



Saksnr.: 2019/8012
Dokumentnr.: 141
Løpenr.: 73498/2025
Klassering: Rostadneset Sør

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	18.09.2025	81/25

Forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Rostadneset sør Nasjonal arealplanID 3107 1183 - Rolvsøy Forslagsstiller: Älvsbyhus Norge AS

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Rostadneset sør, nasjonal arealplan-ID 3107 1183, plankart datert 12.05.2020, sist revidert 27.08.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 12.05.2020, sist revidert 27.08.2025.

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Rostadneset sør, nasjonal arealplan-ID 3107 1183, plankart datert 12.05.2020, sist revidert 27.08.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 12.05.2020, sist revidert 27.08.2025.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Voting:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift
Fredrikstad 22.09.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Thomas Martin Stokke
 direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag

Saken gjelder forslag til forenklet endring av gjeldende reguleringsplan for Rostadneset sør, som fremmes av Multiconsult på vegne av forslagsstiller Älvsbyhus Norge AS.

Hensikten med forslaget er å tilrettelegge for utbygging av eneboliger i stedet for tomannsboliger. Antallet boenheter reduseres fra 18 til 10. Tilpasningen gir små forskyvninger av veisystemet og en liten justering av grensen mellom boliger og lekeplass.

Bestemmelsene sikrer saltak som takform med 18 til 30 grader takvinkel. Utover dette forblir hovedgrepet i hovedsak likt som gjeldende plan.

Endringsforslaget ble forelagt berørte parter og offentlige myndigheter i perioden 17.01.2025-07.02.2025. Kommunen mottok 6 uttalelser.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at det fremlagte endringsforslaget vedtas.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Søknad om forenklet planendring datert 10.06.2024, sist revidert 27.08.2025
- 3 Plankart datert 12.05.2020, sist revidert 27.08.2025
- 4 Reguleringsbestemmelser datert 12.05.2020, sist revidert 27.08.2025
- 5 Planbeskrivelse datert 12.05.2020, sist revidert 31.08.2022
- 6 Illustrasjonsplan datert 06.06.2024, sist revidert 26.11.2024
- 7 Sammendrag av, og kommentarer til, uttalelser ved forelegging datert 12.02.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i arkivsak 2019/8012.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planendringen

Detaljreguleringen for Rostadneset sør ble utarbeidet for å tilrettelegge for etablering av boligfelt med tomannsboliger, og reguleringsplanen ble vedtatt i bystyret 20.10.2022.

I etterkant av planprosessen har tomte blitt solgt. Älvsbyhus Norge AS, som ny grunneier, ønsker å tilrettelegge for utbygging av eneboliger. Antallet boenheter foreslås redusert fra 18 til 10. Tilpasningen gir små forskyvninger av veisystemet og en liten justering av grensen mellom boliger og lekeplass. Bestemmelsene sikrer saltak som takform. Utover dette forblir hovedgrepet i løsningen i hovedsak likt som gjeldende plan.

Presentasjon av endringsforslaget

De foreslåtte endringene medfører følgende endringer i plankartet:

- Størrelsen på lekeplassen (f_BLK) reduseres med 25 m².
- Byggegrenser er inntegnet mot internveinettet, og nye tomtegrenser er lagt inn.
- Atkomstvei f_SKV1 forskyves 2 m mot vest på strekningen som går nord – sør.
- Atkomstveien kortes inn i begge endene av veien. Se utsnitt av plankart til henholdsvis gjeldende reguleringsplan og forslag til endret plankart i figuren nedenfor.
- Antallet formålsflater for frittliggende småhusbebyggelse (BFS) økes fra 3 til 4 med tilsvarende rokkering av feltnummereringene.



Figurtekst: Utsnitt av gjeldende plankart til venstre og forslag til nytt plankart til høyre. Atkomstvei f_SKV1 forskyves 2 m mot vest på strekningen som går nord – sør. Atkomstveien kortes inn i begge endene av veien.

De foreslåtte endringene medfører følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 3.1, 3.4: Bestemmelsene åpner nå for eneboliger i stedet for tomannsboliger.
- Punkt 2.6 og 3.3: Dato for illustrasjonsplan er endret.
- Punkt 3.4:
 - Takretning på boligbebyggelsen skal følge retningen på f_SKV1 langs tomte - tas ut.
 - Det er lagt inn krav om saltak med takvinkel mellom 18 og 30 grader.
 - Formuleringen 'Carport kan føres opp inntil en meter fra formålsgrænse mot f_SKV1' endres til: 'Byggverk skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart. Frittstående carport/garasje kan plasseres utenfor byggegrenser, inntil en meter fra formålsgrænse mot f_SKV1 og tomtegrense. Unntaket for carport/garasje gjelder ikke for BFS4 og mot BFS3'.
 - BFS1 er endret til BFS1-2.
- Punkt 3.9: BFS1 er endret til BFS1-2
- Punkt 4.2-4.3: Ordlyden endres tilsvarende til 'bolig' i stedet for 'tomannsbolig'.

Endringer og justeringer av plankartet og planbestemmelsene er nærmere beskrevet og begrunnet i søknad om mindre endring (se vedlegg 2).

Overordnet planstatus

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Området er avsatt til framtidig boligbebyggelse (felt B21) i kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Rostadneset sør, arealplanID 1183, ble vedtatt 20.10.2022, og legger til rette for utbygging av 9 tomannsboliger med 18 boenheter, adkomstvei, felles lekeareal og blågrønn struktur.

Samråd og medvirkningsprosess

Forslag til forenklet planendring ble forelagt berørte grunneiere, naboer/gjenboere og berørte statlige og regionale myndigheter i brev datert 17.01.2025. Frist for å gi uttalelse til forslaget ble satt til 07.02.2025.

Innkomne uttalelser til forelegging

I forbindelse med forelegging av planendringen ble det mottatt 6 uttalelser. Under følger en oppsummering av innspill med plankonsulentens og kommunedirektørens kommentarer.

Østfold fylkeskommune, datert 07.02.2025

Fylkeskommunen er enig med kommunen og forslagsstiller om at foreslåtte endringer ikke vil gi uheldige følger for området eller medføre vesentlig brudd med den opprinnelige hensikten med planen.

Fylkeskommunen har følgende merknader:

Det er uheldig å legge opp til at renovasjonsbil skal inn i boligområdet når felles renovasjonsområde legges like ved siden av lekeplass.

Det er ikke gunstig at lekeplassen blir mindre, selv om antall boliger blir færre.

Vi ser at det i planendringen er lagt inn sti til grøntområde og bekk mellom to boligtomter. Dette er et godt grep og kan veie noe opp for at lekeplassen blir mindre. Fylkeskommunen foreslår at stien sikres med gjerde eller annen avgrensning for å unngå at den overtas av tilliggende eiendommer.

Fylkeskommunen skrev i sin uttalelse til detaljreguleringen ved offentlig ettersyn 17. august 2020:

«Vi anbefaler imidlertid at bestemmelsen om sykkelparkering suppleres ved at det tas inn konkrete krav til kvaliteten på sykkelparkeringsplassene. Plassene bør utformes slik at syklene kan låses fast, med takoverbygg og med mulighet for lading av elsykkel.».

I uttalelse til detaljreguleringen skrev vi også:

«Kryssutforming: Adkomstvei til planområdet er plassert inn i eksisterende T-kryss mellom Bråtenveien og Rostadnesveien med svært skarp vinkel mot Bråtenveien sørover. Vi mener valgt løsning ikke er best mulig og vil kunne oppleves som uoversiktlig. To forskjøvne T-kryss er som oftest bedre enn ett X-kryss fordi T-kryss er mer oversiktlig og har færre konfliktpunkter. Vi anbefaler at kommunen og forslagsstiller vurderer om det er mulig å finne en bedre kryssløsning».

Plankonsulentens kommentar

Plankonsulentene tar til orientering at fylkeskommunen er enig med kommunens vurdering om at foreslåtte endringer ikke vil ha uheldige følger for området eller medføre vesentlig brudd med den opprinnelige hensikten med planen.

Planendringen omhandler ingen endring av renovasjonsløsningen fra gjeldende plan. Det er vanlig at renovasjonsbil kjører inn i boliggate og snur.

Reduksjon i størrelsen på lekeplassen er svært liten, samtidig som antallet boliger er redusert med åtte.

Vi ønsker ikke gjerd som rammer inn gangstien. Feltet vil ha en beboerorganisasjon som skal ha kontroll over og drifte fellesarealene.

Ålvsbyhus bygger boliger og garasjer, og legger opp til mulighet for parkering og lading av sykkel i garasje.

Planendringen omfatter ikke ny løsning for veikrysset. Krysset ble diskutert i forbindelse med opprinnelig plan. Det har ikke en ideell utforming, men trafikken på den ene veien er svært liten. Bråtenveien ned mot Soliveien er heller ikke åpen for gjennomkjøring.

Plankonsulentene vurderer at fylkeskommunens innspill ikke medfører behov for justeringer eller tilpasninger i endringsforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

I forslaget til forenklet planendring er det lagt opp til å oppføre 10 eneboliger i stedet for de opprinnelig planlagte 18 boenheter i tomannsboliger. Denne endringen medfører en justering i antallet avfallsbeholdere sammenlignet med renovasjonsløsningen som tidligere er godkjent i renovasjonsteknisk plan. Endringsforslaget kan medføre mindre søppelmengder som følge av færre boenheter enn det gjeldende plan tilrettelegger for, og utløser derfor ikke behov for endringer i struktur for renovasjonsanleggene eller kjøremønstre.

Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er behov for å kreve en revisjon av renovasjonsteknisk plan i forbindelse med forslaget til forenklet planendring. Avfall fra færre boenheter enn forutsatt i gjeldende plan kan håndteres med justeringer i rodene for innsamling av husholdningsavfall.

For øvrig er kommunedirektøren enig i plankonsulentens kommentarer.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 06.02.2025

Statsforvalteren viser til nasjonale føringer for arealforvaltning, og mener at det er problematisk å redusere antallet boenheter når dyrket mark bygges ut. Det er mange eneboliger i området, og det bør sikres variasjon i boligtyper for å sikre sosial bærekraft. Det vil ut fra et transportperspektiv kunne være gunstig å redusere antallet boenheter, da området i hovedsak må kunne sies å være basert på privatbilisme og ikke sykkel, gange og kollektivtrafikk. Vi mener imidlertid at man da heller bør redusere utbyggingsarealet fremfor å redusere antallet boenheter per dekar, ut fra målsettinger om redusert arealforbruk, jordvernforhold og boligsosiale forhold.

Statsforvalter ber om å få tilsendt planvedtak og endret reguleringsplan.

Plankonsulentens kommentar:

Planområdet har ikke vært dyrket på svært lenge, og ligger som en kile inn i et eksisterende byggeområde. Det etterspørres eneboligtomter i områder som ligger lenger ut fra sentrum.

Gjeldende plan og revidert planforslag opererer med samme utnyttelsesgrad for området. Den nye bebyggelsen er i en etasje, mens den tidligere var planlagt i to.

Illustrasjonsplanen viser at det ikke er noen ekstravagant arealbruk, men nøkterne eneboligtomter med størrelse fra ca. 566 til 930 m².

Plankonsulenten vurderer at Statsforvalterens innspill ikke medfører behov for justeringer eller tilpasninger i endringsforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Rent prinsipielt anerkjenner kommunedirektøren at landbruksarealer som omdisponeres til utbyggingsformål bør utnyttes effektivt, når slik omdisponering først finner sted. Tatt i betraktning at det her er snakk om et lite byggeområde, utenfor tettstedsgrensen og med få boenheter, er det vanskelig å se at tettheten kan økes vesentlig uten at det går utover viktige bokvaliteter og svekker måloppnåelsen av nullvekstmålet for persontrafikk i denne konkrete saken. Kommunedirektøren er derfor enig i plankonsulentens kommentar.

Statens vegvesen (SVV), datert 22.01.2025

SVV har ingen merknader til den foreslåtte planendringen. De har heller ingen innvendinger til at saken behandles som en forenklet planendring.

Plankonsulentens kommentar:

Plankonsulenten tar Statens vegvesens innspill til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 30.01.2025

NVE har avgitt en generell uttalelse som klargjør ansvarsforhold innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

Det vises til NVEs veiledere for reguleringsplan og for Nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Alle nye naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 er pliktige til å melde inn resultatene til NVE. NVE ønsker at en også legger inn tidligere grunnundersøkelser.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Plankonsulentens kommentar:

Plankonsulenten tar innspillet fra NVE til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Frank Bråthen, datert 06.02.2025

Frank Bråthen er bosatt i Bråtenveien 19 og protesterer på at planlagt husplassering og møneretning på nybygg vil ta mesteparten av utsikten fra hans bolig.

Sitat:

«Plassering av Hus 8 på kartutsnitt har en direkte plassering foran hele lengderetningen på min bolig og uteplass mot øst. Terrenget på baksiden av min bolig (mot vest) er en fjellvegg og ved at det kommer en bolig direkte foran mot øst vil dette oppleves som utrolig inneklemt. Jeg ber om at hustype og plassering vurderes slik at jeg kan opprettholde mest mulig utsyn».

Bråthen mener at tap av utsikt påvirker hans levestandard og verdien av boligen negativt.

Plankonsulentens kommentar:

Frank Bråthen var opptatt av tap av utsikt også ved utarbeidelse av det gjeldende planforslaget. Det resulterte i at gjeldende plan fikk en maks kotehøyde for ny bebyggelse. Største bygningshøyde for husrekka nærmest Bråtenveien er kote 36. Denne maksimumshøyden er opprettholdt i nytt planforslag.

Bråtenveien 19 får redusert utsikt over Visterflo. Utsikten i retning sørøst opprettholdes imidlertid som i dag, og Bråthens uteplass er orientert mot denne.

Illustrasjonsplanen (se vedlegg 6), som ikke er juridisk bindende, legger opp til bygging av et enetasjes hus med saltak og med totalhøyde ca. 6 meter over terrenget. Boliger som ligger i boligfelt må påregne at utsikten kan bli redusert ved bygging av ny bebyggelse i feltet.

Plankonsulenten vurderer at innspill fra Frank Bråthen ikke medfører behov for justeringer eller tilpasninger i endringsforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren slutter seg til plankonsulentens kommentar.

Thor-Raymond Børresen, datert 04.02.2025

1. Slik vi kan lese reguleringsplanen ser det ut til at avstanden fra vår eiendom og til ny bebyggelse vil være kun 3 meter, noe vi mener er altfor lite. Vi er sterkt bekymret for at vann og jordmasser vil renne og skli ned på vår eiendom. Vi har også en del frukttrær i denne skråningen og er bekymret for at disse blir skadet eller ødelagt.
2. Bråtenveien er stengt for gjennomkjøring og vi ønsker sterkt at denne veien forblir stengt for gjennomkjøring. Det foregår ulovlig kjøring i dag.
3. Det er ønskelig med et skikkelig gjerde/skillevegg mellom eiendommene.

Plankonsulentens kommentar:

1. Reguleringsplankartet viser byggegrense 4 meter fra nabogrense, i tråd med gjeldende regelverk. Rettsforhold mellom naboer er regulert gjennom Grannelova (Lov om rettstilhøve mellom granner). Frukttrær som eventuelt strekker seg inn på naboeiendom med røtter eller greiner kan bli skadet ved utbygging. Trær som i sin helhet står på Thor-Raymond Børresens eiendom skal i utgangspunktet ikke berøres. I forbindelse med en utbygging vil utbygger være ansvarlig for eventuell skade på naboeiendom. Planen legger ikke opp til arbeider inne på Børresens eiendom. Slike arbeider vil være avhengig av en privat avtale mellom utbygger og nabo.
2. Reguleringsplanen regulerer ikke trafikkforholdene i Bråtenveien.
3. Reguleringsplanen inneholder ingen pålegg om bygging av nabogjerder.

Plankonsulenten vurderer at innspillet fra Thor-Raymond Børresen ikke medfører behov for justeringer eller tilpasninger i endringsforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren slutter seg til plankonsulentens kommentar.

Relevante bestemmelser

Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Forslaget til forenklet planendring vurderes å ikke medføre noen konsekvenser for sosial bærekraft av betydning.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Forslaget til forenklet planendring vurderes å ikke medføre noen konsekvenser for økonomisk bærekraft av betydning.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

En fordel med forslaget til forenklet planendring med hensyn til arealstrategi og mobilitet, er at det med endringen kun tilrettelegges for 10 boenheter utenfor tettstedsgrensen i stedet for 18 boenheter. En ulempe, som Statsforvalteren trekker frem i sin uttalelse, er at utnyttelsen av tomta blir mindre når man først bygger ned dyrka mark. Tatt i betraktning at det her er snakk om et lite byggeområde, utenfor tettstedsgrensen og med få boenheter, er det vanskelig å se at tettheten kan økes vesentlig uten at det går utover viktige bokvaliteter og svekker måloppnåelsen av nullvekstmålet.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Endringene kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som mindre, og vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningsloven §12-14.

Planområdet befinner seg utenfor tettstedsgrensen i fylkesplanen Østfold mot 2050 og er, for alle praktiske formål, bilbasert. En fordel med reduksjonen i antall boenheter fra 18 til 10, som følger av endringsforslaget, er at det i mindre grad utfordrer nullvekstmålet for persontrafikk og arealstrategien 60-30-10 i kommuneplanens arealdel sammenlignet med gjeldende plan.

Det er også foreslått en endring i bestemmelsene som sikrer saltak som takform med 18-30 grader takvinkel. Det vil bidra til at den nye bebyggelsen får et enhetlig uttrykk som er godt tilpasset den øvrige småhusbebyggelsen i nærmiljøet.

Alternative løsninger

Endringsforslaget godkjennes ikke.

Konklusjon

Endringsforslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en planendring etter forenklet prosess i henhold til §12-14 i plan- og bygningsloven.

Saken legges frem for planutvalget for sluttbehandling og vedtak i samsvar med kommunens delegasjonsreglement.

Kommunedirektøren anbefaler at den fremlagte planendringen godkjennes.