

Trond Berg Mathisen  
Fredrikstad kommune  
Plan og miljøseksjonen  
Pb 1405 1602 Fredrikstad

**VEDLEGG – E 00**

Deres ref.:

Vår ref.  
SØK 290059

Fredrikstad  
07.10.09

**Prosjekt: HELSEPLUS - et medisinsk kraftsentrum i Fredrikstad.  
"Område 7", syd for Stadion, del av Gnr. 423 Bnr. 2.**

Tiltakshaver: Trip AS  
Søker – PA: Totalprosjekt AS  
Arkitekt: Griff Arkitektur AS

**REDEGJØRELSE OM PROSJEKTET OG DETS YTRE RAMMER.  
VEDLEGG E -00.**

**HELSEPLUS – konseptbeskrivelse:**

Værste AS ønsker å bidra til å videreutvikle helsetilbudet i Østfold. Ambisjonen er å tilby aktuelle aktører et mangfoldig og samlet tilbud på Værste.

Prosjektet HelsePluss er en helsepark bestående av offentlige og private aktører. Samlokaliseringen skal sørge for at kundene møter tverrfaglig kompetanse; en komplett medisinsk behandling. Værste har i lengre tid arbeidet med nærings- og kulturklynger i utviklingen av Værsteområdet. Denne "helseklyngen" er tenkt bestående av aktører innenfor følgende områder:

- Forebyggende medisin
- Offentlige helsetilbud
- Private helsetilbud
- Spesial-helsetjenester
- Helsetilbud med kommunal avtale
- Rehabilitering inklusive heldøgnspleietjeneste

HelsePluss vil også samspille med HIØ, Høgskolen i Østfold avdeling helsefag samt andre relaterte private fagmiljøer som allerede er lokalisert på Værsteområdet.

Omsøkt prosjekt gjelder første byggetrinn i en planlagt trinnvis utvikling av et slikt tilbud på den aktuelle tomten.

**LOKALISERING:**

**Planstatus:**

Prosjektet omsøkes lokalisert på område 7c, område 7b og delvis på område F2 Fellesområde Park; områder definert i gjeldende Reguleringsplan 468 Værste. Tomten ligger sør for Stadion og Bjølstadforbindelsen. Forholdet til reguleringsplanens formål og bestemmelser er nærmere beskrevet under punktet "reguleringsmessige forhold".

**Kommuneplan:**

Prosjektet ligger i et område definert som eksisterende byggeområde i kommuneplanens arealdel og er dermed i samsvar med denne.

### **Ny sentrumsplan – Fredrikstad byområde:**

I forbindelse med rulleringen av sentrumsplanen er det varslet et analyseområde for for planen "Fredrikstad byområde" som omfatter hele Værsteområdet. Videre er det annonsert en mulig utvidelse av sentrum/ bykjernen/ indre by som inkluderer arealene som grenser mot den nye "indre ringveien" i byen, og dermed inkluderer tomten der prosjektet er planlagt.

Det er et overordnet kommunalt ønske om å håndtere den videre utviklingen på Værste-området med detaljplaner, og da i særlig grad området vest for ny kjørebrot / Glomboveien. Som innspill i alle disse parallelle planprosessene jobber Værste as med en egen Masterplan for hele Værsteområdet med strategier mhp utnyttelse, utviklingsmønster, bruk mm.



*Illustrasjon fremtidig bygningsmasse Værste, fra gangbro til kjørebrot*

Ovenstående illustrasjon viser hvordan allerede utbygd og planlagt/ forventet ny bygningsmasse vil fremstå ferdig utbygd. Omsøkt prosjekt vil være en del av bygningsmasse/ fasader langs ny riksvei/ Bjølstadforbindelsen, på lik linje med de forutsetninger som ble lagt til grunn for ferdigstilt kontorbygg for Cowi AS. Et fremtidig ferdig utbygd "HelsePluss" er vist kun som illustrasjon/ volumer.

### **BYGGETRINN1:**

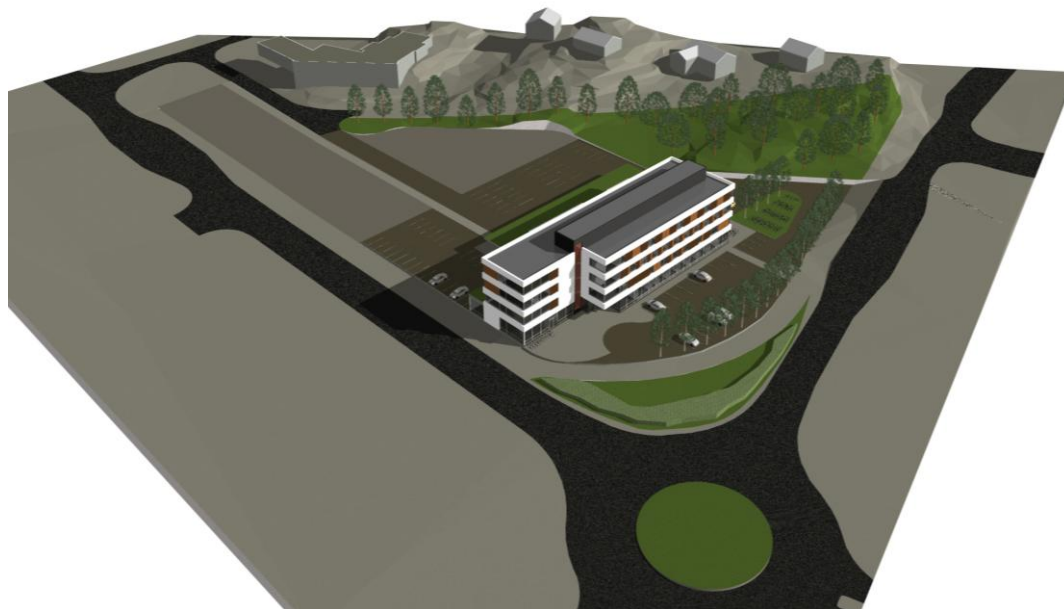
#### **Tiltakets ytre rammer:**

Tomt/byggeområde er endret i forhold til foreliggende reguleringsplan som en konsekvens av senere godkjent reguleringsplan for ny Kråkerøyforbindelse.

Denne rammesøknad omfatter byggetrinn 1. Byggetrinn 1 utgjør ca. 1/3 av total mulig full utbygging på tomten. Videre utbygging vil skje i etapper, men det er uavklart i hvor mange steg og når denne utviklingen vil skje. Både byggetrinn 1 og påfølgende byggetrinn er beskrevet under.

Tomtearealet som er tilgjengelig for utbygging for samtlige byggetrinn er ca. 11157 m<sup>2</sup>. (jmf forslag vist situasjonsplan).

Tiltaket omfatter en 4 etasjes "kontorbygning" med en 1 etasjes sidefløy. Byggetrinn 1 ønskes etablert nordvest på tomten, i nord-syd retning, med langsiden mot vest og Glomboforbindelsen. Sidefløy ligger mot øst og vil danne et mellombygg til fremtidig byggetrinn mot øst. Fremtidige byggetrinn vil følge Bjølstadforbindelsen og komplettere veirommet på sørsiden av Bjølstadforbindelsen.



*Illustrasjon byggetrinn 1:*

Det er rammeverket for det første byggetrinn som rammesøkes. Bygningsform, dimensjoner og kjerner (hovedstrukturen) er fastlagt og for disse vil det kunne komme kun mindre endringer. Planløsningene er prinsipielt løst basert på potensielle leietagere per dags dato. Det vil derfor kunne komme endringer på dette etterhvert som leietagere blir klare og løsninger tilpasses brukerbehov. Dette medfører også at detaljløsninger for universell utforming (se eget punkt) og formspråk / materialbruk vil være under bearbeidelse frem mot igangsettingsøknad.

Byggetrinn 1 omfatter et samlet bruttoareal BTA = 5107 m<sup>2</sup> mens bruksarealet utgjør BRA = 4885 m<sup>2</sup>. I dette byggetrinnet forventes det tilrettelegging for mindre bransjerelatert forretningsareal (for eksempel apotek), mens øvrige arealer er planlagt til utleie til offentlige og private aktører med helsetilbud og helsetjenester.

#### **Gesims og mønehøyder:**

Omsøkt byggetrinn består av 4 etasjer med brutto etasjehøyder på 4,1m i 1 etg og 3,6m i 2 – 4 etg. Videre er det et tilbaketrukket teknisk rom i 5 etg/ på tak. Byggets planlagte leietakere og deres bruk/ funksjonskrav medfører at 1 etg må ha større høyde enn standard kontorbygg.

Med en min. cote ok gulv 1 etg på 2,5 (hevet med 0,5 m ift reguleringsplanen grunnet forventet hevet havnivå) medfører dette en forventet gesims på ca cote 18,2 m

(ok dekke over 4 etg ca cote 17,4 m). Gesims for teknisk rom er forventet ca cote 21,5 m. Til orientering er COWI- bygget på motsatt side av veien tidligere godkjent med gesims på cote 17,95, samt mindre tilbaketrukket overbygg på cote 20,66 m.



*Terrengsnitt med etasje- og kotebegrensninger*

### **Grad av utnyttning:**

Gjeldende reguleringsplan har tillatt utnyttelse BYA = 40 % for Område 7c (blandet formål), og 35 % for Område 7b (boligformål). BYA for denne reguleringsplanen er eksklusive parkering på terreng)

Byggeområde (tomt med fradrag for grøntområder) som vist på situasjonsplanen er 11.157 m<sup>2</sup>. BYA omsøkt bygning er 1.947 m<sup>2</sup>.

- **% BYA bygning = 1.947/11.157 = 17 %.**

For grad av utnyttning for hele tomten, se samlet vurdering under pkt "Fremtidig byggetrinn – samlet bygningsmasse".

## **FREMTIDIG BYGGETRINN – SAMLET BYGNINGSMASSE:**

### **Grad av utnyttning:**

Det er i forbindelse med utarbeidelse av illustrasjon til forslag reguleringsendring for tomten gjort vurderinger rundt samlet bygningsmasse for tomten. Forslaget til utnyttelse er satt til maks. 15000m<sup>2</sup> BRA bygningsmasse over bakken, unntatt parkeringsareal og evt overdekt areal.

Sammen med høydebestemmelsene gir dette en tydelig og enkel forutsetning for bygningsmassen, i tillegg til at man opprettholder fleksibilitet i hvordan formuttrykket og parkeringen håndteres. Det beskrevne forslag til utnyttelse gjør at utbyggingen oppfattes som en naturlig del av gateløpet Bjølstadforbindelsen. Det settes en øvre grense på 7000m<sup>2</sup> BRA for parkeringsarealet. Dette utgjør plasser og nødvendig trafikkareal for ca 270 biler i bygningsmasse / kjeller. Dette arealet ligger sannsynligvis i overkant av faktisk behov. Parkeringen kan løses både i kjeller, på bakke eller i parkeringshus.



*Illustrasjon samlet bygningsmasse – alle byggetrinn:*

#### **Gesims og mønehøyder:**

Gesims og mønehøyder følger snittet beskrevet for byggetrinn 1 for hele tomten.

#### **ARKITEKTUR:**

##### **Stedstilpasning – hovedveinettets geometri / karakter og tilpasningen til dette:**

Stedet tolkes som en integrert del av bysentrum, og bebyggelsen jobber med gaterommet der alle flatene (fra bygg til gang- og sykkelvei til kjørevei) er definert / programmert. Adkomstene til bygget er tydelige, og danner en naturlig bevegelse fra det omkringliggende veinettet enten man kommer som gående, syklende eller kjørende. Parken i sør fungerer som uteoppholdsareal for brukere og ansatte, i tillegg til at den er en grønn lunge med lokalklimatisk positiv effekt.

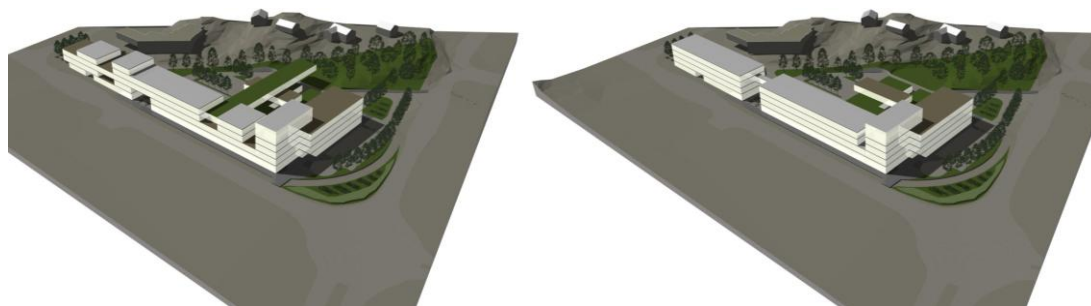
##### **Formstrategi – generell arkitektur:**

Formfriheten gir mulighet for å ta opp i seg forskjellige utbyggingstakter for tomten og allikevel skape en helhet. Tomten ligger eksponert til, og de store grepene som skaper variasjon i bygningsmassen er grep som er tydelige særlig i et bilbasert miljø der bevegelsene skjer hurtig og oppfattelsen av omgivelsene fragmentert. Arkitektonisk tyngde er lagt på estetikk underordnet et generelt hovedgrep, I tillegg til at bygningsmassen ikke tar opp i seg dimensjoner som oppfattes som unødvendig store / voldsomme i forhold til omgivelsene. Enhetlig materialitet I gaterommet skaper sammenheng byggene i mellom i tillegg til at fasadene i 1.etasje er utadvendt og dermed kommuniserer med syklende og gående i gaterommet. Den menneskelige skala gjør seg gjeldende også på adkomstsiden i sør og øst, der henvendelse, materialbruk, beplantning/vegetasjon og detaljering tilpasser seg fotgjengere og syklist.

##### **Beskrivelse form – gateliv og artikulerede sprang i bygningsform:**

fremtredende jevn høyde 4 etasjer langs hovedveinettet, med punktvis avvik både

opp i 6 etasjer og kutt ned i bygget for å artikulere form og skape visuelt fokus, skape gløtt, gjennomslag og definerte uterom i bygningsmassen. Bygningsmassen holder på gatelivet og understreker dette, bebyggelsen fragmenteres mot sør og i skala tilpasser seg grønnstrukturen. Bygningsmassen (når tomten er komplett utbygd) danner gode sørvendte uterom støyskjermet fra hovedveinettet og felles grøntarealer mot K. G. Meldahls vei.



*Illustrasjon volumoppbygging / variasjonsmuligheter*

#### **Planløsning og romlige kvaliteter – rasjonelle, effektive løsninger:**

Bygget er rasjonelt og felksibelt oppbygd, med en variasjonsmulighet med tanke på antall leietagere og deres behov. Korridorer i etasjene er romslige og har utsikt og variasjon i opplevelse. I første etasje danner hagerom avvik i hovedstrukturen og positive innslag i bevegelsen gjennom etasjen. Her og i andre etasje er det glidende overganger mellom inne og ute; fellesarealer har direkte kontakt med utearealer på taket av den lavere fløyen mot øst. I etasjene ellers oppover i bygget ligger adkomst- / og fellesrom med utsikt mot rundkjøring, ny kjørebri og videre utover på Værsteområdet.

#### **Beskrivelse uttrykk:**

Horisontal betoning med kontrast i farge og dybdevirkning: tette bånd med homogen materialitet, og bånd med variasjon i relieff (inntrukne glass / tettfelt med solavskjerming i eget skikt på utsiden av dette. Skiktet mellom vindusbånd og homogene tette bånd skaper relieff-virkning – denne dybden tar opp i seg forskjellige skikt av forskjellig karakter og med forskjellig materialitet og grad av transparens.

#### **Beskrivelse materialitet:**

Homogene flater i kontrast til materialvariasjon. Materialsammenhengene styrker identiteten til gaterommet og tolker overgangen til det grønne boliglandskapet. De tette båndene har et homogent uttrykk med en materialitet som oppfattes homogen; det kan enten være mur / puss / betong eller metallplatekledning. De tette båndene består av lyse flater uten synlige skjøter og danne kontrast til de mørkere vindusbåndene med variasjon i dybde og materialitet. I vindusbåndene vil det komme flere sjikt som kombinerer glass, metall og evt tre som solavskjerming. Kutt og oppstikk artikuleres med materialbruk / farge for å understreke egenart og identitet.

#### **UNIVERSELL UTFORMING**

Universell utforming er og vil bli ivaretatt iht TEK-krav i videre prosjektering.

For alle deler av bygget der brukerne i større grad enn ellers er bevegelses-, orienterings- eller miljøhemmede, skal prosjektet inneholde følgende løsninger utover TEK-kravene:

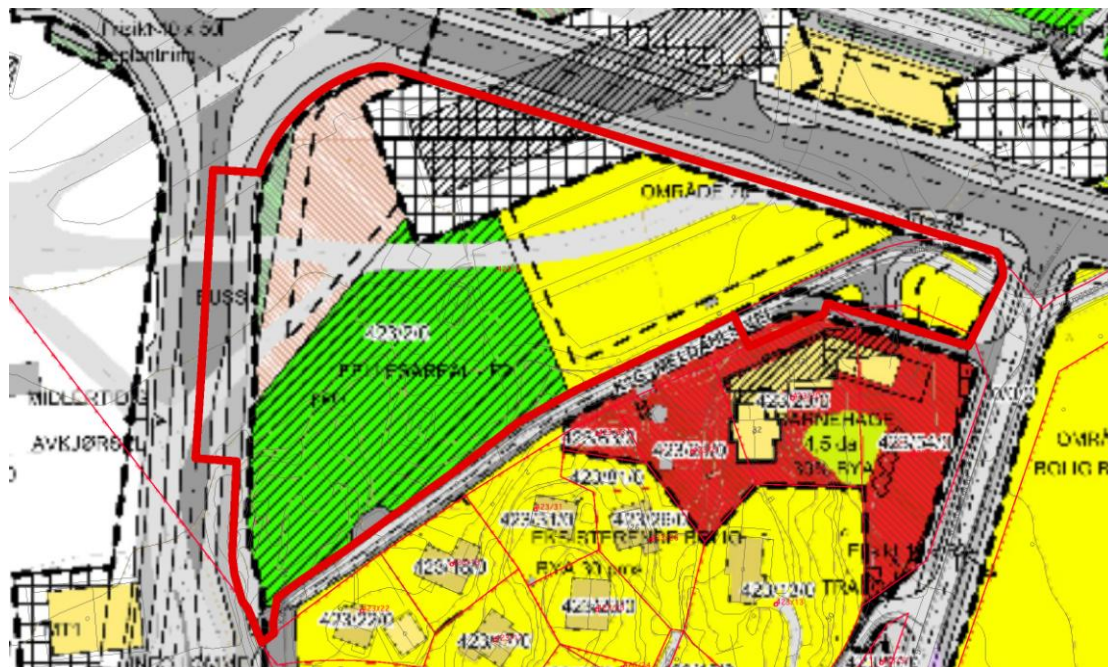
Alle innganger for publikum skal være tilpasset universell utfoming. Adkomster / innganger skal tydeliggjøres med ledelinjer, varierende bakkebehandling (kontrastfarge / tekstur) og god belysning. Beplantning i forbindelse med inngang og utendørs kommunikasjonsveier skal ikke være pollenintensive, og kommunikasjonsveiene skal ha sklisikre overflater.

Alle rom med pasienttilgang skal være løst trinnfritt. Det skal benyttes lavemitterende materialer, byggeprosess skal følge "rent bygg"-prinsippet, renholdsarealer skal dimensjoneres store nok for effektivt renhold. Det skal være gode akustiske løsninger (og evt tekniske hjelpeløsninger) ved skranker for enklere kommunikasjon med hørselshemmede, og skranker skal være tilpasset bevegelseshemmede. Det skal være dørautomatikk for tunge dører i kommunikasjonsveier.

## REGULERINGSMESSIGE FORHOLD:

### Reguleringsmessige forhold pr.dd:

Gjeldende reguleringsplan 468 Værste gjelder for tomten, og denne planen overlappes av nyere gjeldende reguleringsplaner for ny RV 108, Bjølstadforbindelsen og Glomboveien. Disse veitraseene er i siden planene ble vedtatt i 2004, detaljprosjektert og under bygging, og det omsøkte tiltaket forholder seg til dette detaljprosjekterte underlaget.



Utsnitt Reguleringsplan 468 Værste

Byggetrinn 1 omsøkes lokalisert på område 7c og delvis på område 7b og F2 Fellesområde Park., (områdenavn definert i Reguleringsplan for Værste) på tomten sør for Stadion og ny RV riksveiforbindelse (Bjølstad).

På noen områder bryter tiltaket med gjeldende reguleringsplan 468 Værste og det søkes dermed om dispensasjon fra dette. Dette gjelder § 9.02 og § 9.03, med underpunkter, samt § 13. Alle disse forholdene er utdypende beskrevet i vedlegg B-01 Dispensasjonssøknad.

Under følger en gjennomgang av punkter i reguleringsbestemmelsene i Plan 468 for Værste der tiltaket er i tråd med reguleringsplanen. Tekst i kursiv refererer til reguleringsplanens bestemmelser. Øvrig tekst beskriver hvordan de ulike bestemmelser er planlagt ivaretatt.



*Illustrasjon byggetrinn 1 og foreliggende reguleringsplan/formål/ byggeområder.*

### § 3- Fellesbestemmelser

#### 3.01 Parkering

*Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse etter følgende norm:*

- *1,0 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> næringsareal.*
- *For øvrige funksjoner følges til en hver tid gjeldende norm for Fredrikstad sentrum.*

Se eget pkt 9.02.8 mht parkeringsløsning.

#### 3.02 Støy:

Innen tomten er det definert en støysone ifm RV prosjektet.

Byggetrinn 1 omfatter ikke boligformål og støykrav forventes ivaretatt i form av bygningsmessige tiltak i bygning, iht krav og løsninger beskrevet i Akustisk

rapport. Dette utarbeides i hovedprosjekt og vil være en del av prosjektering- og utførelses- og kontrollgrunnlaget.

### 3.03 *Miljøkrav:*

#### *Forurenset grunn:*

Se beskrivelse under avsnitt:

Grunnforhold, rasfase, miljøforhold og forurenset grunn.

#### *Avfall:*

Avfallshåndtering løses iht ny løsning fra Fredrikstad Kommune / Teknisk Drift med nedgravde containere. Endelig antall, størrelse og plassering av avfallsdunker/ kildesortering må avklares nærmere med brukere og Teknisk Drift. Endelig utformning og dimensjon omsøkes ved søknad igangsetting.

### 3.04 *Tekniske anlegg:*

*Området / deler av området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg i samsvar med Fredrikstad Energis planer for dette. Nettstasjoner i området innpasses i bygningskropper.*

Se beskrivelse under avsnitt:

Tilknytning til offentlig infrastruktur/ ledningsnett.

### 3.05 *Bebyggelse*

*Minimum cotehøyde for overkant ferdig gulv i 1. etasje er cote + 2,0.*

Cotehøyde for overkant ferdig gulv i 1. etasje vil være + 2,5 m.

Dette er i henhold til forventet/ ønsket minimumskravet for fremtidige bygg i Fredrikstad.

### 3.06 *Barn og unge*

*Eksisterende ballplass/fotballbane skal fungere inntil utbygging av område 7b. Jfr. § 9.06.*

Banen er allerede tidligere endret til midlertidig parkeringsplass samt midlertidig kjøreveier ifm RV prosjektet.

### 3.07 *Utbyggingstakt:*

*Utbygging av området kan ikke skje raskere enn den takt som angis i gjeldende boligprogram.*

Ikke aktuelt, ingen boliger i byggetrinn 1.

### 3.08 *Rekkefølgebestemmelser: (inklusive 3.09)*

Byggetrinn 1 forventes ferdigstilt i etterkant av ny kjørebrot og rekkefølgebestemmelsene vil således ikke lenger være gjeldende.

### 3.10 *Busslommer*

*Det er avsatt tilstrekkelig areal for innpassing av evt. busslommer. Endelig plassering må tilpasses gang/sykkelveinettet.*

Busslommer er medtatt i foreliggende reguleringsplan for RV.

Busskur, plassert i bakkant av fortau/gang/sykkelvei.

Busskur er vist på situasjonsplan.

§ 9 - *Område 7a, 7b og 7c: Bjølstadjordet.*

9.01 *Område 7a og 7b: Bjølstadjordet.  
Byggeområde for boliger*

Byggetrinn 1 ligger primært innenfor område 7c, men det ene hjørnet av bygget overskrider med ca 4 m<sup>2</sup> inn på byggeområde 7b. I tillegg ønskes det å benytte deler av dette området til midlertidig parkering på terreng inntil byggetrinn 2 (evt 3) er gjennomført. (Mao benytte tomten slik den benyttes idag) Det søkes om dispensasjon fra dette avviket, se vedlegg J-01. Dispensasjonssøknad.

9.02 *Område 7c: Bjølstadjordet.  
Byggeområde for blandet formål:*

Punktene 9.02.1 – 4 og 7 og §13 er nærmere beskrevet i vedlegg J-01 Dispensasjonssøknad.

9.02.5 *Utearealer:  
Evt. boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..*

Ikke aktuelt med boliger i byggetrinn 1.

9.02.6 *Barn og unge:  
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsareal for barn og unge etter gjeldende normer i tilknytning til fellesarealene.*

Ikke aktuelt med boliger i byggetrinn 1

9.02.8 *Parkering:  
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Gjesteparkering tillates på terreng i tilknytning til områdets adkomstpunkter.*

Byggetrinn 1 utgjør et samlet bruksareal BRA på 4885 m<sup>2</sup> og inneholder kun næringsarealer (hvorav 260 m<sup>2</sup> utgjør forretning). Iht gjeldende reguleringsbestemmelser (1,0 pl pr 100 m<sup>2</sup> næringsareal) medfører dette et parkeringsbehov på 49 plasser. Av dette skal min. 5 pl (min 10 %) være HC plasser ved hovedinngangen.

Foreliggende omsøkt løsning viser tilsammen 78 plasser på terreng, hvorav 8 HC plasser er plassert ved hovedinngangen. Byggetrinn 1 omsøkes med parkering kun på terreng.

Fremtidige byggetrinn vil ha parkering på terreng, i underjordisk parkeringskjeller eller parkeringshus på terreng. (evt kombinasjon av disse)

Sykkelparkering:

Foreliggende reguleringsbestemmelser har ingen krav om dette. Vi har derfor lagt til grunn kommunale vedtekter: 30 pl pr. 1000m<sup>2</sup> næringslokale medfører for BRA 4880m<sup>2</sup> = 146 sykler.

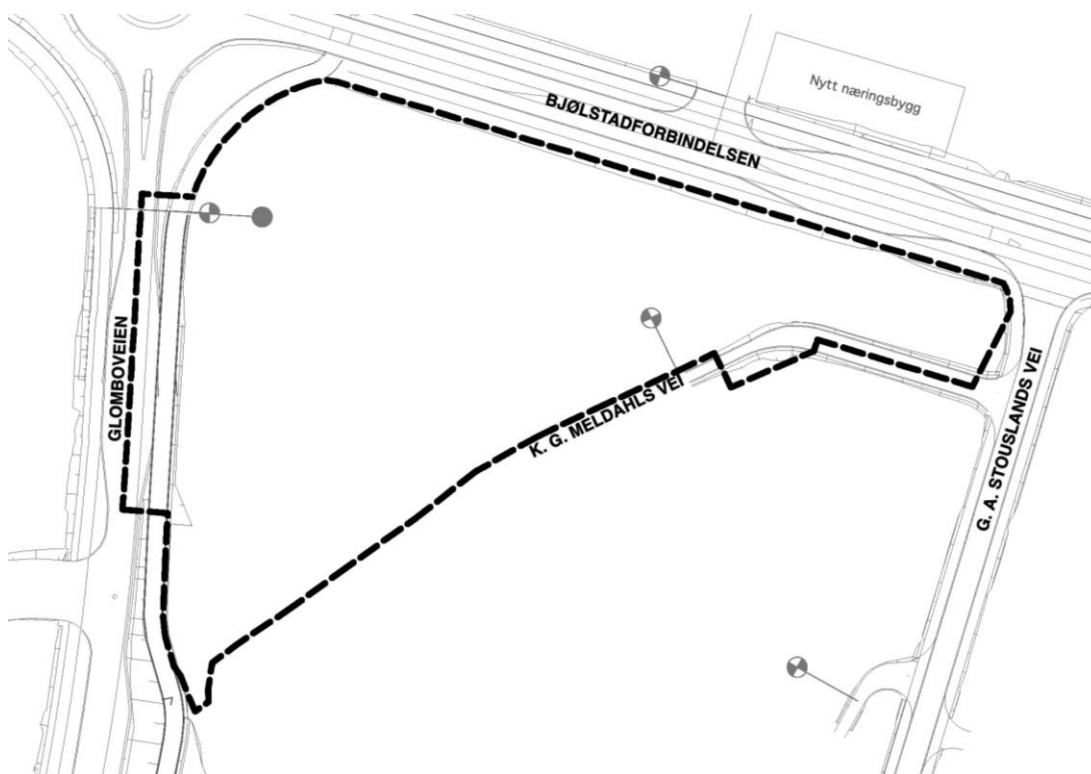
Parkering for biler og sykler er vist på vedlagt situasjonsplan.

## Detaljplanforslag under utarbeidelse:

Det er igangsatt en reguleringsendring av tomten, og arbeidet med en ny detaljplan pågår parallellt med denne rammesøknaden. Planforslaget utarbeides av Totalprosjekt as. Trip as er eier og forslagsstiller av planforslaget, mens Værste as er hjemmelshaver for 423 / 2, største eier innen planområdet.

Planforslaget vil rydde opp i avvikene mellom eksisterende overlappende reguleringsplaner for nytt hovedveinett og eldre eksisterende bebyggelse, og målet med planen er å muliggjøre fornuftig utbygging av dette restarealet sør for Bjølstadforbindelsen.

Det kunngjorte planområdet inneholder deler av tidligere formålsflater (hovedsakelig område 7A og B og C) for offentlig trafikkareal - park, blandet formål, boliger, fellesareal park og riving som alle forholder seg vilkårlig til nyere prosjektert vegareal.



### *Detaljprosjektert hovedveinett under bygging*

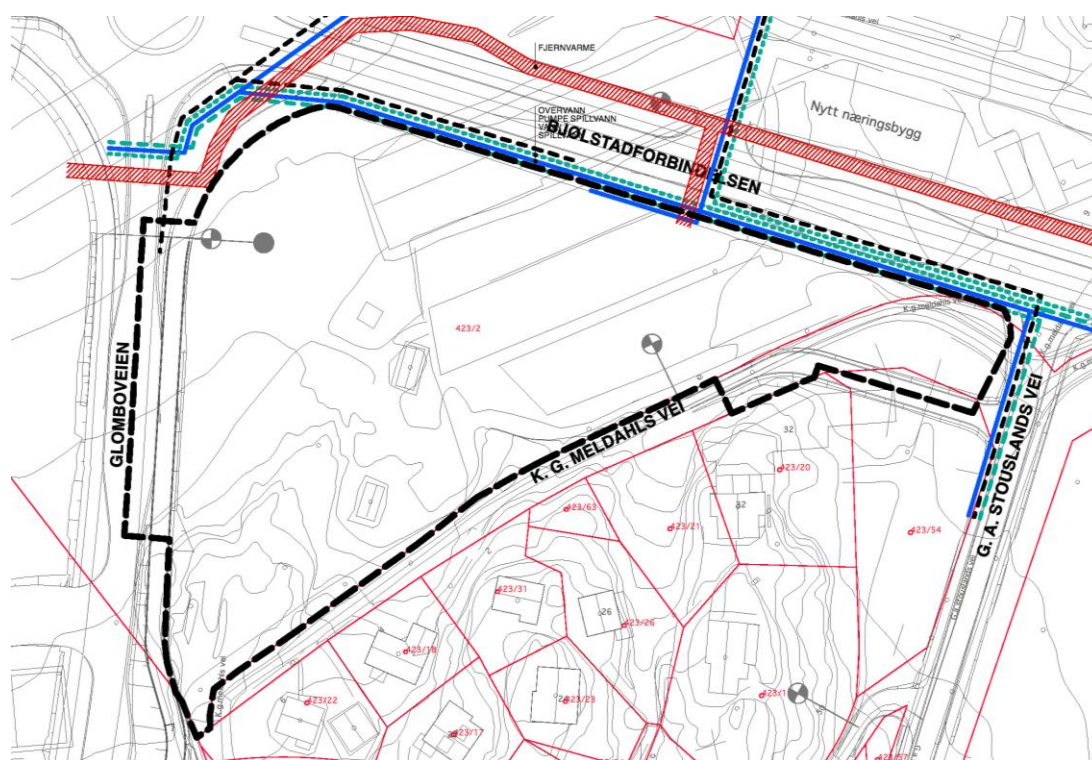
Planforslaget vil videreføre blandet formål som hovedformål for planområdet, og løse hensyntagen til eksisterende grøntstrukturer og ny infrastruktur med formålsdefinisjoner og hensynssoner iht ny Plan- og Bygningslov (01.07.2009).

Planforslaget vil grense mot naturlige grenser i det prosjekterte hovedveinettet. Kant gang- og sykkelvei for veitraseene vil danne planavgrensning i vest og nord. I øst følger avgrensningen gjeldende plangrense i Bjølstadforbindelsen. Det blir regulert inn avkjørsler både fra Glomboveien og fra K. G. Meldahls vei inn på planområdet. Planavgrensningen er her dratt til senter vei for å få med seg disse avkjørsels-endringene i det prosjekterte veinettet. Sør for planområdet blir eksisterende reguleringsplan 468 Værste fremdeles gjeldende, og forslaget til planavgrensning følger tomtegrense.

## TILKNYTNING TIL OFFENTLIG INFRASTRUKTUR/ LEDNINGSNETT:

### VA – fjernvarme mm:

Tomten ligger innen konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning. Fjernvarmetraseen følger Bjølstadforbindelsen langs gang- og sykkelveien på nordside. Denne krysser Bjølstadforbindelsen rett øst for rundkjøringen, og naturlig påkoblingspunkt for planområdet ligger i nordvestlige hjørne av planområdet. Det ligger også et påkoblingspunkt i direkte forlengelsen av Gamle Beddingvei. Langs gang- og sykkelveien på sørside av Bjølstadforbindelsen legges det i forbindelse med utbyggingen ny vannledning (Ø400), spillvannsledning (Ø250), overvannsledning (Ø250). Krav til bygninger og konstruksjoner med beliggenhet inntil fortau/ byggegrense/tomtegrense (avstand = 0 m) må avklares med myndighet/eier av berørt infrastruktur.



Illustrasjon VA ++ (teknisk infrastruktur)

### Strømforsyning:

Det er en eksisterende høyspentkabel som krysser over tomten, og tilnærmet midt gjennom planlagt byggetrinn 1. Denne må da omlegges og ny plassering må avklares med FEN.



*Illustrasjon høyspentkabel.*

#### Nettstasjon:

For el / stasjon er det avklart behov for ny nettstasjon (jmfkr krav fra FEN), endelig plassering/ utforming/ tilkobling må avklares i detalj med leverandør ifm igangsettingssøknader.

#### Fjernvarme:

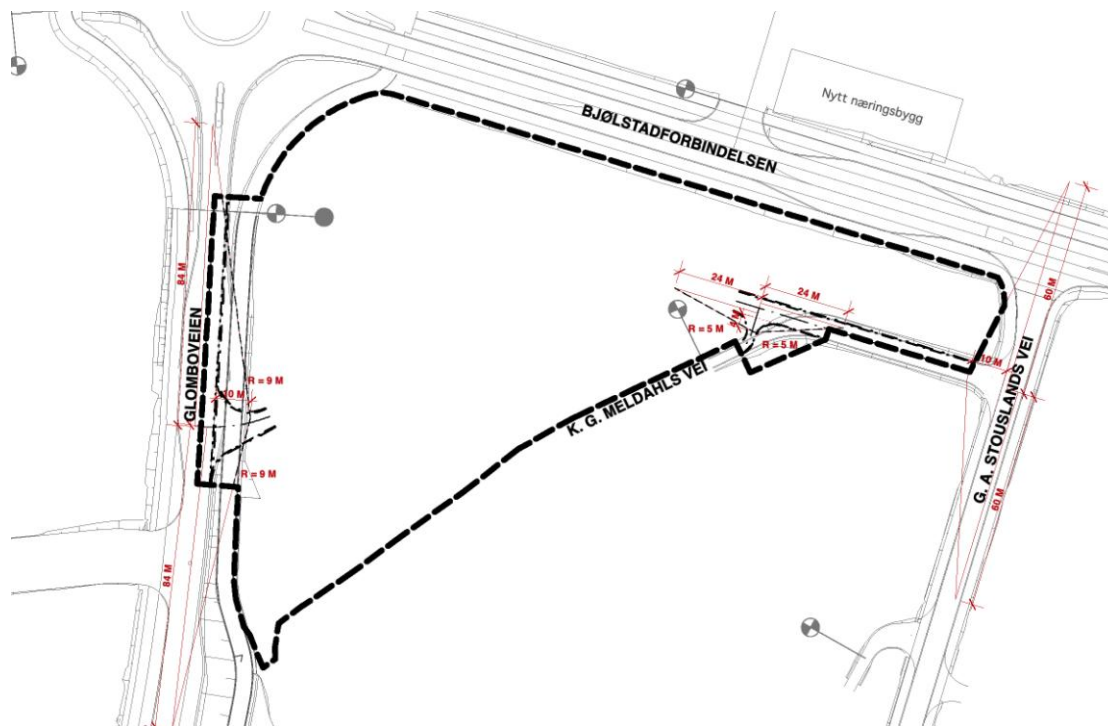
Bygget ligger innenfor Fredrikstad Fjernvarmes (FFAS) konsesjonsområde. En signert avtale med FFAS vil vedlegges igangsettingssøknad.

Endelige tilkoblingspunkter må avklares i videre detaljprosjektering i samråd med de ulike leverandører/ eiere av infrastrukturen og dokumenteres i påfølgende igangsettingssøknader.

#### TILKOBLING TIL OFFENTLIG VEINETT OG KJØREADKOMSTER:

Det er vist 2 planlagt adkomster til planområdet; den ene i vest fra Glomboforbindelsen og den andre i øst fra K. G. Meldahls vei. I tillegg til adkomst fra øst (som allerede er utvidet/ny utforming i Statens vegvesens tegningsunderlag) omsøkes det ny adkomst fra vest.

Avkjørslene er dimensjonert iht statens vegvesens håndbok 017 for større andel av større kjøretøy, slik at forskjellig type persontrafikk, varelevering, evt syketransport mm kan benytte begge adkomstveiene.



Illustrasjon avkjørselsdimensjonering

Det er utført trafikkberegninger som inngangsdata for dimensjonering av avkjørsler og støyskjerming. Trafikkutredning utarbeidet av Cowi AS/ Rolf marstein er vedlagt, se vedlegg J-03

Innen formålene legges nødvendige adkomstveier, drop-off, søppelhåndteringsareal og parkering.

Løsning for avkjørsler er basert på trafikkberegningene og oversendt Statens Vegvesenet for godkjenning. Tilbakemelding fra vegvesenet ettersendes. Kopi av følgebrev til Statens vegvesen, se vedlegg C-02.

Adkomstsoner dimensjoneres for en framtidig antatt maksimal utbygging. Trafikksikkerhet og universell utforming vektlegges i forbindelse med adkomster, da det potensielt kan være mange forskjellige brukergrupper for bygningsmassen med varierende behov for tilretteleggelse.

#### Varelevering

Varelevering og avfallshåndtering kan skje fra begge adkomstsoner (både øst og vest innen planområdet) basert på at kjøretøyene kan kjøre igjennom området og hente/ bringe uten å måtte snu/ rygge.

### **GRUNNFORHOLD, RASFARE, MILJØFORHOLD OG FORURENSET GRUNN:**

#### **Grunnforhold:**

I sørvestlige del av planområdet kommer fjell i dagen. Rundt kollen er det fare for lokaliteter med kvikkleire i en dybde ned til -1.5m under løsmassene som danner toppsjiktet. Indikasjoner på dette er funnet både på vestlig og østlig side av Åsgårdskollen, men det er ikke gjort konkrete undersøkelser innen planområdet. Løsmassene består til dels av gamle fyllinger av stein.

Dybder til fjell varierer fra ca 30 m ved rundkjøring til fjell i dagen sør på tomten.

#### **Rasfare/ skred:**

Skrednett / NGU har laget grove risiko / aktsomhetskart for forskjellige typer skred. Det er ikke registrert skredfarer innen planområdet. Da det er gjort mange grunnundersøkelser på Værsteområdet, både mhp forurensing og grunnforhold, finnes det noen registreringer som indikerer at det kan være kvikkleire i det nærmeste området rundt Åsgårdskollen. Da området er flatt og lavtliggende antas det at kvikkleiren kun har en konsekvens ift fundamentering og ikke mhp potensielle skred. Planlagte bygninger skal pelefunderes til fjell, ergo fører fundamentingsløsning ikke til tilleggslaster på eksisterende løsmasser.

#### **Flom / Stormflo / Havnivåstigning:**

NVE har laget flomsonekart for Fredrikstad og Miljøverndepartementet har utgitt en rapport om havnivåstigning som inneholder scenarier for 2050 og 2100 for landets kystkommuner. Planområdet ligger i områder som anses upåvirket av 10-årsflom (ca. 1.2 moh) og 50-årsflom (ca. 1.5 moh). For 200-årsflom (ca. 1.75 moh) er planområdet beskrevet som ikke direkte påvirket, men at området har en høyde på mindre enn 2.5m over flomsonen og bør derfor som kjellerfri. Tiltak i planen for å begrense skader i forbindelse med flom er at kotehøyde gulv 1.etasje skal ligge på minimum 2.5, samt at evt kjeller skal utføres flomsikkert.

#### **Overvann:**

Fredrikstad kommune har krav om at alt overvann på Værste området skal føres til elven/ Glomma. Det planlegges og forutsettes at overflater på tomten ligger høyere og med fall mot laveste punkt på hovedveinettet (C +1.91), og at flomveier fra tomten følger eksisterende flomveier på hver side av stadionanlegget mot elven.

#### **Radon:**

Statens strålevern har i samarbeid med NGU laget aktsomhetskart for radon i grunnen for nedre Østfoldregionen. Granittfjellet i Fredrikstadorrådet (og innen tomten/ planområdet) vises på kartet med relativt høyt uraninnhold, og dermed en kilde til radon som må hensyntas i planleggingen. Det er i pågående planforslag lagt inn bestemmelser om krav til registreringer og utførelse av tiltak slik at risikoen for stråling blir ivaretatt. Registrering/ evt tiltak vil bli beskrevet i påfølgende igangsettingssøknader.

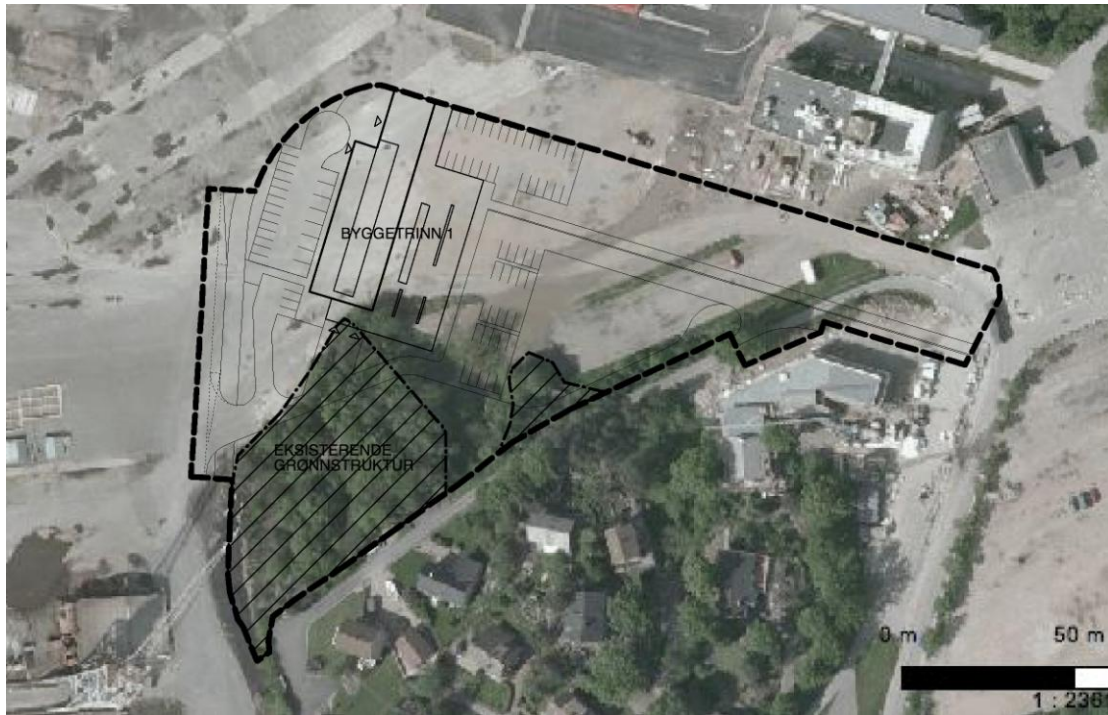
#### **Kulturminner:**

Det er ikke registrert bygninger eller anlegg innenfor plangrensen som gjør krav om vern på kulturhistorisk grunnlag, ei heller automatisk fredete kulturminner. Massene på flaten er omrotet og det er lite sannsynlig å finne rester fra eldre tid her.

#### **Biotop:**

Det finnes en registrert biotop 360 edelløvsskog på tomten innen formålsområdet Fellesområde F2 (park). (reguleringsplan 468)  
I rapport 1-1997 Biologisk mangfold (Fredrikstad Kommune) er denne biotopen registrert, men ikke utførligere beskrevet mhp innhold / viktighet / tiltak.

Som det fremgår av nedenforstående illustrasjon består dagens tomt stort sett av asfalterte eller grusede flater/, benyttet som midlertidig parkeringsplasser, midlertidig trafikkareal ifm utbygging av riksveiprojektet. Bygningsmassen i byggetrinn 1 er omsøkt på nevnte flater. Det er adkomstvei fra vest og veier for internttrafikk som medfører at eksisterende grønnstruktur omsøkes justert.



*Flyfoto 2007 med utstrekning av grønnstruktur i dag (skravert)  
(Mao.: eksisterende vegetasjon er mindre/redusert enn ovenstående flyfoto)*

Det er i forbindelse med planarbeidet blitt utarbeidet en rapport der biotop 360 er grundigere gjennomgått for å dokumentere artsmangfoldet.

Rapport fra biolog konkluderer med at det ikke er funnet rødlistede arter i biotopen, og at vegetasjonen som finnes der er vanlig og i seg selv ikke stedsunik. Dette medfører at foreliggende planer om redusert areal/ ny bruk av grønnstrukturen vil være forsvarlig. I påfølgende hovedprosjekt vil således svaberg og sårbare soner kartlegges/innmåles grundigere og sikringstiltak vurderes i samsvar med rapportens forslag. Se Rapport vedlegg J-06.

#### **Forurensing i grunn:**

Det er innen planområdet ikke gjort særskilte registreringer mhp forurensning. Værste har en rammeavtale med Fredrikstad Kommune, datert 20.04.07, som baserer seg på at man ved bygge- og anleggsarbeider følger betingelser / prinsipper beskrevet i "Oppgraving og behandling av forurenset grunn på Værste-området" fra mars 2007. I tillegg ble det i 2009 utarbeidet spesielle og detaljerte prosedyrer for håndtering etter krav fra kommunen. COWI har rammeavtale med Værste med ansvar om å påse at alle krav fra myndighetene er oppfylt. Dette innebærer at ingen gravearbeider eller andre fysiske tiltak kan iverksettes før COWI er informert og grundigere undersøkelser er gjort. Normalt vil det være behov for undersøkelser når det skal gjøres inngrep i grunnen, noe som skyldes at mesteparten av grunnen på Værste-området kan anses som potensielt forurenset. I området under rundkjøringen på Bjølstadforbindelsen er det registrert oljeforurensning i grunnen – denne er fjernet i den utstrekning det har vært nødvendig for å kunne gjennomføre veiutbyggingen. Evt rester av denne lokaliteten og evt andre lokaliteter innen planområdet må rutinemessig registreres ifm fremtidige tiltak slik det er avtalt i rammetillatelsen med Fredrikstad Kommune.

#### **ANSVAR OG KONTROLL:**

Tiltaket foreslås satt til tiltaksklasse 3.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder legges ved igangsettingssøknad.  
Det søkes i denne omgang om ansvarsrett for Griff Arkitektur AS,  
PRO, Arkitektur, Bygninger og installasjoner tiltaksklasse 3.  
Totalprosjekt AS søker ansvar som søker SØK

**RISIKOKLASSE – BRANNKLASSE:**

På grunn av prosjektets detaljeringsnivå er det foreløpig ikke utført branntekniske vurderinger for bygningsmassen. Nødvendig branndokumentasjon vil følge søknad om igangsetting.

**NABOVARSLING:**

Det er sendt nabovarsler, jf. gjenpart nabovarsel vedlegg C-01.

Mvh Griff Arkitektur AS

Geir Hermansen  
Ansvarlig arkitekturprosjektering  
Master arkitektur MNAL