



PLANARBEIDET

Med forslagstillers kommentarer

Plan: Detaljregulering av Måkeveien 6-10

PlanID: 3003 1200

Jnr.: 20029

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 15.01.2021, med innspillfrist 12.02.2021. Det er kommet innspill fra 18 instanser. I tillegg ble det sendt ut et tilleggsvarsel for regulering av fortau den 11. 08.2021, med innspillsfrist 10.09.2021. Det kom tre supplerende innspill.

Nedenfor er innspill gjengitt i forkortet utgave. Forslagsstillers kommentarer er *merket i kursiv*.

Fra	Ref.	Dato
Statsforvalteren i Viken	2021/1872	04.02.2021

Vi viser til deres oversendelse 15. januar 2021 med varslet oppstart av detaljregulering for Måkeveien 6-10 på Kråkerøy i Fredrikstad kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon av et eldre næringsområde med tre større lagerbygg, til et nytt boligområde med konsentrert småhusbebyggelse med 70-80 boenheter. I kommuneplanens arealdel (vedtatt 2020) er området i hovedsak lagt ut som nytt boligområde (felt B41).

Statsforvalterens innspill

Reguleringsplanen må vurderes opp mot kommuneplanens målsettinger om at 60 % av boligbyggingen skal skje i byområdet, 30 % i tettstedet og 10 % i lokalsentrene. Kommuneplanens målsettinger og bestemmelser er viktige for å følge opp statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, «nullvekstmålet» og fylkesplanen Østfold mot 2050. Det er flere virkemidler i arealdelen for å nå denne utbyggingsfordelingen. Det er i kommuneplanen blant annet bestemmelser om skolekapasitet og krav til uteoppholdsareal.

Det må vurderes om planen samsvarer med disse overordnede føringene i kommuneplanens arealdel. Vi antar at området har begrenset kollektivtilbud, og at en utbygging i området vil bidra til økt biltrafikk som i utgangspunktet er uheldig ut fra overordnede føringer og mål.

Forslagsstillers kommentar: *Planområdet er lagt inn som byggeområde for bolig i kommunens boligbyggeprogram, samt i vedtatte kommuneplan, og det forutsettes dermed at dette er en del av boligområdene som planlegges innenfor den angitte prosenten nyboliger i tettstedet.*

Planområdet ligger langs hovedkollektivaksen på Kråkerøy, og det er langs denne boligutbygging skal skje i bydelen.

Planlegging i 100-metersbeltet

I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Vi legger til grunn at det ikke planlegges tiltak nærmere vannet enn det som er avsatt til byggeformål i kommuneplanens arealdel. Men også innenfor avsatt byggeformål må det tas hensyn til interessene som gjør seg gjeldende langs vannet, jf. § 1-8.

Vi vil anbefale at bygninger og private utearealer legges øst i planområdet, mens grøntområder og eventuelle felles utearealer prioriteres på arealene mot vannet. Dette for å hindre for stor grad av privatisering av arealene langs vannet. Naturlig stedegen vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.

Forslagsstillers kommentar: *Det planlegges å styrke gangforbindelser gjennom området og langs kysten, også innenfor byggeområdet. Store deler av felles uteområder planlegges for fri rekreasjonsbruk, også for beboere utenfor planområdet. Beltene med naturlig stedegen vegetasjon som finnes på stedet i dag planlegges som en integrert del av uteområdet, for å dele opp området, og for å bevare eksisterende skogskarakter som en kvalitet i bomiljøet.*

Overvann og avløp

Føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer

overvann. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø. Det må sikres at utbyggingen ikke gir uheldig effekter for områdene nedstrøms, i form av mengde vann eller forurensning/forsøpling.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning. Landskapsarkitekt er med i utformingen av planområdet allerede fra tidlig fase, og overvannshåndtering integreres som en naturlig del av uteområdet innenfor planen. Se forøvrig vedlegg til planen ang. VAO-håndtering.*

I plan- og bygningsloven er det satt krav om tilknytning til infrastruktur, herunder avløp, før rammetillatelse kan gis. Kravet innebærer at avløp skal være sikret i samsvar med forurensningsloven før utbygging. Kommunen må derfor vurdere avløpssituasjonen og sørge for at alle nye utbygginger er planlagt slik at avløpsinfrastruktur og renseanlegg er dimensjonert og i stand til å ta imot den faktiske belastningen som den planlagte utbyggingen vil medføre.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021, og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#). Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljøstatus.no.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning. Forholdet til planretningslinjer vil behandles i planbeskrivelsen.*

Fra	Ref.	Dato
Statsforvalteren i Viken	2021/1872	07.09.2021

Vi har ingen konkrete innspill til varslet utvidelse av planområdet, og viser til vårt innspill til varslet oppstart av detaljregulering for området, i brev 4. februar 2021.

Fra	Ref.	Dato
Viken fylkeskommune	64355/2021 - 2021/17475	09.02.2021

(...) Viken fylkeskommune har følgende merknader til varsel om oppstart:

Planarbeidet

Kystsoneplanen for Østfold ble vedtatt av Fylkestinget i desember 2014. Planen legger til grunn en felles forvaltning av kysten vår og gir regionale føringer for kommunenes planlegging. Til tross for en streng forvaltning skjer det fortsatt en viss reduksjon av de deler av strandsonearealene som ikke er påvirket av fysiske inngrep. Dette skjer både gjennom dispensasjoner og på bakgrunn av reguleringsplaner. Det er derfor viktig at det tilrettelegges for tilgjengelighet langs vannet og at det unngås uheldig bygging langs sjøen.

Forslagsstillers kommentar: *Tiltakshaver deler ambisjonen om at tilgjengeligheten mot sjøen skal økes og dette er et viktig prinsipp i utformingen av planen. Det planlegges for småhusbebyggelse i dempete fargetoner og bevaring av stedegen vegetasjon innenfor området og i skogsbeltet mot elva, for å sørge for liten fjernvirkning fra sjø.*

Reguleringsplaner i kystsonen må utarbeides innenfor rammene av vedtatt kommuneplan. I byggeområdet må det legges vekt på å sikre friområder og naturelementer som sammenhengende grøntstrukturer i nærmiljøet. Forbindelsen til sjø må opprettholdes og videreutvikles. Strandområdene bør holdes intakte og fri for bebyggelse. Det er også viktig at det er klare grenser mellom byggeområdet og områder som ikke skal utbygges.

Momenter som blir viktige i denne saken er:

- Estetikk, herunder strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse.
- Bokkvalitet både for omsøkte tiltak og eksisterende bo- og skolemiljø, herundersol/skygge, innsyn/utsikt, utnyttingsgrad, kvalitet og størrelse på uteareal.
- Teknisk infrastruktur, herunder adkomst til ny og eksisterende bebyggelse, parkering, teknisk infrastruktur mm.
- Sosial infrastruktur, herunder skolekapasitet, skolevei, lekearealer mm.
- Miljøparameter, herunder støy og luftkvalitet.
- Folkehelse, herunder tilfører utbyggingsprosjektet noen nye kvaliteter?

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning. Alle disse momentene vil behandles i planbeskrivelsen.*

Barn og unge

Vi viser også til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging* som en viktig føring for planarbeidet og rundskrivet *T-2/08 Om barn og planlegging*, som vektlegger tilrettelegging for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. For å ivareta barn og unges interesser vil det være aktuelt å vurdere elementer som blant annet uteoppholdsarealer, utelekeplasser, lys- og solforhold, hva som er den attraktive delen av tomten, avstand til uteareal/lekeplass og bolig, synsfelt fra bolig, tilgang til grøntstruktur, gangveier gjennom området, gangforbindelse til vannet, stier og trafikksikkerhet. Videre er det lagt til grunn at det skal sikres tilstrekkelig med lekeareal til barn og unge.

Det skal sikres offentlig nærmiljøpark jf kommuneplanen, samt nye leke- og møteplasser.

Alle som utarbeider et planforslag, har plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning fra barn og unge. Det er verdt å merke seg at medvirkning fra barn og unge skal skje i planprosessen før planen sendes ut til høring og offentlig ettersyn. Viken fylkeskommunen mener at det er allfor liten involvering av barn og unge i plansaker. I dette tilfellet skal det etableres en nærmiljøpark, det vil derfor være naturlig å invitere barn i nabolaget til medvirkning når planen utformes og konkretiseres.

Synspunkter fra barn og unge skal gjengis i planbeskrivelsen.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning. Selve nærmiljøparken vil planlegges og utformes i regi av kommunen etter frikjøp fra tiltakshaver. Det vil likevel være felles uteområder innenfor planområdet med kvartalslekeplass og nærolekeplasser, samt noe tilrettelegging av det kommunale friområdet ned mot elva – Det er utført et medvirkningsopplegg med barn og unge i området som er vedlagt planforslaget. Naboer bruk av planområdet er også undersøkt, og tilbakemeldingene er at området i liten grad bruker byggeområdene da disse er industri/næringsområder uegnet for barn, mens skogsområdene er lite tilgjengelige ettersom disse i stor grad ligger bak næringsbyggene. Skogsdragene brukes noe, men ikke i stor grad.*

FNs bærekraftsmål

Regjeringen legger frem nasjonale forventninger til regional planlegging hvert fjerde år. Kommuner og fylkeskommuner skal følge opp forventningene i arbeidet med planstrategier og øvrige planer.

Regional planstrategi for Viken fylkeskommune ble vedtatt 18. desember 2020 og FNs bærekraftsmål danner premissene for denne. Det er skissert seks innsatsområder for å oppnå en bærekraftig utvikling. Innsatsområde 1 er: Livskvalitet, velferd og like muligheter. Innsatsområdet er avgjørende for bærekraften i et samfunn og innsatsområdet berører flere av bærekraftsmålene. De økonomiske og sosiale forskjellene i Viken øker over tid. Å utrydde fattigdom og ulikhet, både globalt og lokalt, krever samarbeid og samordnet innsats på tvers av fag og forvaltningsnivåer.

Et godt bomiljø er et sted det er godt å være og godt å vokse opp – også for mennesker som oppleves annerledes. Et godt bomiljø er som oftest et blandet boområde som det oppleves trygt å ferdes i og gir en god ramme om hverdagslivet. Utformingen av boliger og bomiljøer vil kunne ha betydning for graden av integrering og sosialisering, f.eks. knyttet til innvandrere, vanskeligstilte, personer med funksjonsnedsettelse, osv. Det er avgjørende hvordan boligen ligger i forhold til andre funksjoner og kommunikasjonsmidler (Husbanken HB 7F.17, 1998).

Bolig er en forutsetning for vår velferd. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. Bolig er et personlig ansvar, men det offentlige skal legge til rette for bosetting. Fylkeskommunen opplever i dag, spesielt i byene at kvalitet på

boliger og boområder er under press. FNs bærekraftsmål bidrar til en sterk samarbeidstenking, og fylkeskommunen er opptatt av at det skal være bærekraft i alt det vi gjør. Fylkeskommunen ser at det er behov for større innovasjon og mangfold i boligsektoren. Vi oppfordrer derfor til *varierte boligsammensetning, og boliger i ulike prisnivå, eie og leie*, samt legge til rette for felles goder.

Forslagsstillers kommentar: *Tiltakshaver og plankonsulent deler ambisjonen om å utforme et godt bomiljø. Boligområdet vil bestå av en miks av boligtyper som vil være aktuelt for en bred gruppe beboere – alt fra små leiligheter, til små og store familieboliger i både leilighets- og rekkehustypologi.*

Samferdselsfaglige merknader

Trafikk- og mobilitetsvurdering

Det må lages en trafikkanalyse som viser konsekvensene av reguleringsplanforslaget for omkringliggende offentlig veinett. Det må også vises hvordan planen på best mulig vis kan sikre et sammenhengende, funksjonelt og trafiksikkert veinett for gående, syklende og kollektivreisende til/fra området. Eventuelle behov for tiltak på fylkesveinettet som avdekkes itrafikkanalysen må legges inn i planens bestemmelser som rekkefølgekrav.

Tilrettelegging for gange, sykkel og kollektiv

Vi mener det bør prioriteres å tilrettelegge for fotgjengere, syklister og kollektivreisende. Forat sykkel og gange skal være trygt og attraktivt, må det legges vekt på gode arealer for myke trafikanter. Vi mener også det bør tilstrebes mest mulig direkte løsninger for denne trafikantgruppen. Vi forutsetter at anlegg for gående og syklende (hovedløsning) utformes i henhold til kravene om universell utforming og at dette sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Hvordan området betjenes med kollektivtransport bør omtales i planbeskrivelsen. Planen bør også vise hvordan den kan knyttes til sykkelnettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad». Vi anbefaler ellers at [tiltaks katalogen for transport og miljø](#) benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for kollektiv, sykkel og gange.

Forslagsstillers kommentar: *Boligene vil planlegges slik at det vil være enkelt å benytte sykkel som hovedtransportmiddel i det daglige. Dette er noe av motivasjonen for å planlegge for boliger med forhager og god plass til sykkelparkering rett utenfor døren, mens bilen i mange tilfeller legges utenfor boenheten på egen biloppstillingsplass.*

Det er laget en trafikkanalyse/mobilitetsplan, se vedlegg til planen.

Trafikksikkerhet

Vi mener det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alletrafikantgrupper. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker og at friskt i kryss og avkjørsler sikres i plankart og bestemmelser til planen.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning.*

Parkering

Det bør tas inn en planbestemmelse som stiller et maksimumskrav til antall parkeringsplasser for bil, jf. bestemmelse 17 i kommuneplanens arealdel. Vi mener også det bør tilrettelegges for lading av elbil. Parkeringsmulighet for sykkel både hjemme og ved aktuelle målpunkter har betydning for i hvilken grad sykkel oppleves som et reelt alternativ til bil. I tillegg har parkeringstilbudets kvaliteter betydning. Vi mener derfor det bør tas inn en planbestemmelse som setter et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser og at det settes krav til kvaliteten på parkeringsplassene (under tak, med låsemulighet og nærhet til inngangsparti) jf. bestemmelse 18 i kommuneplanens arealdel.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning.*

Kulturminnefaglige merknader

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Saken er oversendt Norsk Maritimt Museum til uttalelse, siden planområdet omfatter sjøen. Det må tas hensyn til et eventuelt innspill fra museet. Nyere tid har ingen merknader til planen.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.Utbyggingsavtale

Det varsles samtidig om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale om teknisk infrastruktur etter pbl §17-4. For kommunen vil en utbyggingsavtale være et virkemiddel for å sikre at utbygging skjer i henhold til de intensjoner som er nedfelt i kommunens utbyggingspolitikk og arealplaner. Det antas at utbyggingsavtalen dreier seg om å oppfylle krav til nærmiljøpark, samt eventuelle andre uteoppholdsarealer med allmenn karakter, som det offentlige området langs elva. Utbyggingsavtalen kan gjelde forhold som kommune har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplanen eller reguleringsplanen. Fylkeskommunen minner om at avtalen også kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Kommunen bør vurdere å regulere boligpolitiske tiltak i utbyggingsavtalen, for eksempel at det legges til rette for at en andel av boligene ikke legges ut på det åpne markedet.

Antall boliger må veies opp mot ventet utvikling av trafikk og kvalitet i boområdet. Viken fylkeskommune vil kunne ha innsigelse til planen dersom det ikke tas tilstrekkelig hensyn til bokvalitet.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning. Tiltakshaver og plankonsulent deler ambisjonen om å utforme et boligområde med høy bokvalitet.

Fra	Ref.	Dato
Viken fylkeskommune	533692/2021 - 2021/17475	02.09.2021

Vi viser til vår uttalelse til varsel om oppstart og utbyggingsavtale datert 9. februar 2021. Vi har ikke ytterligere merknader til varslet utvidelse av området.

Fra	Ref.	Dato
Statens vegvesen	21/9684-2	02.02.2021

InnspillArealutnyttelse

Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skaldet i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser gjør at vi oppfordrer til høyutnyttelse av arealene.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.Syklende og gående

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende, jf. [Nasjonal sykkelstrategi – Sats på sykkel!](#). (...) Planen bør vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «[Hovedsykkelveieri Sarpsborg og Fredrikstad](#)».

Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges forlading av elsykler.

Statens vegvesen har utarbeidet en [Nasjonal gåstrategi](#). Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. (...)

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet(...).

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020—2032, bestemmelse § 16.1 om sykkel og gange og § 18 om parkering for sykkel. Vi anbefaler at [tiltakskatalogen for transport og miljø](#) benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for sykkel og gange.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning. Tiltakshaver og plankonsulent planlegger for et område der det vil være naturlig å bruke sykkel, gange og kollektivtilbud som hovedtransportformer. Planforslaget legger opp til nye forbindelser og snarveier gjennom området.*

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. (...)

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet. Konkret tror vi det kan bli en utfordring med stigningen langs nye adkomstveger fra Måkeveien.

Vi viser til hefte med tips, erfaringer og gode råd knyttet til universell utforming og forslag til reguleringsbestemmelser i rapporten om [universell utforming og reguleringsbestemmelser](#). Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 15 om universellutforming og § 17.2 om parkering for funksjonshemmede.

Forslagsstillers kommentar: *Det er til dels store høydeforskjeller innenfor det varslede planområdet. Vi ser på ulike alternativer for utforming av adkomstveier fra Måkeveien. Stigningsforhold er et av flere hensyn som må tas med i betraktningen. Andre er å utforme veier uten for store fyllinger og skjæringer, hensyn til eksisterende vegetasjon og skogsdrag m.m.*

Luft

Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange mennesker som berøres av luftforurensning. (...)

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv

Forslagsstillers kommentar: *Planområdet ligger i et boligområde uten gjennomgangstrafikk 3km fra Fredrikstad sentrum. Dette forholdet vil utredes i ROS-analyse og planbeskrivelse.*

Parkering

(...) Parkeringsbegrensning bør i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser. Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 17.2 om parkeringsplasser for bil og § 17.3 om utforming av parkeringsplasser.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning*

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. (...)

Forslagsstillers kommentar: *Utredes i planbeskrivelsen og i mobilitetsplan.*

Støy

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. (...)

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og veileder M-128/2014. Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv og § 25.3 om støy og støv i bygg- og anleggsfasen..

Statens vegvesen har kartlagt støyutsatte områder langs riks- og fylkesveger. Disse kartene finnes på nettsiden: [Støysoner for riks- og fylkesveger](#).

Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Forslagsstillers kommentar: *Utredes i planbeskrivelsen og i vedlagte støyrapport. Kommunens støysonekart viser at planområdet ligger langt fra kartlagte støysoner.*

Byggegrenser

I utgangspunktet bør alle reguleringsplaner angi byggegrense mot offentlig veg. Grensen kan vises på kartet, men det er gjennom reguleringsbestemmelsen grensen får rettsvirkning. Byggegrensen må altså inngå i bestemmelsene til planen, og ikke bare på plankartet.

Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerheten, vedlikeholdet og driften av vegen, arealbehov ved utbedring av vegen, og miljøet langs vegen.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning.*

Trafiksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystemer for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning.*

Avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok [N100](#) Veg- og gateutforming, kapittel E.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se for eksempel kapittel E.1.1.5 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 meter over kjørebaneivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til etterretning.*

Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Forslagsstillers kommentar: *Trafikkanalyse ligger vedlagt planen.*

Fra	Ref.	Dato
Elvia	104391	05.02.2021

Elvia har ikke områdekonsesjon etter energiloven i denne delen av Fredrikstad kommune, som betyr at nettselskapet ikke har elanlegg i det området som omfattes av planen.

Dersom utbygger blir gjort kjent med at noen av Elvia sine anlegg likevel blir berørt, skal det tas kontakt med nettselskapet.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Fra	Ref.	Dato
Forsvarsbygg	2021/650-2/315	05.02.2021

Etter gjennomgang av tiltaket ser vi at Forsvarets arealbruksinteresser ikke blir berørt. Vi har derfor ingen merknader i denne saken.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Fra	Ref.	Dato
Mattilsynet	2021/11004	11.02.2021

Mattilsynets planfaglige råd

Vår uttalelse er gitt for å sikre at ansvarlige i tidlig planfase utvikler området og tar inn gode løsninger for drikkevann, med god kapasitet og med mulighet for at nye abonnenter skal kunne koble seg til.

- Vi etterspør VA-plan som følger reguleringsplanen.
- For å sikre tilstrekkelig mengder med drikkevann, forutsetter vi at kapasiteten i kommunens hovednett er tilstrekkelig og om nødvendig, økes slik at utbyggingene ikke påvirker leveringssikkerheten i selve området og i kommunen forøvrig. Mattilsynet understreker at kommunen basert på en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) bør se på det totale vannbehov i kommunen i beregningen av kapasitet og hvilke tiltak som eventuelt må iverksettes for å sikre tilstrekkelige mengder med drikkevann også fremover i tid.
- Uavhengig om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning) er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeider og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnett kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Fra	Ref.	Dato
Norsk maritimt museum	2021/11004	11.02.2021

NMM har på det nåværende tidspunkt ingen innvendinger til reguleringsplanen.

Museet anmoder likevel om å få planen oversendt til en vurdering ved offentlig ettersyn. Vi vil da ta en endelig avgjørelse når det gjelder behovet for en marinarknologisk registrering i henhold til kml § 9.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Fra	Ref.	Dato
-----	------	------

Kystverket

| 2021/1241-3

| 12.02.2021

Deler av planområdet ligger nær bileden i Vesterelva. Området trafikkeres av nyttebåter. Kystverket legger til grunn at det ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten for de sjøfarende. Planområdet må gjøre rede for eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet.

Forslagsstillers kommentar:*Tas til etterretning.*

Fra	Ref.	Dato
Direktoratet for mineralforvaltning	21/00324-2	21.01.2021

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av Måkeveien 6-10.

Forslagsstillers kommentar:*Tas til etterretning.*

Fra	Ref.	Dato
Fiskeridirektoratet	21/905	20.01.2021

Basert på oversendt dokumentasjon er det ikke aktuelt med tiltak i sjø, eller som forøvrig kan påvirke marine ressurser og marint miljø. Fiskeridirektoratet region Sør kan derfor ikke se at dette planarbeidet vil medføre konsekvenser for de interesser vi er satt til å ivareta i planleggingen, og vi har derfor ingen innspill til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:*Tas til etterretning.*

Fra	Ref.	Dato
Sameiet Ankerodden (Skarvveien 2-28)		10.02.2021

Våre innspill vil her referere seg til oppstartsmøtereferatet (OR) og planinitiativ (PI), og omfatter følgende forhold:

1. Eksisterende arealbruk side 4-5 (OR)

Beskrivelsen av arealet nord for Måkeveien 10 (Skarvveien 2-28) er direkte feil: «Nord for Måkeveien 10 ligger et leilighetskompleks bestående av 5 blokker på to til tre etasjer (Skarvveien 2-28).»

Det riktige er: Skarvveien 2-28 består av 3 blokker på to etasjer og 2 eneboliger på en etasje. Dette må rettes opp slik at eksisterende byggehøyde tas hensyn til i videre planlegging.

Forslagsstillers kommentar: Omkringliggende bebyggelse er beskrevet og illustrert i planforslaget.

2. Nærmiljøpark side 6 (OR)

Med et antall boliger som sågar går utover det antall boligbyggeprogrammet angir på 65 bør det etableres nærmiljøpark på egen tomt.

Alternativet med å bruke grøntområder ved Langøyåsen byr på trafikksikkerhetsmessige utfordringer for målgruppen. Måkeveien har ikke gangsti, barna må krysse veien i krysset opp mot Treskjæråsen, så krysse Måkeveien ved krysset til Langøyveien (her er det ikke gangfelt) for så å krysse Langøyveien i gangfelt. Alle disse krysningspunktene har stor trafikk og er relativt uoversiktlige, særlig ifht denne målgruppen.

Samtidig beskriver utbygger at det er flere lekeplasser i nærheten. Disse er ikke av en slik størrelse at de kan absorbere en så stor gruppe som er tiltenkt å bosette seg i dette prosjektet.

Utbygger beskriver også elvekanten som et potensiale for frilek, og dette må da ansees som et svært risikofyllt område for barn å leke.

Forslagsstillers kommentar: Å finne rett plassering for nærmiljøparken, er noe tiltakshaver gjør i samråd med kommunen og saksbehandler. Her er det flere momenter som er styrende, blant annet programmering av parken. Innenfor planområdet er ønsket at så mye av eksisterende skogsdrag benyttes som en del av uteområdet, mens nærmiljøparken krever andre former for arealer, noe som p.t. ser ut til å korrespondere bedre med området ved Langøyåsen. Det vil være kommunen som utformer nærmiljøparken. Dette området kan sikres bedre, og tilgjengeligheten trygges.

Det vil likevel være store lekeområder innenfor planområdet, f.eks en kvartalslekeplass på 1daa med tilbud til de litt større barna, samt nærlekeplasser for småbarn.

3. Tilliggende reguleringsplaner side 7 (OR)

Arealet som bør inngå i reguleringsplanen bør avgrenses av eiendomsgrensen i nord/øst slik at adkomstveien (Skarvveien) til Skarvveien 2-28 holdes utenfor denne reguleringsplanen. Se også punkt 4 under.

Forslagsstillers kommentar: Avgrensningen av planområdet slik den foreligger nå, vil kunne snevres inn ettersom planens endelige utforming blir bestemt. Adkomstveien til Skarvveien 2-28 er tatt med fordi denne er aktuell også som adkomstvei for Måkeveien 10.

4. Trafikkforhold side 11 (OR)

Vi ser i likhet med planadministrasjonen store utfordringer ved å ta i bruk Skarvveien som adkomstvei til dette prosjektet. Det er i dag 13 familier som benytter denne adkomstveien.

Veien er bratt, og byr på utfordringer særlig på vinterstid. Veien har i tillegg en svært dårlig siktlinje særlig mot nord inn i Måkeveien. Økt trafikk I dette krysset frarådes på det sterkeste rent trafikksikkerhetsmessig. Vi ser at Renovasjon også bekrefter at denne veien er lite egnet for ytterligere belastning. Dette er en tung begrunnelse for å avgrense reguleringsplanen jmf. punkt 3. I beskrivelsen av det nye boligområdet kan det virke at det nye feltet skal skjermes for trafikk, men at det er lite vekt på hvilke negative konsekvenser dette får for naboer. Adkomst til dette nye prosjektet bør etableres der Måkeveien er rett og flat, og med adkomstveien i 90 grader på Måkeveien for å få gode siktlinjer og et oversiktlig trafikkbilde for alle.

Forslagsstillers kommentar: Det er enkelte utfordringer knyttet til Skarvveien som adkomstvei, men det er utfordringer knyttet til alle aktuelle alternativer for en adkomstvei til Måkeveien 10, fordi det er høydeforskjell mellom Måkeveien og eiendommen. I illustrasjonsprosjektet som følger planen legges det opp til en parkeringskjeller for boligene i Måkeveien 10, slik at minst mulig trafikk går opp Skarvveien. Kun utrykningskjøretøy og gjesteparkering vil føres opp Skarvveien.

Stigningen i Skarvveien er ikke for bratt til at utrykningskjøretøy kan benytte denne, og å benytte Skarvveien vil gjøre at man kan stenge dagens adkomstvei til Måkeveien, noe som vil gi et mer oversiktlig kryss ved utkjøringen til Måkeveien fra Skarvveien. Renovasjon for Måkeveien 10 vil håndteres langs Måkeveien.

5. Adkomstvei og gangpassasje side 16 (PI)

Det beskrives at det skal være en gangpassasje som kobler seg på adkomstveier i nord og sør for å sikre forbindelser gjennom nye og eksisterende nabolag. Det er direkte feil at det kan forbindes passasje mot nord her, da denne går rett inn på Ankerodden sameie sitt private grøntområde. Her er det anlagt gressplen for våre beboere og det finnes ingen vei videre mot nord. En passasje som forbinder feltene bør ligge i nærheten av hovedveien, muligens som ett gangfelt som strekker seg frarundkjøringen og helt ned til båthavnen. Dette ville også bidra meget positivt for sikkerheten til alle myke trafikanter som bor og beveger seg i området. Sameiet Ankerodden har allerede tatt kontakt med kommunen med forslag om å etablere fartshumper på denne farlige strekningen, da vi ser stadig at biler kjører altfor raskt og anser denne veien som svært risikofyllt.

Forslagsstillers kommentar: For barn og gående, kan slike forbindelser være viktige, for å kunne

ta bilfrie snarveier som forbinder boligområdene sammen. Vi tar likevel innspillet til følge og fjerner denne snarveien.

6. Parkering side 17 (PI)

Det beskrives parkering for det nye feltet på tre områder, to av de ligger langs Måkeveien og en ligger tett inntil vår tomtegrense. Å ha parkering tett inntil vår bebyggelse vil medføre mye støy og vil gi flere beboere forurenset luft/avgasser inn på soveromsvindu og balansert ventilasjon. Dette ansees som en stor ulempe for de nærliggende beboerne i Skarvveien. Vi ønsker at området som grenser inn til våre beboere holdes fritt for biler og at det her opparbeides grøntareal/beplantning.

***Forslagsstillers kommentar:** I planforslaget er dette prinsippet endret, blant annet for å hensynta ønsket om mindre trafikk opp Skarvveien. Det er kun foreslått gjesteparkering langs planens nordre grense, og denne er lagt bak Ankerodden sameies parkeringsgarasje.*

7. Estetikk/Typografi/Byggeskikk side 19 (OR)

Beskrivelsen om at planområde er omkranset av konsentrert småhusbebyggelse med 2 og 3 etasjer på tre sider er fortsatt feil. Se vår uttalelse ifht Eksisterende arealbruk i punkt 1 over. Vi anmoder om at byggene som etableres i nord ikke overskrider kotehøydene til leilighetene på Skarvveien 2-28. Dette både av estetiske hensyn med virkningen sett fra Vesterelva og for ikke å forringe lysforholdene for Skarvveien 2-28.

***Forslagsstillers kommentar:** Ankerodden sameie nærmest planområdet består av konsentrert småhusbebyggelse på 2 etasjer. Setningen over henspeiler på all bebyggelse langs planområdet i nord, øst, og sør, der noen bygg har 2 etasjer og noen har 3 etasjer, eksempelvis bebyggelsen nord i Måkeungen. Omkringliggende bebyggelse vil beskrives mer omgående i planbeskrivelsen.*

Oppsummert er våre innspill på nåværende tidspunkt følgende:

- Beskrivelsen av arealet nord for Måkeveien 10 må rettes opp
- Boligbyggeprogrammet bør ikke overskrides.
- Nærmiljøpark bør etableres på prosjektets egen grunn
- Reguleringsgrensen i nord/øst må begrenses til prosjektets eiendomsgrense på vestsiden av Skarvveien
- Skarvveien skal ikke benyttes som adkomstvei for dette prosjektet
- Gangpassasjen bør ikke gå inn på Ankerodden Sameies grunn.
- Parkering i nord bør fjernes.
- Byggene i nord skal ikke overskride kotehøyde for leilighetene på Skarvveien
- Utbyggingen må ta hensyn til støy, støv og tilstrekkelig ro for naboene på kveld/natt

Forslagsstillers kommentar:

Momentene er kommentert over.

Fra	Ref.	Dato
Kathrine Stylo, nabo i Skarvveien		11.02.2021

Jeg sender en egen mail fra meg som frittstående beboer for å poengtere at jeg støtter Sameiet og styret i sine innspill. Jeg er sterkt opptatt av de samme saker og det er viktig for oss som naboer at det nye feltet ikke foringer opplevelsen av å bo her vi gjør.

Jeg vil nevne at skoleveien er farlig, og det bør gås i dialog med kommunen om å etablere et gangfelt helt ned til båthavnen.

Det er også viktig for oss som bor stå tett på som naboer at vi ikke blir utsatt for sjenerende støy under og etter boligbygging. Tenker da på at det arbeides på dagtid og ikke helger, og at verken biltrafikk eller boliger bygges for tett på oss. Det er ingen naturlig gjennomgang til oss, så vi ønsker at dere planlegger et grøntområde med trær for å naturlig skille mellom vårt private tun og deres nye felt.

Når det gjelder skolekapasitet er også denne sprenget på området, slik at for mange boliger og barn vil være vanskelig å håndtere for området.

Forslagsstillers kommentar:

Det vurderes om det skal gjøres tiltak i Skarvveien, feks etablering av eget fortau ned til Måkeveien. Å stenge adkomstveien til Måkeveien 10 vil også bedre sikkerheten i krysset.

Vi minner om at dagens bebyggelse i Måkeveien 10 er et relativt høyt og lite innbydende lagerbygg tett på bebyggelsen i Skarvveien, som stenger all sikt mot sør. Ny bebyggelse vil legges lenger unna boligene i Skarvveien. Det vil være naturlig å avgrense tomten mot Ankerodden sameie med hekk/kantvegetasjon.

Skolekapasiteten er hensyntatt i kommunens boligbyggeprogram, der Måkeveien 6-10 er inkludert.

Fra	Ref.	Dato
Maria og Jan Erik Stylo, nabo i Skarvveien 8		12.02.2021

Under henvisning til varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering av Måkeveien 6-10, hvor berørte naboer blir bedt om innspill, vil jeg som nærmeste nabo til den fremtidige byggeplassen, komme med mine kommentarer/innvendinger i saken. Samtidig vil jeg presisere at jeg stiller meg 100% bak innspillet fra styret i Sameiet Ankerodden.

Jeg og min mann flyttet i Skarvveien i 2016 og har over lengre tid vært utsatt for støy fra sprengning (til og med på kveldstid), støv, avgasser fra anleggsmaskiner og parkerte anleggsbiler/trailere i Måkeveien i forbindelse med bygging av OBOS-feltet. Nå kommer anleggsarbeidet rett ved siden av oss! Jeg har en lungeskade etter en ulykke for mange år siden med redusert lungekapasitet som følge. Tåler veldig dårlig luftforurensning som støv, vedfyring, avgasser (har besvimt etter å ha vært utsatt for dieseleksos fra en parkert bil). Mitt ønske om å finne et fredelig bosted med veranda med utsikt til vannet som pensjonist ser ut til å bli feilslått foreløpig.

Her er mine/våre betraktninger:

- Jeg undrer meg sterkt over hvordan en seriøs utbygger kan beskrive Skarvveien-bebyggelse som 5 enheter på 2- og 3-etasje; har noen vært her på befaring og kan vedkommende telle? Det er vel for å rettfærdiggjøre bygging av høyere blokker enn i sameiet og sperre utsikten for oss og den har vi betalt mye for.

Forslagsstillers kommentar: *Bebyggelsen på Måkeveien 10 i dag ligger 7,5m fra Skarvveien 2-8, og er et lagerbygg med tett fasade og betydelig høyde. Ny bebyggelse vil trekkes lenger fra boligen, og sikten vil om noe bedres, ikke forverres. Omkringliggende bebyggelse er omtrentlig beskrevet i planinitiativ og oppstartsmøtereferat basert på en foreløpig skisse, og vil mer inngående beskrives – med bilder fra 3dmodell – i planbeskrivelsen.*

- Utkjøring fra Skarvveien er farlig nok i dag, da veien er nesten parallelt-stilt i forhold til Måkeveien fra båthavna; trafikken fra Måkeveien 10 kommer i tillegg. Å bruke Skarvveien som adkomstvei for prosjektet kan være direkte farlig når vi har erfaring fra forrige byggeperiode med tunge kjøretøy fullastede med sten og skytteltrafikk hele dagen og dette skjedde litt lengre fra oss.

Forslagsstillers kommentar: *Se kommentar til innspill fra sameiet på Ankerodden*

- Våre to barnebarn som bor over oss og går på skole får en ganske farlig skolevei, spesielt når de sykler, og det bekymrer oss veldig. Det er ikke hensiktsmessig med tanke på hverken miljø eller helse å kjøre dem på skole eller fritidsaktiviteter.

Forslagsstillers kommentar: *Skarvveien skal ikke benyttes som hovedadkomstvei for Måkeveien 10.*

- Grøntarealer og lekeplassen i sameiet er kun til bruk for beboere og deres gjester; de skal ikke brukes av andre borettslag.

Forslagsstillers kommentar: *Vi tilstreber å anlegge et område med kvaliteter også for tilstøtende boligområder, så som kvartalslekeplass med tilbud for litt større barn og nye forbindelser gjennom området og langs kysten for turgåere.*

- Parkering langs tomtegrensen vil medføre støy, asfaltstøv og eksosavgasser som forringer bokvaliteten for oss alle i sameiet. De to siste er direkte helsefarlige for mitt vedkommende.

Forslagsstillers kommentar: Se innspill over

- Med så mange nye boenheter vil vel flere få anledning til vedfyring og dette vil gjøre mine spaserter vinterstid enda mere begrenset enn de er i dag. Dessuten fylles vår balanserte ventilasjon med forurenset luft og det lukter brent inne, som i sin tur forårsaker kraftig hoste hos meg.

Forslagsstillers kommentar: Leilighetene nærmest Ankerodden sameie planlegges med strøm som varmekilde. Rekkehusene lenger sør i prosjektet planlegges med strøm og mulighet for vedfyring.

- Styret i sameiet har beskrevet godt forholdene og problemene for området og som sagt vi støtter deres bemerkninger fullt ut.

Vi skjønner at en utbygger vil bygge så tett som mulig og så høyt som mulig for å få størst fortjeneste på prosjektet og samtidig har også kommunen et mål om å fortette bebyggelsen, men det er lov og plikt å ta hensyn til oss som bor her allerede og har erfaring med hva det betyr å ha en byggeplass i nærheten over lengre periode.

Håper våre innspill kan tas til følge og Sameiets rettigheter respekteres.

Fra	Ref.	Dato
Tor Bringa (eier Måkeveien 10, inngått avtale med tiltakshaver)		19.01. 2021

Jeg vil gjøre oppmerksom på at Måkeveien 10 gnr.425/421 er en kombinasjonseiendom (næring/bolig) og den eneste privateide eiendommen av disse 3. Undertegnede har bodd her siden 1989. Vi har også avtale om førstevalg av leilighet når den tid kommer. Bare til orientering.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering

Fra	Ref.	Dato
Unnur Jacobsen, nabo i Skarvveien 2		11.02. 2021

Henviser til varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering av Måkeveien 6-10, hvor det er bedt om innspill fra naboer og andre berørte innen 12. 02.2021. Som nærmeste nabo stiller jeg meg bak innspill fra Sameiet og styret i Ankerodden. I tillegg vil jeg presisere at veisituasjonen her er veldig uoversiktlig. I krysset Måkeveien/Skarvveien er det liten oversikt. I tillegg kommer biler fra Måkeveien 10 nesten ned i det samme krysset. Her må man være veldig aktpågiven og vite hvem som har vikeplikt. Hvis det i tillegg skulle komme en trafikkert vei ut i Skarvveien, ville dette bli en enda mer trafikkfarlig vei. Skarvveien er også en gangvei for barn og voksne.

Forslagsstillers kommentar: Se innspillene over

Fra	Ref.	Dato
Vestre Langøyåsen boligsameie (Måkeungen)		11.02. 2021

Grøntarealer:

Vi ønsker at så mye som mulig av vegetasjon/skogsbeltet mellom eiendommene består.

Den lille skogen blir brukt av barna som bor her, og vil også være til glede for de barna som kommer i det nye feltet. Det er det nærmeste trygge skogsområde for våre barn.

Sti/gangvei som er gjennomgående mellom feltene vil være positivt. Bevare grøntområder mellom felt er viktig for allmenn tilgang til elva. Her er det viktig med et innbydende og markert sti/gangvei som gjør det lett for gående å komme ned til elva.

Det er også ønskelig at den påbegynte kyststien fra den store lekeplassen på vårt sameie blir videreført nordover langs elva.

Sameiet vil gjerne samarbeide og medvirke til gode fellesløsninger for grøntarealer.

Forslagsstillers kommentar: *Vi deler ambisjonen om at den lille stripen skog mellom eiendommene skal bevares i størst mulig grad.*

Avgrensing og høyde

Vi ønsker ikke bebyggelse som er høyere enn vårt sameie.

Styret og naboer til byggegrense ønsker et møte for å se hvor det kommer boliger.

Positivt at det ikke blir bilvei mot sør.

Forslagsstillers kommentar: *Bebyggelsen langs Vestre Langøyåsen boligsameie planlegges som rekkehusboliger på 2-3 etasjer, slik som boligene i Måkeungen.*

Barn/unge

Sameiet vil gjerne bli med på medvirkning for å finne løsninger for lekeplass.

Det er to lekeplasser i vårt sameie. Disse er begrenset og har få elementer. Det er ønskelig med lekeplasser med flere elementer i området.

Forslagsstillers kommentar: *Da vil planlagte kvartalslekeplass innenfor planområdet forbundet med deres sameie med gangveier, komme kjærkomment til. Barna i tilstøtende sameier vil deltas til å medvirke i utformingen av denne når denne skal detaljprosjekteres før rammesøknad.*

Gangfelt

Gangvei mellom feltene i midten av feltene som binder feltene sammen vil kunne gjøre området bra å ferdes i for gående og syklist og være et alternativ til Måkeveien (som ikke har gangfelt).

Forslagsstillers kommentar: *Vi tror også dette blir en viktig forbindelse, både for barn og turgåere.*

Parkering

Parkeringsløsninger ser ut til å være tett på veien. En smal trafikkert skolevei uten fortau.

I planinitiativet under «hovedgrep»: vi lurte på om det kun er i det grønne feltene at skog/vegetasjon skal bevares.

Forslagsstillers kommentar: *Løsningene for dette er under utarbeidelse og ikke endelig klare p.t.*

Fra	Ref.	Dato
Oscar Greve, nabo i Måkeungen 34		09.02. 2021

Hei, takk for hyggelig telefonsamtale i dag.

Jeg ønsker at dere trekker byggegrense så langt nord som mulig og ikke bilvei sør på tomten.

I forbindelse med økt trafikk bør det lages en fotgjengerovergang fra rundkjøringen i Langøyveien og inn i Måkeveien.

Forslagsstillers kommentar: *Det planlegges ikke bilvei mot Måkeungen, men kanskje en bedret gangforbindelse gjennom skogen.*

Hvorvidt det skal anlegges en fotgjengerovergang eller ikke, må avgjøres av vegmyndighetene. Erfaringsmessig er de restriktive mht. å legge inn fotgjengeroverganger fordi oppmerksomheten til bilistene reduseres dersom det blir mange overganger.

Fra	Ref.	Dato
Naboer i Grågåsvæien 32-44 v/ Lene Vestby og Frode Engh		12.02. 2021

Vi viser til mottatt varslingsbrev, varslingsannonse, planinitiativ (PI) og oppstartsmøtereferat (OR), og har innspill til følgende punkter:

1. Eksisterende arealbruk side 4-5 (OR)

Eksisterende høyde (max 2 etasjer) må ikke overskrides – det vil forringe solforholdene til samtlige naboer i Grågåsvæien 32-44 med tomtegrense mot Måkeveien betydelig.

Beskrivelsen av området nord for Måkeveien 10 stemmer ikke. Det er 2 og ikke 5 blokker. Det er ingen bygg med 3 etasjer i områdene som grenser til arealet som er tenkt utbygd. Alle boliger er på en eller 2 etasjer.

***Forslagsstillers kommentar:** Omkringliggende bebyggelse er omtrentlig beskrevet i planinitiativ og oppstartsmøtereferat, men vil inngående beskrives – med bilder – i planbeskrivelsen. Det er bygg med 2-3 etasjer langs planområdet, f eks i Måkeungen og Måkekollen, som har en tilsvarende typologi og utnyttelse som planlagt boligområde innenfor planområdet.*

Dette må rettes opp slik at eksisterende byggehøyde tas hensyn til i videre planlegging.

For naboene i eneboligene i Grågåsvæien 32-44 med tomtegrense mot Måkeveien er det av stor betydning at høyde på eksisterende bygg ikke overskrides. Naboer i Grågåsvæien ligger betydelig lavere i terrenget enn Måkeveien 6-10, og vil få svært forringede solforhold dersom det bygges høyere enn i dag.

***Forslagsstillers kommentar:** Sol- og skyggestudier vil inngå i planmaterialet og være med å gi føringer for utformingen av bebyggelsen. Det planlegges ikke bebyggelse tett på Måkeveien, men godt inn på eiendommene innen planområdet. Det er ikke bare bygg som skygger – i dag er det svært høy vegetasjon langs hele Måkeveien som skygger for boligene i Grågåsvæien. Vegetasjonen vil tynnes og noen steder fjernes, og ikke være like ruvende etter utbygging. Det er dermed mulig at solforholdene vil bedres, ikke forverres, men dette vil vi studere og det vil som sagt redegjøres for i planforslaget.*

2. Nærmiljøpark side 6 (OR)

Nærmiljøpark bør etableres på egen tomt, og det bør gjøres trafikksikkerhetsmessige utbedringer som å opprette gangvei langs Måkeveien på kommunens areal på Måkeveien 6-10 sin side av veien, fartshumper og gangfelt.

Med et antall boliger som går utover det antall boligbyggeprogrammet angir på 65 bør det etableres nærmiljøpark på egen tomt.

Alternativet med å bruke grøntområder ved Langøyåsen byr på trafikksikkerhetsmessige utfordringer for målgruppen. Måkeveien har ikke gangsti, barna må krysse veien i krysset opp mot Treskjæråsen, deretter krysse Måkeveien ved krysset til Langøyveien (her er det ikke gangfelt) for så å krysse Langøyveien i gangfelt. Alle disse krysningspunktene har stor trafikk allerede i dag og er relativt uoversiktlige, særlig for barn.

Utbygger beskriver at det er flere lekeplasser i nærheten. Disse er ikke av en slik størrelse at de vil dekke behovet til en så stor gruppe som er tiltenkt å bosette seg i dette prosjektet.

Utbygger beskriver også elvekanten som et potensiale for frilek, men dette må anses som et svært risikofyllt og helt uaktuelt område for barn å leke. Her er det brådypt og stri strøm.

***Forslagsstillers kommentar:** Å finne rett plassering for nærmiljøparken, er noe tiltakshaver gjør i samråd med kommunen og saksbehandler. Her er det flere momenter som er styrende, blant annet programmering av parken. Innenfor planområdet er ønsket at så mye av eksisterende skogsdrag benyttes som en del av uteområdet, mens nærmiljøparken krever andre former for arealer, noe*

som p.t. ser ut til å korrespondere bedre med området ved Langøyåsen. Det vil være kommunen som utformer nærmiljøparken. Dette området kan sikres bedre, og tilgjengeligheten trygges.

Det vil likevel planlegges store felles grøntområder som vil være tilgjengelig for beboere i tilstøtende boligområder. Det planlegges eksempelvis en kvartalslekeplass på 1daa innenfor planområdet.

3. Trafikkforhold side 11 (OR)

Boligbyggeprogrammet på max 65 boliger må overholdes, og det må tas hensyn til naboer ifht økt trafikk, støv og støy i alle deler av utformingen.

I beskrivelsen av det nye boligområdet skal deler av det nye feltet skjermes for trafikk, men utbyggingen får store konsekvenser for naboer mtp økt trafikk, støv og støy. Vi ber derfor om at boligbyggeprogrammet som angir max 65 boliger på dette arealet overholdes for å holde trafikken mest mulig nede. Veien er allerede trafikkert, uoversiktlig og det holdes høy fart til tross for lav fartsgrense. Det må videre i alle deler av utformingen tas hensyn til ovennevnte belastninger for naboer i Grågåsveien 32-44.

***Forslagsstillers kommentar:** Kommunens boligbyggeprogram er ikke bindende, men et verktøy for å beregne skolekapasitet. Å legge inn noen mindre leiligheter til i tillegg til dette, vil ikke utfordre skolekapasiteten ytterligere da disse boligene er lite relevante for barnefamilier.*

4. Parkering side 17 (PI)

Parkering bør ikke skje langs Måkeveien. Det bør på dette arealet i stedet etableres gangvei, og et grøntbelte som skjærer naboer i Grågåsveien 32-44 som ligger mye lavere i terrenget for støy.

Det beskrives parkering for det nye feltet på tre områder, to av de ligger langs Måkeveien. Dette er vi sterkt uenige i. Å ha parkering tett inntil Måkeveien, vil medføre støv og støy for bebyggelse på andre siden av Måkeveien som ligger betydelig lavere i terrenget. I stedet bør det som tidligere nevnt etableres gangvei langs Måkeveien på denne siden, samt et grøntbelte som skjærer lavereliggende naboer mot støy, støv og innsyn fra ny bebyggelse. Dog bør beplantning i et slikt grøntområde heller ikke overskride høyde på eksisterende bygg, da dette vil forringe solforholdene hos samtlige naboer i Grågåsveien 32-44.

***Forslagsstillers kommentar:** De kvalitativt viktigste grøntområdene i planområdet ligger i hovedsak i øst-vest retning, og vil aktiviseres som steder for å etablere forbindelser ut til utsikten mot sjø. Dette vil også være til glede for beboere lenger øst. Det vil likevel være vegetasjon langs Måkeveien som søkes bevart.*

I planforslaget er noe parkering lagt langs Måkeveien, men halvparten av parkeringen som i skissen ved planinitiativet lå langs Måkeveien, er flyttet opp på Måkeveien 6 for å heller bevare større deler av grøntbeltet langs Måkeveien.

Eksisterende vegetasjon langs Måkeveien forringer solforholdene for boligene i Grågåsveien. Når denne tynnes og fjernes, vil etter all sannsynlighet solforholdene for disse boligene bedres. At boligene er trukket tilbake fra Måkeveien, og parkering på mark etableres her, vil gi bedre solforhold for naboer i Grågåsveien enn om det ble planlagt bebyggelse langs Måkeveien – som jo er alternativet.

Fra	Ref.	Dato
Petter Brenne		06.09.2021

Vi bor i sameiet Måkeungen på Kråkerøy, og har fått informasjon om nye plangrenser i prosjektet dere planlegger. Vi bor i nummer 39, ringet rundt med gult, og har utkjørselen fra parkeringsplass i området dere ønsker å bygge fortau. Den stiplede blå linjene går over vår utkjørsel, så der lurer jeg på hva dere tenker. Det vil generere mye trafikk tett på vår bil, samt at jeg kunne tenke meg å vite noe om bredden på fortauet.

Vi er utgangspunktet positiv til fortau, og det er behov for det. Er det diskutert fartshumper i området også?

Forslagsstillers kommentar:

Den varslede plangrensen ble satt helt opp i husveggen. Det er vanlig å ta med litt ekstra areal når man setter grensen ved varsling av planarbeider (noe vi ikke gjorde i tilstrekkelig grad ved den første varslingen). Selve fortauet er i ettertid regulert på kommunal grunn. Hele dette veianlegget ligger på kommunal eiendom. Innkjøring til Måkeungen er her vist som en pil. Fortauet vil måtte tilpasses innkjøringen til Måkeungen.

Fartshumper er ikke noe som vises i en reguleringsplan. Slike tiltak styres av kommunens veiavdeling i dette tilfellet.

IED/JR, 15.06.2022