



Saksnr.: 2023/37919
Dokumentnr.: 35
Løpenr.: 273841/2024
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av Planutvalget	Møtedato 19.06.2025	Utvalgssaksnr. 47/25
------------------------------	------------------------	-------------------------

Forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Gressvik Idrettsanlegg - Trondalen - Nasjonal arealplanID 3107 1237 - Onsøy **Forslagsstiller: Trondalen barnehage AS**

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av reguleringsplan for «Gressvik Idrettsanlegg - Trondalen», nasjonal arealplanID 3107 1237, plankart datert 19.02.2024 sist revidert 16.10.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 29.10.2024, sist revidert 26.05.2025.

Planutvalgets vedtak 19.06.2025:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av reguleringsplan for «Gressvik Idrettsanlegg - Trondalen», nasjonal arealplanID 3107 1237, plankart datert 19.02.2024 sist revidert 16.10.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 29.10.2024, sist revidert 26.05.2025.

Planutvalgets behandling 19.06.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift
Fredrikstad 23.06.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Andrea Dale Hareide
 direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag

LINK Arkitektur, med fagbistand fra Multiconsult, fremmer på vegne av Trondalen barnehage forslag om forenklet endring av reguleringsplan for Gressvik idrettsanlegg - Trondalen. Gjeldende reguleringsplan har planID 398, endringsforslaget har planID 1237.

Formålet med planendringen er å tilrettelegge for en utvidelse av barnehagen for å møte dagens krav til barnehagedrift og økt etterspørsel etter barnehageplasser i området. Det er behov for utvidet kapasitet, forbedrede personalfasiliteter og en ny småbarnsavdeling.

Planendringen innebærer en omdisponering av omtrentlig 864 m² fra idrettsanlegg til barnehageformål mellom eiendommene med gnr/bnr 50/51 og 50/280, som eies av henholdsvis Gressvik IF og Trondalen barnehage AS. Arealet som foreslås overført fra Gressvik idrettsforening benyttes i dag til lagring og parkering. En utvidelse av barnehageformålet vil tilrettelegge for et større uteoppholdsareal og lekeareal, og området vil være tilgjengelig for barn og unge i området utenfor barnehagens åpningstider.

Planendringen medfører justering av formålsgrenser og byggegrenser, samt en økning i gesimshøyde fra 5,5 til 8 meter og fastsetting av mønehøyde til 9 meter. Mønehøyden er i samsvar med plan- og bygningsloven, og representerer ingen utvidelse av tillatt totalhøyde. En økt gesimshøyde skal sikre tilstrekkelig handlingsrom for en utvidelse av barnehagen i tråd med dagens standard og kvalitetskrav. Endringene legger til rette for en mer kompakt og funksjonell bygningsmasse, som sikrer mest mulig sammenhengende uteoppholdsareal.

Plankart og bestemmelser er oppdatert i henhold til plan- og bygningsloven av 2008. Omdisponering av areal og justering av byggehøyder anses ikke å være i strid med kommuneplanens mål, og vurderes å styrke samfunnets tilbud til barn og unge.

Deler av gjeldende plan er utdatert i henhold til dagens opparbeidelse av området, hvor eksempelvis områder regulert til felles parkeringsareal er tatt i bruk til kunstgressbane og aktivitetsområde. En planendring vil formalisere eksisterende bruk, og sikre en plan tilpasset dagens situasjon.

Det er ikke kommet uttalelser som hindrer at endringene kan behandles som en forenklet planendring. Innkomne uttalelser basert på sikkerhet og tilgang til skogsdrift vurderes ivare tatt.

Endringene omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner, og vil i liten grad påvirke gjennomføringen av gjeldende plan, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. 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 19.02.24, sist revidert 16.10.24
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 29.10.24, sist revidert 27.05.25
- 4 Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Gressvik idrettsanlegg - Trondalen, datert 19.05.2025, sist revidert 26.05.2025
- 5 Sammendrag av og kommentarer til uttalelser datert 26.09.2024
- 6 Planbeskrivelse vedtatt 26.09.1996
- 7 Plankart vedtatt 26.09.1996
- 8 Reguleringsbestemmelser vedtatt 26.09.1996

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2023/37919.

Saksopplysninger

LINK Arkitektur, med fagbistand fra Multiconsult, fremmer på vegne av Trondalen barnehage forslag om planendring etter forenklet prosess for reguleringsplan for Gressvik idrettsanlegg - Trondalen.

Nordre del av gjeldende plan, mellom Trondalsveien 28 og Gamle Åleveit, er erstattet av reguleringsplan for Trondalen Syd (planID 606) i 2011. Planområdet som foreslås endret er tilpasset dagens avgrensning.

Endringsforslaget innebærer i hovedsak en omdisponering av omtrentlig 864 m² fra idrettsanlegg til barnehage mellom eiendommene med gnr/bnr 50/51 og 50/280, som eies av henholdsvis Gressvik IF (GIF) og Trondalen barnehage AS.

Arealet som foreslås omdisponert benyttes i dag til lagring og parkering, og anses av GIF som disponibelt for overføring til barnehageformål.

Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for en utvidelse av barnehagen og tilhørende uteareal. Et av hovedmålene med gjeldende plan for Gressvik idrettsanlegg - Trondalen var å tilrettelegge for utbygging av en barnehage i området.

Barnehagen ble etablert i 1996, og fremstår ikke lengre tidsriktig. Det er ønskelig med en utvidelse for å kunne tilrettelegge for moderne barnehagedrift, samt utvide med en småbarnsavdeling for å imøtekomme etterspørselen etter flere barnehageplasser i kommunen.

Deler av gjeldende plan er også utdatert i henhold til dagens opparbeidelse av området, hvor eksempelvis områder regulert til felles parkeringsareal er tatt i bruk til kunstgressbane og aktivitetsområde. En planendring vil formalisere eksisterende bruk, og sikre en plan tilpasset dagens situasjon.

Beskrivelse av planendringen

Forslaget innebærer en omdisponering på ca. 864 m² fra idrettsanlegg til barnehage mellom eiendommene med gnr/bnr 50/51 og 50/280, som eies av henholdsvis Gressvik IF og Trondalen barnehage AS. Formålsgrensene foreslås justert tilsvarende.

Plan- og bygningsloven ble endret i 2008. Ved denne endringen opphørte en del reguleringsformål som i nytt lovverk ble erstattet av andre spesifiserte formål og av hensynssoner. For å imøtekomme dagens tekniske standard for reguleringsplankart, og sikre integrering i kommunens digitale planregister, foreslås en oppdatering av planen i henhold til dagens lovverk.

Formålene i gjeldende plan er foreslått justert slik i henhold til plan- og bygningsloven 2008:

Formål i gjeldende plan	Formål i henhold til pbl. 2008	SOSI
<u>Byggeområde</u>	<u>Bebyggelse og anlegg</u>	
Allmennytlig formål barnehage	Barnehage	1161
	Idrettsanlegg	1400
<u>Trafikkområder</u>	<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>	
Kjørevei samlevei	Kjørevei, offentlig	2011
Adkomstvei veiklasse 2A	Fortau, offentlig	2012
Fortau	Gang- og sykkelvei, offentlig	2015
Kjørbar gangvei	Vei, annen eierform	2010
<u>Spesialområder</u>		
Privat idrettsanlegg		
Frisiktsone		
<u>Fellesområder</u>		
Felles parkering		
Felles atkomst		

Foreslåtte endringer i plankartet:

- Formålene er oppdatert i henhold til plan- og bygningslov av 2008. Se tabell ovenfor for tidligere formål og erstatninger.
- Et areal på omtrentlig 8 x 108 meter (ca. 864 m²) vest for eksisterende barenhagetomt, omreguleres fra «Idrettsanlegg» (BIA) til «Barnehage» (BBH).
- Byggegrensene innenfor barnehageformål justeres slik:
 - Mot sør utvides byggegrensen til 4 meter fra formålsgrensen.
 - Mot vest utvides byggegrensen til 1 meter fra ny formålsgrense.
 - Mot øst foreslås 1 meter byggegrense langs eksisterende barnehagebygg, og ellers 4 meter.
- Areal som i gjeldende plan er regulert til «Felles parkering» tas ut som eget formål og integreres i «Idrettsanlegg» (BIA). Funksjonen sikres gjennom bestemmelser.
- Grensen mellom «Gang- og sykkelveg» (o_SGS) og «Kjøreveg» (o_SKV) er flyttet omtrentlig 10 meter vestover for å sikre innkjøring til «Idrettsanlegg» (BIA3).
- Avkjørselsmarkeringer mot øst fra Trondalsveien er tatt ut, med unntak av pil til parkering ved klubbhuset. Denne er justert mot sør i samsvar med slik avkjørselen ligger i dag.

Foreslåtte endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Bestemmelsene er oppdatert i henhold til dagens lovverk.
- Formålene er oppdatert i henhold til plan- og bygningslov av 2008. Se tabell ovenfor for tidligere formål og erstatninger.
- Fellesbestemmelse 2.1.5. i gjeldende plan vedrørende utbyggingsrekkefølge utgår.
- Fellesbestemmelse 2.4.2. i gjeldende plan vedrørende oppføring av kiosk, utsalgsboder, transformatorkiosker o.l. inngår i ny bestemmelse 3.1.2.
- Barnehagens gesimshøyde er utvidet fra 5,5 meter til 8 meter i ny bestemmelse 3.1.1.
- Ny bestemmelse 3.1.2. erstatter § 5 i gjeldende plan.
- Ny bestemmelse 3.1.2 gir hjemmel for intern parkering i idrettsanlegg.
- Nye bestemmelser under 3.2 erstatter § 4 og § 6 i gjeldende plan. Felles parkering som i gjeldende plan er under § 6, er som nevnt i overstående punkt sikret under ny bestemmelse 3.1.2.

Virkninger av endringen

Gressvik idrettsforening har i møter med kommunen og forslagsstiller vært positiv til en omdisponering. Planendringen skaper et noe redusert handlingsrom for en utvidelse av idrettsanlegget. Det er imidlertid i kommuneplanens arealdel avsatt et område på rundt 18 daa like sør for nevnte tomt til framtidig idrettsanlegg. En fremtidig utvidelse av idrettsanlegget er dermed tatt høyde for i overordnet plan.

Utvidelse av byggegrensene

Byggegrensen innenfor barnehageformål foreslås utvidet til 4 meter fra formålsgrensen i sør, og innebefatter dermed eksisterende uteoppholdsareal, og 1 meter fra formålsgrensen i vest mot området avsatt til idrettsanlegg. Foreslått byggegrense i øst varierer mellom 1 meter fra formålsgrense der den omfatter eksisterende barnehagebygg, til 4 meter fra formålsgrense i eksisterende uteareal.

Forslagsstiller opplyser at et nytt tilbygg til barnehagen planlegges i nordre del av tomten, nær parkering og atkomstarealer, hvor eksisterende bygg allerede ligger. Tomta er lang og smal, og det er ønskelig at mest mulig av utearealene blir gode uteområder. En utvidelse av byggegrensene er ment å gi et større handlingsrom og fleksibilitet i videre prosjektering av tilbygget. Eksisterende bygningsmasse ligger tett på tomtegrensen mot øst og vest. Ved å videreføre dette prinsippet, opprettholdes et større, sammenhengende utendørsareal mot sør.

Uteoppholdsareal

Barnehagens uteområder er en sentral del av det pedagogiske tilbudet, og det stilles krav til både størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealene i henhold til nasjonale normer. Utvidelsen av tomta med ca. 864 m² vestover gir mulighet til å videreutvikle og styrke kvaliteten på utemiljøet, samtidig som det legges til rette for en mer kompakt bygningsstruktur som bevarer mest mulig areal til lek og opphold.

Arealet som innlemmes fra Gressvik idrettsforening benyttes i dag til parkering, lagring og noe sykling, og er ikke opparbeidet som idrettsanlegg. Ved omregulering til barnehageformål og opparbeiding som lekeområde, vil arealets funksjon og kvalitet bli bedre. Det vil da kunne benyttes av barnehagen på dagtid og fortsette å fungere som nærlekeplass for lokalbefolkningen utenom åpningstid.

Parkering og trafikkforhold

Parkering er i gjeldende plan anvist med arealformål, men dagens parkeringsløsning er ikke opparbeidet i henhold til angitt plassering. Parkeringsløsningen foreslås videreført med nye bestemmelser som skal sikre funksjonen.

Ettersom trafikkbelastning for barnehage og idrett forekommer til ulike tider, anses tiltaket å ha begrenset påvirkning på trafikksituasjonen. I gjeldende reguleringsplan inngår fellesbestemmelse 2.1.5 om utbyggingsrekkefølge, som stiller krav til at trafikksikringstiltak i Trondalsveien skal være gjennomført før barnehagen tas i bruk. Denne bestemmelsen ble tatt inn ved planvedtaket i 1996 som en forutsetning for etablering av barnehagen. Barnehagen har vært i kontinuerlig drift i snart 30 år, og aktuelle trafikksikringstiltak ble gjennomført i tilknytning til ferdigstillelse og bruk av barnehagen. Det anses derfor ikke lenger som relevant å videreføre bestemmelsen.

Høyder

Gjeldende reguleringsplan åpner for en utbygging i to etasjer med en gesimshøyde på 5,5 meter, men angir ingen mønehøyde. I slike tilfeller gjelder mønehøydebegrensningen i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, som tillater en mønehøyde på inntil 9 meter. Det foreslås derfor ikke en utvidelse av total byggehøyde utover det som allerede er tillatt etter dagens regelverk. Endringen innebærer primært en oppdatering og tilpasning til dagens krav til høydeangivelse og bygningstyper, hvor etasjetall ikke lenger benyttes i reguleringsplaner.

For å muliggjøre fleksible løsninger og tilfredsstillende krav til innvendig høyde i barnehagebygg, foreslås det en maksimal gesimshøyde på 8 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Samråd og medvirkningsprosess

Saken ble behandlet i kommunens interne høringsgruppe 24.05.24. Saken med tilhørende dokumenter ble forelagt berørte myndigheter og berørte eiere/festere i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 fra 23.08.24 til 16.09.24.

Innkomne uttalelser ved forelegging med kommentarer

Nedenfor følger sammendrag av innkomne uttalelser ved forelegging, med plankonsulentens og kommunedirektørens kommentarer.

Det ble mottatt 5 uttalelser i sammenheng med at endringsforslaget ble forelagt berørte myndigheter, naboer og hjemmelshavere:

1. Østfold fylkeskommune, uttalelse datert 16.09.24
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, uttalelse datert 11.09.24
3. Statens vegvesen, uttalelse datert 13.09.24
4. Anne Regine Utne og Camilla Marie Utne, uttalelse datert 16.09.24
5. Anne Sofie F. Larsen, uttalelse datert 09.09.24

En sammenfatning av uttalelsene med forslagsstillers kommentar ligger vedlagt saken, en oppsummering følger her:

Østfold fylkeskommune, uttalelse datert 16.09.24

Østfold fylkeskommune er enig med kommunen og forslagsstiller om at den foreslåtte endringen ikke vil ha uheldige følger for området eller medføre vesentlige brudd med hensikten i gjeldende plan, og at endringen kan gjennomføres ved forenklet planendring. Fylkeskommunen ønsker å få tilsendt vedtak og godkjent plan.

Forslagsstillers kommentar

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar

Tas til orientering.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, uttalelse datert 11.09.24

Statsforvalteren har vurdert planendringen ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder, og kan ikke se at endringen kommer i konflikt med føringer de skal ivareta. Statsforvalteren har ingen innvendinger til at planendringen gjennomføres etter forenklet prosess i henhold til § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Statsforvalteren bemerker at det anses uheldig at utvidelsen tar areal avsatt til idrettsformål, men ser at en utvidelse i annen retning per nå ikke er aktuelt. Videre bemerkes det at det er viktig å sikre at barnehagen har tilstrekkelig plass, og statsforvalter ber om at det sikres tilstrekkelig uteareal gjennom bestemmelsene. Statsforvalter ber om å få tilsendt planvedtak og eventuelt endret reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar

Statsforvalters ønske om oversendelse av vedtak og godkjent plan tas til etterretning.

Til Statsforvalters bemerkning angående uteareal, vises det til at tilstrekkelig uteareal er et normkrav med en minstenorm som må oppfylles for å få godkjent barnehageutvidelsen. Det er derfor ikke behov for egne planbestemmelser for å sikre dette.

Kommunedirektørens kommentar

Utvidelse av barnehage skal behandles etter Plan- og bygningslov, Helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger og Barnehagelov før den kan settes i drift. Det er vedtatt i kommuneplanen at uteoppholdsareal for barnehager skal være minst 25 m² per barn utenfor byområdet. Kravet gjelder også for utvidelse av eksisterende barnehagebygg.

Anne Regine Utne og Camilla Marie Utne, uttalelse datert 16.09.24

Innspillet knytter seg til byggegrenser og sikkerhet. Av sikkerhetshensyn bør ikke byggegrense mot øst og syd være mindre enn 4 meter, ettersom det drives aktiv skogsdrift i nærområdet med atkomst fra Trondalsveien. Familien har tinglyst veirett for skogsdrift over gnr/bnr 50/51 og 50/96.

Forslagsstillers kommentar

Angitt byggegrense følger dagens barnehagebygg som ligger svært nær adkomstveien på østsiden av barnehagen. Sør for barnehagen er byggegrensen utvidet til 4 meter.

Mot tilgrensende tomt i vest er byggegrensen angitt 1 meter fra formålsgrensen for å sikre tilstrekkelig areal for nytt tilbygg til barnehagen. Det foregår ikke tømmerdrift med store maskiner på denne tomten. Planendringen gir derfor ingen forverring av sikkerhetsforholdene i forhold til dagens situasjon.

Kommunedirektørens kommentar

Byggegrense innenfor barnehageformål på 4 meter mot syd og øst ser ut til å være ivarettatt, med unntak av byggegrense i nordøst som er angitt i vegglivet til eksisterende barnehagebygg. Resterende byggegrense langs østsiden av tomten er 4 meter.

Med tanke på sikkerhet, vurderes det som et avbøtende tiltak at barnehagebygget ligger som en buffer mot veien og skjermer uteoppholdsarealet.

Anne Sofie F. Larsen, uttalelse datert 09.09.24

Larsen er direkte berørt av planen som grunneier med atkomst til skogsteiger gjennom planområdet. Ankomst til vanntårnet og skogsteigene bes sikres i bestemmelsene. Ettersom skogsdrift krever store maskiner, bør det være tilstrekkelig bredde på veibane, og kurver bør ikke være for krappe. Av samme grunn bør det ikke tillates byggegrense ned mot 1 meter. Larsen har ikke innvendinger til planendringen utover dette.

Forslagsstillers kommentar

Dagens barnehagebygg ligger svært nært atkomstveien på østsiden, og foreslått byggegrense følger dagens barnehagebygg. Det påpekes at atkomstveien som ligger på naboeiendommen i øst, er avsatt til barnehageformål i gjeldende reguleringsplan. Atkomstveien er i gjeldende plan vist fra Trondalsveien som ligger øst for hele idrettsanlegget.

Mot idrettsanlegget i vest er byggegrensen angitt 1 meter fra formålsgrensen for å ha tilstrekkelig areal til et nytt tilbygg til barnehagen. Det foregår ikke tømmerdrift med store maskiner på dette arealet, som i dag benyttes til parkering og lagring.

Konsekvens av innspill:

Bestemmelse punkt 3.2.3 suppleres med «og som skogsbilvei ved skogsdrift i tiliggende skog».

Kommunedirektørens kommentar

Med tanke på sikkerhet, vurderes det som et avbøtende tiltak at barnehagebygget ligger som en buffer mot veien og skjermer uteoppholdsarealet. Atkomstvei til skogsvei er angitt i gjeldende plan for Trondalen Syd gjennom Trondalsveien sørøst for idrettsanlegget, som virker å være tilstrekkelig dimensjonert. Videre vil benyttelse av den angitte veitraseen føre til noe mindre nyttetraffikk tett på barnehagen. Det vises til kommunens veinorm ved anleggelse av vei.

Etter at planendringen ble forelagt berørte myndigheter, naboer og hjemmelshavere er det gjennomført enkelte språklige og strukturelle revideringer i plandokumentene. Bestemmelse 3.2.3 som forslagsstiller refererer til er nå 3.2.4.

Relevante bestemmelser

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

Konsekvenser for sosial bærekraft

I kommuneplanens samfunnsdel er det tydelig satsning på idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og folkehelse. Man kan derfor stille spørsmål ved hvorvidt arealet bør omdisponeres fra idrettsformål til barnehage når dette er et tydelig satsningsområde. Arealet avsatt til idrettsformål som det er ønskelig å omdisponere, benyttes i dag ikke til idrett men til parkering og lagring. Idrettsforeningen mener det fremdeles vil være tilstrekkelig areal til å videreføre dagens bruk dersom barnehagen utvides over deler av området. Videre er det i kommuneplanens arealdel avsatt et større areal for et fremtidig idrettsanlegg like sør for planområdet, hvor idrettsforeningen i fremtiden vil kunne utvide ved behov.

Barnehagen har en lang venteliste med søkere som ikke får plass. Gressvik og Trondalen har blitt et attraktivt boområde for barnefamilier og det er lokal etterspørsel etter flere barnehageplasser. I tillegg foregår det flere utbyggingsprosjekter på Gressvik som en del av Fredrikstad kommunes fortetningsstrategi. Når disse prosjektene er ferdigstilt, vil det legge ytterligere press på barnehagene. De fremtidige miljøambisjonene til kommunen legger vekt på god mobilitet og at flere kan gå og sykle til barnehage, skole og til jobb. En utvidelse av barnehagen kan dermed anses som et bidrag for å sikre fremtidig tilflytting og grunnlag for gode levekår i området.

Plan for barnehagebygg 2021-2031 understreker at å kunne tilby nok barnehageplasser, av god kvalitet, er et tiltak for å nå mål om å utvikle kommunens sosiale bærekraft. Barnehager med god kvalitet kan bidra til å utjevne sosiale forskjeller og dempe utenforskap på sikt. Nok barnehageplasser bidrar i tillegg til å gi foreldre muligheter for utdanning og yrkestilknytning.

En utvidelse av barnehageformålet vil tilrettelegge for et større uteoppholdsareal og lekeareal, og området vil være tilgjengelig for barn og unge i området utenfor barnehagens åpningstider. Ifølge foreldre som sokner til området og har barn i ulik alder, er barnehagen et viktig småbarnstilbud når en følger større barn på trening.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

I Plan for barnehagebygg 2021-2031 påpekes det at god økonomisk bærekraft tilsier at framtidige barnehager ikke bør være mindre enn 80 barns barnehager, eller fire avdelinger. Størrelse har betydning for barnehagens handlingsrom til å møte brukergruppens behov og sammensetning. En utvidelse av Trondalen barnehage med en småbarnsavdeling vil gi en økning fra 73 til 88 barnehageplasser, og tilrettelegger med det for en fremtidsrettet, økonomisk utvikling.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Plan for barnehagebygg 2021-2031 har som formål å sikre riktig dimensjonert barnehagekapasitet i kommunen. Fredrikstad kommune har per i dag full barnehagedekning,

men det er en utfordring å få nok sentralt plasserte barnehager for å dekke behovene i sentrum. Det er et mål å få flere barnefamilier inn i sentrum og byområdet, derfor blir det viktig å kunne tilby nok barnehageplasser til de som trenger det. Med forventet barnetallsvekst er det viktig at kapasiteten økes i disse områdene de kommende årene. For å oppnå en rasjonell drift av barnehagene bør hver barnehage ha minst fire avdelinger, noe som tilsvarer minst 80 barn.

En utvidelse av Trondalen barnehage vurderes hensiktsmessig for å imøtekomme etterspørselen etter flere barnehageplasser i sentrumsnære områder. En økning fra 73 til 88 barnehageplasser vurderes å være i tråd med størrelsesanbefalinger for fremtidsrettet og rasjonell drift.

Det vurderes at en utvidelse av barnehagens utearealer vil tilføre kvaliteter for lek og aktivitet til et areal som i dag er opparbeidet med grus og benyttes til lagring og parkering. I tråd med kommunens ønske om at det skal tilrettelegges for at barnehager i Fredrikstad har tilgang på skog og lavvo i sitt nærmiljø, vurderes det hensiktsmessig å tilrettelegge for en utvidelse av Trondalen barnehage som har en eksisterende nærhet til Gressvikmarka.

En utvidelse av byggegrensene og gesimshøyde, vurderes hensiktsmessig for å sikre tilstrekkelig handlingsrom for et tilbygg til barnehagen i tråd med dagens standard og kvalitetskrav. Endelig plassering av bebyggelsen vil vurderes i detaljprosjekteringsfasen gjennom en byggesak, og det vurderes i dette tilfellet som mest hensiktsmessig at plassering ikke detaljeres gjennom endring av reguleringsplan.

En høyere gesimshøyde vil ha begrenset påvirkning på omgivelsene, ettersom idrettsområdet og barnehagen ligger i et nord-sydgående dalføre, og barnehagen ligger lavere i terrenget enn omkringliggende bebyggelse. Tilbygg planlegges nord på tomten i tilknytning til eksisterende barnehagebygg, og henvender seg i hovedsak mot de store, åpne idrettsarealene med kunstgressbaner, klubbhus og grusplassen på tilgrensende tomt. Det er ingen eneboliger på tilgrensende eiendommer mot barnehagen. Foreslått økning av gesimshøyde vurderes derfor å ikke påvirke eller være til sjenanse for omkringliggende bebyggelse eller nabotomter.

Innkomne uttalelser basert på sikkerhet og tilgang til skogsdrift vurderes ivarettatt gjennom supplering av bestemmelser. Det vurderes videre som et avbøtende tiltak at barnehagebygget ligger som en buffer mot veien og dermed skjermer uteoppholdsarealet, samtidig som angitt atkomstvei til skogsareal og barnehagen via Trondalsveien i sørøst virker å være tilstrekkelig dimensjonert for nyttefart.

Etter planendringen ble forelagt berørte myndigheter, naboer og hjemmelshavere er det gjennomført enkelte språklige og strukturelle revideringer i plandokumentene. Revideringene innebærer en tydeligere beskrivelse av tiltaket, oppdatering av høydeangivelser og en presisering av endrede bestemmelser. Innholdet eller de faktiske rammene for tiltaket er uendret. Det er ikke gjort endringer i planområdets geografiske utstrekning, arealformål eller intensjon. Planendringen omfatter fortsatt en utvidelse av barnehageformålet med tilhørende justering av plankart og bestemmelser. Kommunedirektøren vurderer derfor at de utførte revideringene ikke utløser behov for ny forelegging. Revideringene anses som redaksjonelle og klargjørende, og endrer ikke forutsetningene for planendringen eller dens virkninger.

Etter kommunedirektørens vurdering vil ikke endringene medføre en vesentlig endring i planens hovedtrekk.

Etter kommunedirektørens vurdering er endringen og eventuelle konsekvenser grundig vurdert. Det er ikke kommet uttalelser som hindrer at endringene kan behandles etter forenklet prosess.

Foreslått forenklet planendring har med dette vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter forelegging, og innkomne faglige råd og merknader er ivaretatt.

Endringene omfatter en supplerings av bestemmelsene for å tilrettelegge for en utvidelse av barnehagen, samt en oppdatering av samtlige plandokumenter i henhold til gjeldende lovverk, formål og tegnekoder i kart. Endringene omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

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

Kommunedirektøren mener fremlagte forslag ikke endrer hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan, og at øvrige vilkår for å kunne behandle saken som en forenklet planendring er oppfylt.

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

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren planutvalget å vedta fremlagte forslag til forenklet planendring for del av reguleringsplan for Gressvik Idrettsanlegg - Trondalen.