

ROSTADNESET SØR REGULERINGSENDRING

OPPDRAAGSGIVER: ÅLVSBYHUS NORGE AS

EMNE: SØKNAD OM REGULERINGSENDRING

DATO / REVISJON: 10.06.2024/27.08.2024

DOKUMENTKODE: 10259949-01-PLAN-RAP-01



Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.

RAPPORT

OPPDRAG	Rostadneset sør	DOKUMENTKODE	10259949-01-PLAN-RAP-01
EMNE	Søknad om reguleringsendring	TILGJENGELIGHET	åpen
OPPDRAGSGIVER	Ålvsbyhus Norge	OPPDRAGSLEDER	Kine M. Bangsund
KONTAKTPERSON	Frode Martinsen	UTARBEIDET AV	Valborg Leivestad
		ANSVARLIG ENHET	Vei, areal og landskap Fredrikstad

04	27.8.2025	Justert henvisning bestemmelser	Valborg Leivestad	Heidi Horne	Valborg Leivestad
03	26.11.2024	Justering tomte- og byggegrenser, krav om saltak	Valborg Leivestad	Heidi Horne	Valborg Leivestad
02	09.10.2024	Retting av antall m2 reduksjon lekeareal fra 40 til 25	Valborg Leivestad	Heidi Horne	Valborg Leivestad
01	10.9.2024	Justering av bestemmelser om overvann	Valborg Leivestad	Kine. M. Bangsund	Kine. M. Bangsund
00	10.6.2024	Planinitiativ/søknad om planendring til Fredrikstad kommune	Valborg Leivestad	Heidi Horne	Kine M Bangsund
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Søknad om mindre endring av detaljreguleringsplan for Rostadneset sør – planID 1183, Fredrikstad kommune.....	5
1.1	Aktøversikt	5
1.2	Bakgrunn for ønsket om planendring	5
1.3	Formålet med planen.....	5
1.4	Planendring.....	5
2	Planområdet.....	7
2.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	7
2.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	7
2.3	Stedets karakter.....	8
2.4	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	8
2.5	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	8
2.6	Funksjonell og miljømessig kvalitet	9
2.7	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	9
2.8	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	9
2.9	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	10
2.10	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.....	10
2.11	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	10
2.12	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	10
2.13	Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.....	10

1 Søknad om mindre endring av detaljreguleringsplan for Rostadneset sør – planID 1183, Fredrikstad kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 søkes det herved om en mindre endring av reguleringsplan for Rostadneset sør (planID 1183). Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Fredrikstad kommune 20.10.2022

1.1 Aktøroversikt

Mindre endring av detaljreguleringsplan for Rostadneset	
Plantype:	Forenklet planendring, Pbl. § 12-14
Eiendom (gnr./bnr.)	Gnr./bnr. 716/45, i tillegg til å omfatte boligeiendom på gnr./bnr. 716/35 og 718/34 samt gnr./bnr. 718/18 og 716/1
Plankonsulent / organisasjonsnummer	Multiconsult Norge AS 918 836519
Adresse	Postboks 1424, 1602 Fredrikstad
E-post	Valborg.leivestad@multiconsult.no
Tlf.	+47 93035749
Forslagstiller / organisasjonsnummer	Ålvsbyhus Norge AS
Fakturaadresse	Ålvsbyhus Norge PB 2008 Høyden, 1520 Moss Merkes: Prosjekt nr. 20019 Rostadneset sør Faktura til: supinvoices-no@alvsbyhus.se

1.2 Bakgrunn for ønsket om planendring

Detaljreguleringsplanen for Rostadneset sør ble utarbeidet for Perspektiv eiendomsutvikling, og ble vedtatt i oktober 2022. Perspektiv eiendom er et firma som leier ut boliger, og de hadde planlagt å bygge tomannsboliger på Rostadneset sør. I etterkant av planprosessen har Perspektiv solgt planområdet til Ålvsbyhus Norge. Ålvsbyhus bygger eneboliger for salg.

Reguleringsplanen for Rostadneset er tilpasset tomannsboligene til Perspektiv eiendomsutvikling. Utbygging med Ålvsbyhus sine eneboliger gjør at en får plass til færre boenheter. Antallet reduseres fra 18 til 10. Tilpasningen gir små forskyvninger av veisystemet og en liten justering av grensen mellom boliger og lekeplass. Hovedprinsippet i planløsningen forblir uendret.

1.3 Formålet med planen

Hensikten med detaljreguleringsplanen for Rostadneset er å legge til rette for bygging av boliger. En reduksjon av antallet enheter vil være i tråd med kommunens mål om å redusere boligbygging utenfor tettstedet. Øvrige justeringer er små og motvirker ikke hensikten med planen.

1.4 Planendring

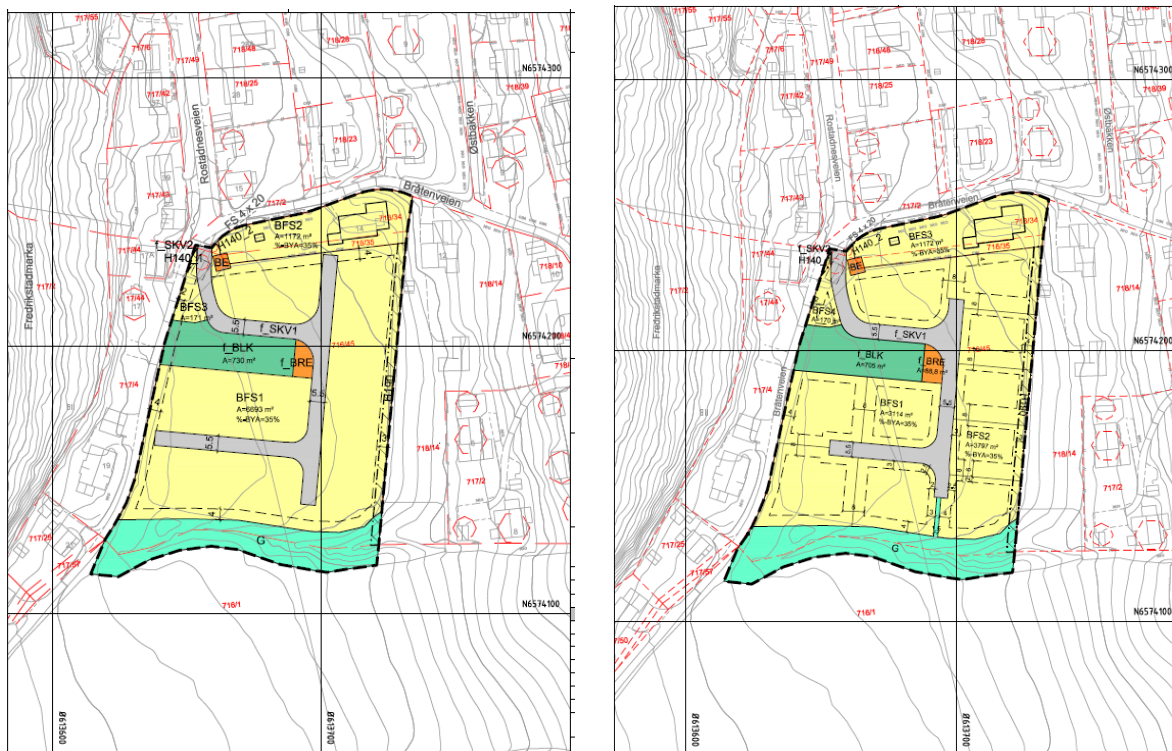
Endringen omfatter:

Plankart:

Atkomstvei f_SKV1 forskyves 2 m mot vest på strekningen som går nord – sør. Atkomstveien kortes inn i de blinde endene av veien.

F_BLK lekeplass reduseres med 25 m².

Byggegrenser er inntegnet mot internveinettet, og nye tomtegrenser er lagt inn.



Figur 1-1: Gjeldende plankart til venstre, revidert plankart til høyre

Bestemmelser:

Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-4 – justert fra 1-3. Rokkering av feltnavn.

Punkt 3.1, 3.4: Tommannsboliger endres til eneboliger.

Punkt 3.3: Dato illustrasjonsplan 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.

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: Tommannsbolig er erstattet med bolig.

2 Planområdet

2.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger ved Rostadneset i nordre del av Rolvsøy i Fredrikstad kommune. Planområdet ligger mellom Fredrikstadmarka på vestsiden og Visterflo på østsiden, og er i underkant av 12 dekar stort. Avgrensningen følger hovedsakelig eiendomsgrensen til gnr./bnr. 716/45, i tillegg til å omfatte boligeiendom på gnr./bnr. 716/35 og 718/34 for å unngå et uregulert «hull» mellom reguleringsplan for Rostadneset sør og reguleringsplanen for Rostadneset i nord, samt gnr./bnr. 718/18 og 716/1 for å inkludere adkomstvei og bekken med tilhørende vegetasjon i sør.



Figur 2-1: Planområdets beliggenhet (kartbakgrunn hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal)



Figur 2-2: Flybilde av området fra 2017 (hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk)

Planområdet består i hovedsak av en inneklemt jordteig, bestående av tidligere dyrka mark, mellom Bråtenveien i vest og nord. Denne jordteigen fremstår i dag som brakkmark under gjengroing. Lenger nord og mot øst er det eksisterende boligbebyggelse, og i sør er det en åpen overvannsgrøft med

varierende vannføring. Tilstøtende områder mot nord, vest og øst domineres av boligbebyggelse, mens tilstøtende område mot sør består av dyrka mark.

2.2 Stedets karakter

Planområdet fremstår som et nedlagt landbruksareal med tilstøtende boligbebyggelse. Tilgrensende områder har blandet arealbruk med boligbebyggelse og noe landbruksareal. Boligbebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger på en eller to etasjer. De fleste husene er utført i tre, har saltak og er hovedsakelig røstet nord-sør som følge av det skrånende landskapet mot øst. Lenger øst ligger Visterflo, og mot vest ligger Fredrikstadmarka.



Figur 2-3: Utsikt mot Visterfo fra planområdet

2.3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt 10 boenheter i eneboliger. Alle er i en etasje med saltak. Fem av husene er vinkelhus, fem er rette. De fem som er rette er tenkt plassert med møneretningen vinkelrett på atkomstveien. Alle husene er modulhus fra Älvsbyhus som har et felles formspråk selv om det benyttes tre ulike boligtyper. Bebyggelsen vil passe godt inn i det eksisterende småhusmiljøet i området.

2.4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

% BYA er 35 % som i gjeldende plan. Ny bebyggelse er planlagt i en etasje med saltak og med frittliggende carporter/garasjer. Største høyde er uendret i planbestemmelsene. Husene blir likevel totalt sett lavere enn i gjeldende plan som la opp til å bygge pulttaksbygg med takvinkel ca. 5 grader. Dette vil være gunstig for bakenforliggende bebyggelse.



Figur 2-4: Illustrasjonsplan med tomannsboliger til venstre og revidert plan med eneboliger til høyre

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Älvsbyhus selger rimelige boliger i energiklasse A med god, men nøktern kvalitet. Husene er planlagt langs en kort blindvei. Alle boligene får gode, solrike utearealer, og det er avsatt 70 m² til lekeplass i fellesareal for hver bolig.

Boligområdet ligger landlig til med Fredrikstadmarka i vest. Eksisterende bekke drag langs etter byggeområdet i sør opprettholdes. På sørsiden av bekken ligger det aktivt drevet jordbruksareal. Selve byggeområdet er nesten flatt. Mot øst er det utsikt over Visterflo.

Det er ingen påviste naturverdier i området. Det er ikke registrert kulturminner. Rekreasjonsverdiene i området knytter seg til Fredrikstadmarka.

Boligfeltet har atkomst fra Soliveien via Bråtenveien.

Det er lagt opp til parkering på den enkelte boligtomta.

Det er utarbeidet en plan for håndtering av overvann. Fredrikstad kommune har nettopp bygget nytt overvannssystem i området.

Det er regulert inn plass for oppstilling av avfallskonteinere. På illustrasjonsplanen er det markert et overkjørbart areal som renovasjonsbilen kan stå på når den samler inn avfall.

2.6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Ny småhusbebyggelse vil harmonere godt med eksisterende eneboligbebyggelse langs Bråtenveien. Byggeområdet ligger i dag som brakkmark omkranset av boliger på tre sider, og utbyggingen vil avslutte boligområdet helhetlig.

2.7 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Gjeldende detaljreguleringsplan for Rostadneset ble godkjent i 2022. Vi kan ikke se at planendringen vil ha betydning for forholdet til overordnede planer. Vi kjenner ikke til pågående planarbeid som vil få betydning for planendringen.

2.8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Berørte grunneiere. Utbyggingsområdet er i hovedsak eid av Älvsbyhus. Avtale med berørt grunneier ved atkomst til området innebærer bygging av en ny garasje. Garasjen ligger inne i reguleringsplanen.

Berørte naboer. Naboene får nye naboer, og trafikken øker litt i Bråtenveien. Planendringen vil være gunstig for naboene med åtte færre enheter og lavere bebyggelse enn forutsatt i gjeldende plan.

Lokalsamfunn og velforeninger. Utbyggingen vil være gunstig for Rekustad skole. Lokalsamfunnet har ikke engasjert seg i forbindelse med reguleringsplanen for Rostadneset.

Overordna myndigheter: Fylkeskommunen har vært opptatt av at det ikke må legges opp til stor utbygging på Rostadneset ettersom området ligger utenfor tettstedsgrenser og bybåndet. En reduksjon av antall enheter vil være i samsvar med deres planinnspill til Rostadneset.

Naturmangfold: Byggeområdet ligger som brakkmark uten spesielle naturverdier.

Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensning, grunnforhold, mm.).

Reguleringsendringene er små og påvirker ikke disse faktorene vesentlig.

Kulturminner, kulturmiljø: Planendringen berører ikke kulturminner eller kulturmiljøer.

Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse: Älvsbyhus sine hus vil harmonere bedre med eksisterende småhusbebyggelse i området enn de tidligere planlagte tomannsboligene med nesten flate tak ville gjort.

Barn og unges oppvekstsvilkår: Barn og unge vil få et godt oppvekstmiljø med gode utearealer, kort vei til marka, og muligheter for å gå på en liten skole. Felles lekeareal er redusert med 25 m² i forhold til gjeldende plan, men antallet boenheter er redusert med åtte. 700 m² lekeareal vil gi 70 m² felles lekeområde pr. boenhet.

2.9 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med reguleringsplanen for Rostadneset sør.

Planendringen gir ingen økning i risiko i forhold til gjelde plan. Overvannstiltakene som allerede er gjennomført har gitt en trygg situasjon i forhold til flom i området.

2.10 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planendring som behandles etter § 12-14 i pbl. høres med en begrenset høring der berørte parter tilskrives. Det vil være aktuelt å varsle direkte berørte naboer og gjenboere, lokalsamfunnsutvalget og regionale myndigheter om endringen.

2.11 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planendringen er lite omfattende, og det vil ikke være behov for direkte involvering av berørte parter ut over direkte varsel som beskrevet i punkt. 2.11.

2.12 Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet omfattes ikke av § 6 «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding» eller § 7 «Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding». Planarbeidet berører § 8 «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige

virksomheter for miljø eller samfunn» og er vurdert etter § 10. Det konkluderes med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Dette skyldes i hovedsak at planarbeidet er i henhold til gjeldende overordnet kommuneplan og andre overordnede planer, og at tiltaket ikke forventes å medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Vedlegg

Plankart datert 27.8.2025

SOSI-filer av plankart

Planbestemmelser 27.8.2025

Illustrasjonsplan datert 26.11.2024

Overvannsredegjørelse Rostadneset sør, rev. B

01 OV-trinn 1 og 2 rev. B

02 OV-trinn 3 rev. B