

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

Vedlegg J - 01

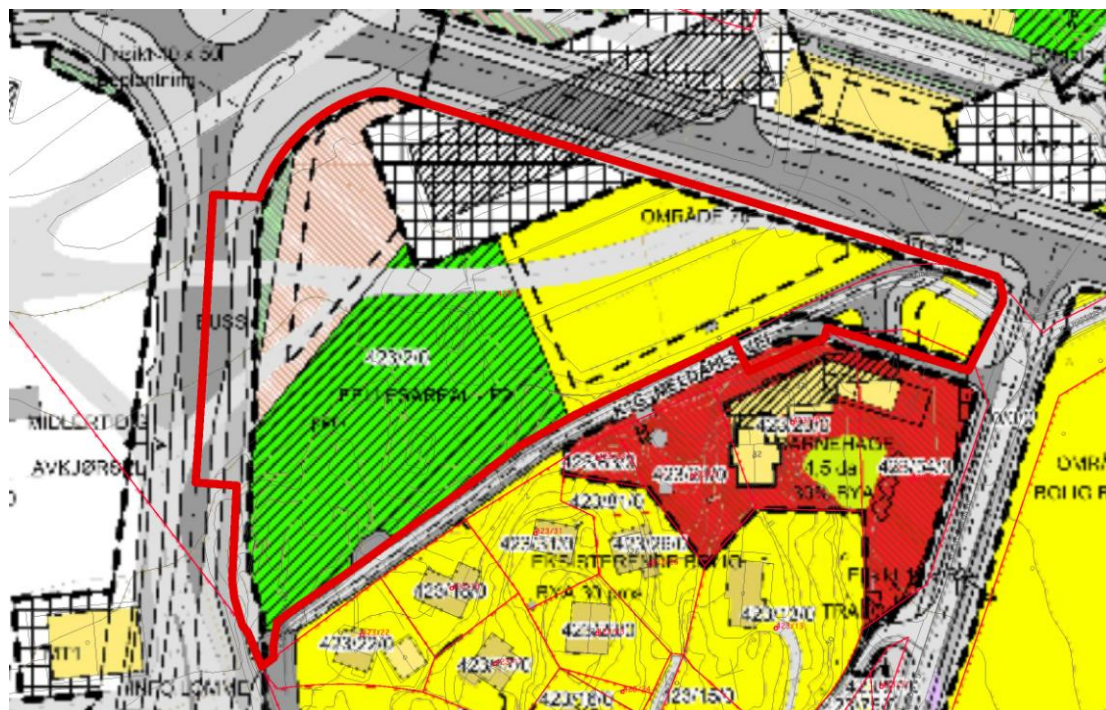
Deres ref.:

Vår ref.  
SØK 290059

Fredrikstad  
07.10.09

**Prosjekt: HELSEPLUS - et medisinsk kraftsentrum i Fredrikstad.**

**Søknad om dispensasjon (jmf PBL § 19) fra:  
Reguleringsplan nr 468 for Værste - vedtatt 30.05.01**



Utsnitt Reguleringsplan 468 Værste

Eksisterende reguleringsplan 468 for Værste (vedtatt 30.05.01) omfatter tomten som omsøkes. Avvik mellom denne planen og senere vedtatt regulerte traseer for veinettet (ny RV 108, Bjølstadforbindelsen og Glomboveien) og rivning av bygg innen området (hall 25) medfører at formålsflatene i reguleringsplan 468 med sin form og sine bestemmelser gir liten mening som forutsetning for utbygging slik de fremstår i dag.

Det er igangsatt planarbeid for å rydde opp i avvikene mellom de eksisterende overlappende reguleringsplanene, med mål å muliggjøre fornuftig utbygging av dette restarealet sør for Bjølstadforbindelsen. Dispensasjonssøknaden tar for seg forholdet mellom dette første utbyggingstrinnet og eksisterende reguleringsplan. Det vil være samsvar mellom nytt detaljplansforslag og rammesøkt tiltak på byggetrinn 1.

Iht PBL §19 i ny plan- og bygningslov skal fokus for dispensasjonssøknader endres fra argumentativt å omhandle avvik og begrunnelse for avvik, til å omhandle argumentasjon for hvorfor avvikende løsning i sin helhet blir en bedre løsning overordnet sett. Det er flere særlige grunner til å gi dispensasjon for tiltaket som alle er listet opp nedenfor.

### **Særlige grunner for dispensasjon fra formål:**

- Eksisterende reguleringsplan og regulerte veitrasser gir uhensiktsmessige retningslinjer for styring både mhp formål, utnyttelse og plassering.
- Det er igangsatt reguleringsarbeid etter ny plan og bygningslov for å sikre helhetlig utvikling av tomten (som vil hensynta krav om bebyggelsesplan i eksterende reguleringsplan).
- Prosjektet er av stor offentlig og allmenntilgjengelig interesse og inneholder viktige offentlige og private aktører som skal re- og samlokalisere i nær fremtid.
- Prosjektet skal bidra til å sikre et høyt medisinsk- og helsefaglig miljø i Fredrikstad.
- Prosjektet vil styrke og utvikle allerede etablerte fagmiljøer og høgskolen på Værsteområdet og Fredrikstad.
- Prosjektets innhold er i tråd med Fredrikstad kommunes føringer for samfunnsutviklingen med hensyn til prioritert utvikling og tilrettelegging av denne type tjenester og formål på Værsteområdet. For tiltakshavers vurdering og planer i forhold til framtidig utvikling på Værste i en samfunnsmessig sammenheng vises til vedlegg J -02.
- Prosjektets videre utvikling er avhengig forutsigbarhet. Viktige aktører innenfor planlagt tjenestetilbud vurderer denne lokalisering og har akutte lokaliseringerbehov med korte beslutningsfrister.
- Det aktuelle området er under omregulering til ny detaljplan, i samsvar med prosjektets ide, innhold og formål. Denne forventes foreligge godkjent mai 2010. Med andre ord vil ny detaljplan foreligge før et eventuelt byggetrinn 1 vil være ferdigstilt som byggeprosjekt.

Det legges for ordens skyld med en detaljert oversikt over hvilke paragrafer i eksisterende reguleringsplan 468 for Værste som det omsøkte tiltaket avviker fra, med en beskrivelse av hvordan tiltaket avviker / forholder seg til paragrafpunktet.

Det søkes herved om dispensasjon fra Reguleringsplan 468 for Værste - vedtatt 30.05.01, i henhold til ovennevnte særlige grunner.

Mvh Griff Arkitektur AS

Geir Hermansen  
Master Arkitektur MNAL

## **Punkter i reguleringsplan 468 Værste der tiltak avviker fra krav:**

### **§9.01 Område 7b Bjølstadjordet, Byggeområde for boliger.**

- § 9.01.1 formål
- § 9.01.2 utnyttelse
- § 9.01.3 plassering
- § 9.01.7 krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan

### **§9.02 Område 7c Bjølstadjordet, Byggeområde for blandet formål.**

- § 9.02.2 utnyttelse
- § 9.02.3 plassering
- § 9.01.7 krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan
- 

### **§ 13 Fellesområde F2 (park)**

- deler av parkområde søkes inngå i byggeområde 7c.

## **Kommentar til punkter:**

Tekst i kursiv refererer til reguleringsplanens bestemmelser. Øvrig tekst beskriver hvordan de ulike bestemmelser er planlagt ivarettatt/ løst/ omsøkes dispensert fra.

§ 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).

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

9.02.1 *Formål:*

*Blandet formål (kontor, mindre forretningsareal, service, bolig)*

*Blandet formål, (kontor, mindre forretningsareal, service, bolig), parkmessig behandling, trafikkareal - gang/sykkelvei, parkering.*

*Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.*

Aktuelle formål i ny detaljplan og dermed i byggetrinn 1 er:  
Tjenesteyting / Forretning / Kontor / Bolig / Parkeringshus. Etter vår oppfatning er dette i samsvar med tidligere regulert formål.

Samlet forretningsareal i byggetrinn er estimert til ca 260 m<sup>2</sup> pr.dd.  
Dette er i tråd med foreliggende Sentrumsplan og Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter.

Øvrige formål som park/trafikkareal – gang og sykkelvei er i ny detaljplan definert som egne formål/områder, utover intern bil-/sykkel-/ og gangtrafikk. Situasjonsplanen viser hvordan intern trafikk omsøkes løst i byggetrinn 1.

#### 9.02.2 *Utnyttelse:*

*Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 40 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.*

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 %.** Omsøkt utbygging ligger derfor innenfor gjeldende plans rammer med god margin.

#### 9.02.3 *Plassering:*

*Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.*

Foreliggende reguleringsplan viser byggegrenser som ikke ligger inntil fortau/RV mot vest og nord.

I en fremtidig ferdigstilling av ny bebyggelse langs Bjølstadforbindelsen, er det planlagt og ønsket en urban karakter hvor ny bebyggelse skal ligge med byggelinjer inntil ny fortauskant/gang- og sykkelveier. Dette var f.eks tilfelle med nylig omsøkt, godkjent og ferdigstilt kontorbygning på nordsiden av veien, det såkalte Cowibygget. Dette skal ivaretas i nye detaljplaner for alle tilstøtende byggeområder inn mot ny riksvei/ Bjølstadforbindelsen.

#### 9.02.4 *Høyder:*

*Bebyggelsen kan oppføres med en maks tillatt byggehøyde på cote +17,40.*

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 tilbaketrunket 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 golv 1 etg på 2,5 (hevet med 0,5 m ift reguleringsplanen) 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 forventet ca cote 21,5 m. Til orientering er nevnte Cowi bygg på motsatt side av veien tidligere godkjent med gesims på cote 17,95, samt mindre tilbaketrunket overbygg på cote 20,66 m.

#### 9.02.7 *Spesielle bestemmelser:*

*Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, adkomstforhold, internveisystem, gang-/sykkelveier, utomhusanlegg, parkeringsløsning, m.m..*

*Bebyggelsesplanen skal ses i sammenheng med område 7b. Bebyggelsen skal gis et helhetlig uttrykk.*

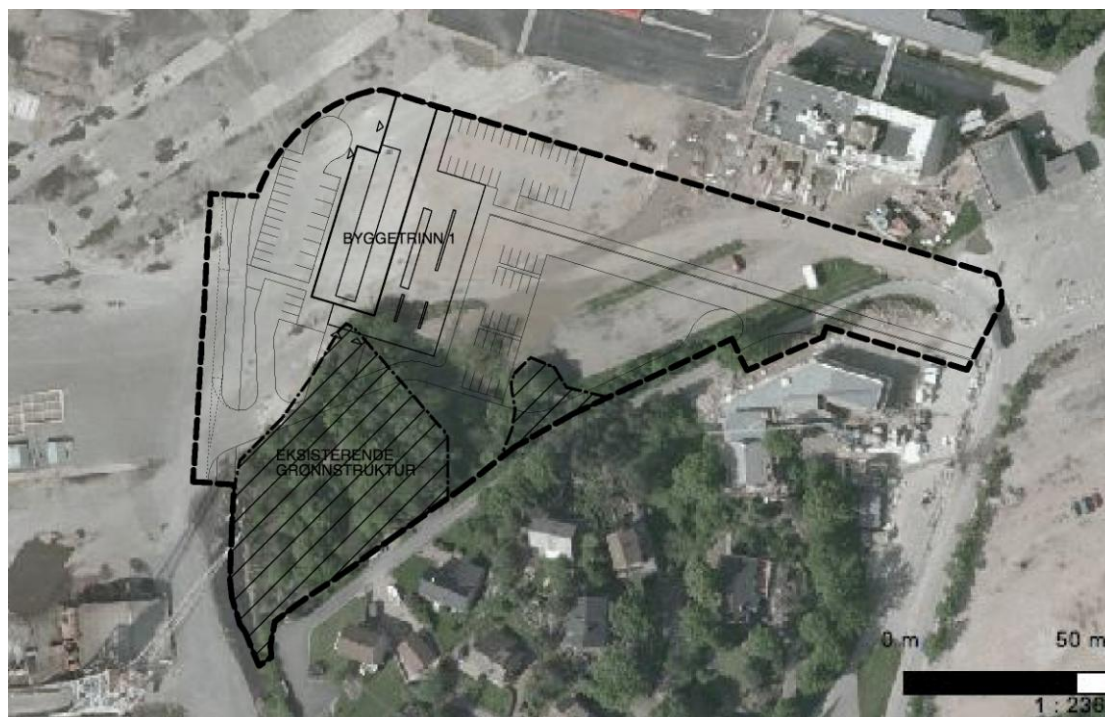
Det henvises forøvrig til illustrasjoner av planlagt samlet bygningsmasse samt situasjonsplaner av hhv byggetrinn 1 og samlet. Disse viser planlagte bygningers plassering, adkomstforhold, parkeringsanlegg, internveisystem for biler/gående/syklende og varetransport.

#### § 13 *Fellesområde F 2 (park)*

*Edelløvsbogen i området skal i best mulig grad bevares*

Det finnes en registrert biotop 360 edelløvskog 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 riksveiprosjektet. Bygningmassen 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/reduert 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.

Byggetrinn 1 ligger primert innenfor område 7c, men det ene hjørnet av bygget overskrider med ca 900 m<sup>2</sup> inn på F2 Fellesområde (park) 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).

(Tiltaket er i tråd med øvrige paragrafer i eksisterende reguleringsplan 468 Værste som omhandler tomten)