



Saksnr.: 2023/30156
Dokumentnr.: 37
Løpenr.: 42507/2025
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	102/26

Forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Torp Mellom

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 Torp Mellom, nasjonal arealplan-ID 3107 467, plankart datert 23.06.00 sist revidert 18.08.26 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 10.05.01, sist revidert 18.08.26.

Planutvalgets vedtak 08.10.2026:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Torp Mellom, nasjonal arealplan-ID 3107 467, plankart datert 23.06.00 sist revidert 18.08.26 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 10.05.01, sist revidert 18.08.26.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørs innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 13.10.2026

Rett utskrift

Elin Engum Segerblad
utvalgssekretær

Utskrift til: Ivar Grønli, saksbehandler
Per-Erik Torp, direktør samfunn og byutvikling

Sammendrag

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS fremmer på vegne av tiltakshaver Byggmester Arild Andersen Eiendom AS forslag om forenklet endring av reguleringsplan for Torp Mellom, nasjonal arealplan-ID 3107 467.

Reguleringsplanen for Torp Mellom er vedtatt i 2001, og har siden den gang vært gjeldende for utviklingen av området. I ettertid er det vedtatt to endringer av bestemmelsene, den første i bystyret 09.10.08, sak 111/08, og den andre i planutvalget 06.11.19, sak 95/19.

Endringsforslaget har til hensikt å oppdatere gjeldende reguleringsplan slik at den samsvarer med dagens situasjon. Dette inkluderer justering av formåls- og eiendomsgrenser, samt endringer knyttet til veiareal og gang- og sykkelveier. Den foreslåtte planendringen inneholder ingen nye byggetiltak.

Plandokumentene ble forelagt berørte myndigheter, naboer og grunneiere i perioden 22.10.24 til 13.11.24. De innkomne merknadene har ikke avdekket forhold av vesentlig betydning for utformingen eller behandlingen av omsøkte planendring.

Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av gjeldende plan, ikke gå ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Forslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en forenklet planendring.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag til å anbefale at den fremlagte planendringen godkjennes.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 23.06.00, sist revidert 18.06.26
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 10.05.01, sist revidert 18.08.26
- 4 Planbeskrivelse forenklet endring datert 16.05.24, revidert 18.08.26
- 5 Oppsummering av innspill ved forelegging datert 05.12.24
- 6 Gjeldende plankart Torp Mellom
- 7 Gjeldende reguleringsbestemmelser Torp Mellom
- 8 Planbeskrivelse Torp Mellom

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2023/30156.

Saksopplysninger

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS fremmer på vegne av tiltakshaver Byggmester Arild Andersen Eiendom AS forslag om forenklet endring av reguleringsplan for Torp Mellom.

Bakgrunn for planarbeidet

Endringsforslaget har til hensikt å oppdatere gjeldende reguleringsplan slik at den samsvarer med dagens situasjon. Dette inkluderer justering av formåls- og eiendomsgrenser, samt endringer knyttet til veiareal og gang- og sykkelveier. Den foreslåtte planendringen inneholder ingen nye byggetiltak.

Beskrivelse av planendringen

Planendringen innebærer en utvidelse av regulert barnehagetomt mot nord, slik at den erstatter felles lekeplass L3, i tråd med innvilget dispensasjon fra 2004. Samtidig flyttes regulert gang- og sykkelvei mellom barnehagetomt og felles lekeplass L3 nordover og inntil boligområde B1b.

For å sikre at barnehagen kan beholde sitt uteareal mot sør og ha tilstrekkelig plass, foreslås en justering av kurvaturen på regulert kjøreveg sør for barnehagen (Veg E/Børstadbuen). Byggegrenser innenfor barnehageformål og boligområde B1f (gnr/bnr 614/145, 614/259 og 614/260), samt frisiktsoner justeres tilsvarende.

Regulert tomtегrense i boligområde B1d foreslås fjernet.

Reguleringsbestemmelsene inneholder kun en mindre justering/oppdatering i forhold til endret plankart.

Virkninger av endringene

Endringsforslaget innebærer små justeringer sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Innkomne uttalelser ved forelegging med kommentarer

Saken med tilhørende dokumenter ble forelagt berørte myndigheter og berørte eiere/festere i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 fra 22.10.24 til 13.11.24. Det ble mottatt 3 uttalelser fra:

1. Østfold fylkeskommune
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
3. Statens vegvesen

Nedenfor følger sammendrag av innkomne uttalelser, med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer.

Østfold fylkeskommune, uttalelse datert 05.11.24

Østfold fylkeskommune vurderer at en forenklet planendring ikke vil være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta. De mener hovedtrekkene i planen ikke endres, og at endringene ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Østfold fylkeskommune har ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige problemstillinger i saken.

Kommunedirektørens kommentar

Tas til orientering.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, uttalelse datert 11.11.24

Statsforvalteren etterlyser en nærmere redegjørelse for dispensasjonen som er gitt for å omdisponere felles lekeplass (L3) til barnehagetomt. De viser til rikspolitiske retningslinjer om at arealer for lek som omdisponeres skal erstattes med fullverdige lekearealer. Kommunen bes derfor vurdere om det bør stilles krav til opparbeidelse av området L2 regulert til felles lek.

Videre peker Statsforvalteren på at det ser ut til å være etablert parkeringsplass innenfor et areal regulert som buffersone. De understreker betydningen av slike buffersoner for trivsel, naturmangfold og overvannshåndtering.

For øvrig har Statsforvalteren ingen merknader til planendringen, men minner om plan- og bygningsloven § 27-2 med tanke på situasjonen ved dagens avløpsrensaneanlegg.

Forslagsstillers kommentar

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS var ikke involvert i søknaden om barnehage eller dispensasjonene som ble gitt i forbindelse med denne. Kommunen må derfor fylle inn det som eventuelt mangler av vurderinger i tidligere gitte dispensasjoner.

Vår forståelse av saken er at grepet med å ta L3 inn i formålet «Allmennyttig formål, barnehage» og gjøre området tilgjengelig også etter stengetid, gir barn opp til en viss alder et større område å benytte til lek enn kun L2 og L3.

Eldre barn har både L2 samt Torp Idrettsplass til disposisjon. Erfaringsmessig vil de eldre barna benytte idrettsplass foran mindre lekeplasser i boligområder.

Lekeplass L2 vil bli opparbeidet i henhold til gjeldende krav i reguleringsbestemmelsene. Byggefeltet er ikke ferdig opparbeidet ennå, og vi antar at de som har fått brukstillatelse der nå har fått det på bakgrunn av at barnehagetomten er åpen for lek på kvelden.

Det som ser ut som en opparbeidet parkeringsplass i regulert «buffersone» er et område som har vært brukt som riggplass, og midlertidig masselagring under både privat og kommunal opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg, og overvannshåndtering i området.

Buffersoner vil bli opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser § 8, punkt S2.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunen har gitt dispensasjon for omdisponering av felles lekeplass L3 til barnehagetomt i forbindelse med behandling av fradelingssøknad i 2004. Ved behandlingen ble behovet for barnehageplasser vurdert opp mot øvrig arealbruk i området. Godkjenningen ble gitt på vilkår av at barnehagens lekeområder er åpne og tilgjengelige etter stengetid.

Arealet avsatt til felles lek, L2, anses å dekke dagens arealkrav og kvalitetskrav til lekeområder både med hensyn til størrelse og tilgjengelighet.

Kommunedirektøren deler Statsforvalterens vurdering av viktigheten av buffersoner i bebygde områder. I gjeldende reguleringsplan er buffersoner integrert som en del av den helhetlige løsningen. Disse sonene ivaretar hensyn til blant annet naturmangfold, overvannshåndtering og opplevelsen av grøntarealer i området. Det forutsettes at regulerte buffersoner opparbeides i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser.

Plan- og bygningsloven § 27-2 legges til grunn ved behandling av byggesaker.

Statens vegvesen, uttalelse datert 14.11.24

Statens vegvesen har ingen merknader til foreslått planendring eller at saken behandles som forenklet planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens kommentar

Tas til orientering.

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

Endringene påvirker i liten grad sosial bærekraft sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Endringene påvirker i liten grad økonomisk bærekraft sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Endringene påvirker i liten grad miljømessig bærekraft sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planendringen vurderes å være hensiktsmessig med tanke på å oppdatere gjeldende reguleringsplan i tråd med faktisk opparbeidelse av området. Justeringene av eiendoms- og formålsgrenser er i hovedsak i tråd med tidligere godkjenninger.

Utvidelsen av barnehagetomten sikrer at barnehagen oppfyller dagens krav til areal og kvalitet. At lekeområdene i barnehagen forblir åpne utenfor åpningstid sikrer at barnehagetomten kan fungere som en fellesarena for lek og samvær.

Planendringen innebærer ingen ny nedbygging av grønnstruktur.

Endringene og konsekvensene er grundig vurdert. Det er ikke kommet uttalelser som gjør at endringene ikke kan behandles etter forenklet prosess.

Alternative løsninger

Endringsforslaget kan avslås.

Konklusjon

Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av gjeldende plan, ikke gå ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Forslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en forenklet planendring.

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

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at planutvalget vedtar det fremlagte forslaget til forenklet planendring.