nivå under grenseverdier i retningslinje T-1442
- En høy andel av boenheter/bruksenheter skal ha flest mulig oppholdsrom som har vindu mot fasade med støy under grenseverdien
- Planen skal optimaliseres med mest mulig av disse kvalitetene, og løsningene skal gjøres juridisk bindende i bestemmelsene til reguleringsplan.
- Luftkvalitet: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 skal legges til grunn ved planlegging av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensing.

Teknisk drift - Vei og VA

Rammebetingelser:

- Det er av stor betydning at kommunen legger rammer for utbyggingen på Trosvikstranda slik at det ikke skjer en irreversibel nedbygging av viktige samfunnsstrukturer. Med det grønne skiftet og bedre tilrettelegging for myke trafikanter og større krav til det offentlige rom er dette særlig viktig. Når det reguleres her vil det være av stor betydning å sette krav til funksjoner for Fredrikstad sentrums hovedinnsatsåre fra nordvest. Dette gateløpet blir liggende slik i all fremtid.
- Borggata (hovedinnsatsåre fra nordvest): Det ligger ikke an til at Borggata lenger blir en del av indre ringvei. Imidlertid vil det fortsatt være sentrums hovedadkomst fra nordvest. Satsingen på sentrum gjør at denne gaten blir viktig i et langt perspektiv. Det er avgjørende at det tilrettelegges for at bysentrum vokser. Det må derfor settes krav til at gaten tilrettelegges for alle trafikantgrupper som vi satser på i en moderne by.
- Gatetverrsnittet skal inneholde tilstrekkelig areal til:

- Gange, tosidig, fortau, minst tre meter på hver side.
- Sykkel, i dagens planlegging legges det opp til to typer parallelle sykkelveier. 1) Arbeidssyklisten som krever høy hastighet og lite hindringer. 2) Syklisten med kurv på styre samt syklende barn som krever en annen standard. Til dette må det settes av minst 4 meter på hver side.
- Kollektiv, dette er byens hovedgate for busstrafikk for ruter mot nordvest. Det vil det også være i fremtiden. Det må videre vurderes om det skal tilrettelegges for busstopp. Feltbredde 3,5 meter i to retninger dersom man skal ha egne kollektivfelt.
- Bil, nyttekjøretøyer og privatbiler til nordvestre delen av sentrum og St Hansfjellet P-hus. Feltbredde 3,5 meter i to retninger.
- Grøntstruktur, det bør settes av plass til en form for grøntstruktur i gateløpet. Dette er viktig for opplevelsen av gateløpet.
- Det er videre viktig å planlegge for riktig gatehøyde fra første stund. Trehusbebyggelsen på ligger svært lavt. Ca 1,4 moh. Gulvhøyde ny bebyggelse skal være 2,5 moh.
- Trehusbebyggelse Holmen: Trehusfasadene på Holmen langs Borggata bør ha god avstand til trafikken slik at dette bevaringsverdige området får et kvalitetsløft mot Borggata. Dette må være med i totalvurderingen av bredde på gateløpet.
- Bebyggelse i nytt kvartal: Bebyggelsen i det nye kvartalet må ikke vende ryggen til trehuskvartalene. For opplevelsen av det offentlige rom er det også viktig at fasadene gir noe tilbake til gateløpet. En god stedstilpassing vil være ekstra viktig mot det bevaringsverdige Holmenområdet.
- Elvepromenaden: Dette har potensiale til å bli en veldig attraktiv del av bryggepromenaden hvor det blir viktig at det settes av god plass mellom bryggefront og bebyggelsen. Den eksisterende promenaden viser seg stadig å være svært trang med de behov og ønsker om aktiviteter på disse arealene. Et annet moment er at når høyden på husene i bakkant blir større vil det gi større krav til tilstrekkelig areal foran byggene for at dette skal bli et godt sted å oppholde seg. Det bør settes av et areal på minimum femten meter til den sørvestvendte elvepromenaden
- Det vises til Veumbekken landskapsplan som ligger vedlagt referatet.

Andre innspill vei

- Veinormen skal følges, Borggata er en veldig viktig innfart til byen. Høy ÅDT og mange myke trafikanter.
- Det er viktig at uttrykket, bredde og innhold på Borggata videreføres. Se rammebetingelser under.
- Innkjøring ved adkomst 1 må vurderes da den kommer nærme rundkjøringen.
- Det stilles spørsmål til argumentasjonen vedrørende smale gater. Gatebredden er avhengig av dens funksjon, høyde på bygg og hvilke elementer man skal ha i gata. Det skal være hyggelig å oppholde seg i gaterommet.

Andre innspill VA

- Det må tas høyde for springflo
- Veumbekken renner i en kulvert under Holmegata. Tilstanden

til kulverten er svært dårlig og det er sett på løsninger for å åpne den. Vedlagte landskapsplan viser løsningen man har jobbet med. Det er imidlertid laget en bystyresak som heter «Trehusområdet Holmen – vern eller transformasjon som ramme for utvikling». Denne saken medfører at man må se på løsningene på nytt. Det foreslåtte kanalløpet på denne planen må dimensjoneres for oppstrøms nedslagsfelt.

- Før man åpner kanalen må det gjøres tiltak på oppstrøms avløpsnett. I dag er det flere overløp som er tilkoblet eksisterende kulvert. Ved overløpsdrift avlaster avløpsvann til kulverten. Dette kan medføre at vannkvaliteten i den åpne kanalen vil være redusert ved overløpsdrift.
- Det forutsettes at det bygges et eget overvannsnett som føres ut i elva eller i kanalen. Det skal ikke belastes dagens overvannssystem.
- Bryggepromenaden må reguleres til offentlig areal. Kaikonstruksjonen må oppgraderes.
- Det vil bli satt krav om utbyggingsavtale på dette prosjektet.

Renovasjon

- Har hatt dialog med COWI som ønsker å undersøke mulighet for sjakt i parkeringskjeller og avfallsroboter.
- Avfall og renovasjon er ikke beskrevet ennå og bør ta kontakt med renovasjon, vi har også noen ideer
- Renovasjon vurderer avfallsug i hele kommunen, særlig i nybygde områder.
- Tenker de å ha nedgravde containere, så må det beskrives.

Park

- Viktig med tilstrekkelige og gode uteområder. Vi vil henvise til bestemmelser i den nye arealdelen. Grønne tak kan supplere, men ikke erstatte grøntstruktur på bakkenivå. Det er behov for lekeplasser, aktivitetsplasser og evt. ballplasser av høy kvalitet tilpasset forskjellige aldersgrupper. Lekeplasser og arealer for fysisk aktivitet må være offentlig tilgjengelig.
- Med tanke på god estetikk og kvalitet skal det etableres grønnstruktur langs elvepromenaden. Grøntkorridorer fra marka må ivaretas og opparbeides med grøntstruktur.
- Smale gater kan fungere når bygningene er lav, men ikke ved høy bebyggelse da dette gir dårlige lysforhold.

Brann

- Det må så tidlig som mulig i planprosessen tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter som fremkommelighet, vannforsyning osv.
- Det må også være tilgjengelighet langs kaifront.
- I forbindelse med reguleringsplan må det utarbeides utomhusplan med utgangspunkt i byggteknisk forskrift TEK 17 § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.
- Brann ønsker å uttale seg senere om reguleringsplan.

Kultur

- Det er positivt at forslagsstiller ønsker å regulere området også til kultur. Vi har stort behov for sentrumsnære arealer til kulturformål.
- Det er også positivt med fokus på å se planområdet i tråd med Holmen, samt at de tar hensyn til siktlinjer, solforhold, lune byrom og folkeliv i planområdet.
- Det er ønskelig at plassen foran Trosvikstranda 16 holdes mer

åpen enn det som fremkommer på illustrasjonene, og at bygningen integreres helhetlig i nærmiljøet slik at den ikke blir så fremmed og inneklemt som den fremstår på illustrasjonene.

- Det er interessant med forslaget om aktiv bruk av smartby-løsninger. Dette er i tråd med Fredrikstads Smart City-satsing.