

NOTAT

OPPDRAAG	Reguleringsendring Rostadneset sør	DOKUMENTKODE	10259949-01
EMNE	Sammendrag av og kommentarer til uttalelser til begrenset høring av planforslag	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Älvsbyhus	OPPDRAAGSLEDER	Kine M. Bangsund
KONTAKTPERSON	Frode Martinsen	SAKSBEHANDLER	Valborg Leivestad
KOPI		ANSVARLIG ENHET	Veg, areal og landskap Fredrikstad

1 Generelt

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for Rostadneset sør har vært ute til begrenset ettersyn med frist for innspill 7.2.2025.

Mottatte uttalelser

Det er mottatt seks uttalelser til begrenset høring av planforslaget. Uttalelsene er mottatt fra følgende aktører:

Offentlige myndigheter

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

Privatpersoner

5. Frank Bråthen
6. Thor Raymond Børresen

00	12.02.2025	Første versjon.	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund	Kine M. Bangsund
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

2 Sammendrag og kommentarer

Sammendrag	Kommentarer
Østfold fylkeskommune (ØFK)	
Det er en forutsetning for forenklet saksbehandling av planendring at endringen i liten grad påvirker gjennomføring av planen, ikke går ut over hoveddrammene i den, eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det vises til KMD rundskriv H-6/17. ØFK ga innspill til gjeldende plan 11.09.2019 og 17.08.2020. Planområdet er solgt til en annen eiendomsutvikler som ønsker å bygge eneboliger for salg. Planen ble opprinnelig tilpasset tomannsboliger for utleie. Endringen innebærer små forskyvninger i veinett og grenser mellom formålene. Hovedløsningen endres ikke. Planjusteringen gir færre boenheter. Bebygd areal vil bli 35 % som i gjeldende plan. Det er avsatt 700 kvm felles lekeareal, det vil si 70 kvm lekeplass for hver bolig. På den enkelte boligtomt er det lagt opp til to biloppstillingsplasser og flere sykkelplasser. Etter avtale vil en bygge ny garasje til berørt grunneier inne i reguleringsplanen. Fylkeskommunen er enig med kommunen og forslagsstiller om at foreslåtte endringer ikke vil ha 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.	Tas til orientering. 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 gjerde som rammer inn gangstien. Feltet vil ha en beboerorganisasjon som skal ha kontroll over og drifte fellesarealene.

Fylkeskommunen foreslår at stien sikres med gjerde eller annen avgrensning for å unngå at den overtas av tilliggende eiendommer. - Fylkeskommunen skrev i vår 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 oversiktlige og har færre konfliktpunkter. Vi anbefaler at kommunen og forslagsstiller vurderer om det er mulig å finne en bedre kryssløsning.	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. Konsekvens av innspill: Ingen
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Viken	
Statsforvalteren viser til sin rolle knyttet til nasjonale og regionale interesser innen klima, landbruk, miljøvern, folkehelse, barn og unge, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalter skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor deres ansvarsområder følges opp i kommunale planer. Planen ble vedtatt i 2022. I etterkant av planprosessen har tomte blitt solgt til en ny forslagsstiller, som ønsker å tilrettelegge for utbygging av eneboliger. Antallet boenheter reduseres fra 18 til 10. Tilpasningen gir små forskyvninger av veisystemet og en liten justering av grensen mellom boliger og lekeplass. 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	Tas til orientering. 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.

Sammendrag av og kommentarer til uttalelser til begrenset ettersyn av planforslag

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, jordvernforinger og boligsosiale forhold. Statsforvalter ber om å få tilsendt planvedtak og evt. endret reguleringsplan.	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. Konsekvens av innspill: Ingen
Statens vegvesen	
Innledningsvis oppsummeres forslaget til endringer i plankart og bestemmelser. Statens vegvesen er vegeier med ansvar for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene. Statens vegvesen har også et sektoransvar for trafikksikkerhet, kollektivtransport, gange, sykkel, universell utforming og for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk. SVV har ingen merknader til den foreslåtte planendringen. De har heller ingen innvendinger til at saken behandles som en forenklet planendring.	Tas til orientering. Konsekvens av innspill: Ingen
NVE	
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 1.1.25 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	Innspillet tas til orientering.

dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.	Konsekvens av innspill: Ingen
Frank Bråthen (FB)	
FB er bosatt i Bråtenveien 19. Bråthen klager på at planlagt husplassering og møneretning på nybygg vil ta mesteparten av utsikten fra hans bolig. Sitat: <i>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.</i> FB mener at tap av utsikt påvirker hans levestandard og verdien av boligen negativt.	FB 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 FBs uteplass er orientert mot denne. Illustrasjonsplanen (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.  Figur 2-1: Utsnitt av illustrasjonsplan, Bråtenveien 19 til venstre i bildet.  Figur 2-2: Bråtenveien 19 sett fra Bråtenveien. Uteplass ligger på sørenden av huset der det fortsatt blir utsikt over søndre del av Visterflo

	 Figur 2-3: Utsikt over Visterflo fra Bråtenveien rett foran Bråtenveien 19. Huset ligger ca. en meter høyere enn veien.. Konsekvens av innspill: Ingen
Thor-Raymond Børresen (TRB) 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.	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 evt. strekker seg inn på naboeiendom med røtter eller greiner kan bli skadet ved utbygging. Trær som i sin helhet står på TRBs eiendom skal i utgangspunktet ikke berøres. I forbindelse med en utbygging vil utbygger være ansvarlig for evt. skade på naboeiendom. Planen legger ikke opp til arbeider inne på TRBs 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. Konsekvens av innspill: Ingen

3 Endringer i planforslaget

Med bakgrunn i mottatte uttalelser fra begrenset ettersyn og ny gjennomgang av planforslaget foreslås følgende endringer:

Plankart: Ingen endring

Planbestemmelser: Ingen endring

4 Vedlegg

Uttalelse fra:

Offentlige myndigheter:

1. Østfold fylkeskommune
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Viken
3. Statens vegvesen
4. NVE

Privatpersoner:

5. Frank Bråthen
6. Thor-Raymond Børresen