

Til
Fredrikstad kommune
Planavdelingen

Dato: 28.05.2024

NOTAT- sammendrag av mottatte uttalelser Holm Torsnes, Fredrikstad kommune (PLAN ID 594)

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 er forslag til mindre endring av detaljreguleringsplan for Holm Torsnes forelagt overordnet planmyndighet 15.12.2023. Det er mottatt 5 uttalelser til foreslått endring.

1. Statens Vegvesen
2. Østfold Fylkeskommune
3. Statsforvalter i Oslo og Viken
4. Holm Velforening
5. Magnussen, Nabo.

Sammendrag av uttalelser med våre kommentarer er listet under.

1. Statens vegvesen, datert 08.01.2024

Statens Vegvesen har ingen merknader til den foreslåtte planendringen.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

2. Østfold Fylkeskommune, datert 24.01.2024

- Fylkeskommunen er enig med kommunens planadministrasjon som sier at de ikke kan se at endringene vil medføre en vesentlig endring i planens hovedtrekk. Endringen vurderes å i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og vil ikke gå utover hoveddrammene i planen. Endringene vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og kan etter planadministrasjonens vurdering betraktes som mindre. Fylkeskommunen mener det er positivt at delingene ikke er gjennomført via dispensasjoner, men etter endring av planen. Dette gir mulighet for en mer helhetlig vurdering og mer forutsigbar prosess for både beboere, naboer og planfaglige myndigheter.
- Det er ikke gjort en konkret vurdering av krysset på fylkesveien, men det er på generelt grunnlag vurdert at endringen i trafikksituasjonen og trafikksikkerheten som følge av foreslått reguleringsendring vil ha liten negativ konsekvens.
- Vi kan ikke se at regionale hensyn berøres av endringen som søkes om nå, og Fredrikstad kommunen kan for vår del behandle dette som en mindre endring etter plan- og bygningslovens § 12-14.

Forslagsstillers kommentar:
Uttalelsen tas til orientering.

3. Statsforvalter i Oslo og Viken, datert 25.01.2024

- Statsforvalter påpeker at det er igangsatt flere reguleringsplanprosesser for nye boligområder i Torsnes. Torsnes ligger langt fra bysentra og nye boligområder vil være bilbasert.
- Fredrikstad kommune skal inn i forhandlinger om byvekstavtale og vil gjennom avtalen være ansvarlige for at nullvekstmålet nås. SF mener at kommunen må bruke sin planmyndighet for å bidra til måloppnåelse, jf. også *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *regional plan Østfold mot 2050*.
- Det er i endringsforslaget ikke redegjort for om utbyggingen vil komme i konflikt med mål om fordeling av utbygging (60/30/10) i kommuneplanens arealdel eller redegjort for foreslått endring sammen med øvrige pågående planprosesser i Torsnes.
- I rundskriv H-6/17 omtales mulighetene og begrensningene i å endre reguleringsplaner etter forenklet prosess. Planforslag som kommer i konflikt med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging gir grunnlag for innsigelse. SF mener at reguleringsplanen fra 2010 ikke kan endres ved forenklet prosess slik saken er fremlagt.
- SF ber om en vurdering av krav til oppdatert risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.

Forslagsstillers kommentar:

- Det er igangsatt 3 reguleringsplaner for nye boligområder i Torsnes og 1 reguleringsendring av tidligere vedtatt boligplan. De pågående planprosessene er i utredningsfase med den planrisikoen dette representerer. Ut fra planområdenes størrelse offentliggjort planmaterieell i de pågående prosessene er det samlede boligpotensialet beregnet til totalt ca 120 boliger. Med normal planprosess vil de pågående planene kunne vedtas i løpet av 2025-2026. Kommuneplanens arealdel legger til grunn at kommunen i planperioden 2023-2035 vil ha behov for inntil 6500 nye boliger med en fordeling begrenset til 10% i lokalsentra. Beregnede 541 (6500/12 år) boliger pr år må antas fordelt ulikt på de ulike sentra og etablert sosial infrastruktur har vært et bærende premiss for anvisning av nye boligområder i kommuneplanarbeidet.

Torsnes skole ble totalrenovert og ombygd i 2009 og har en kapasitet på 180 elever. På grunn av svært få nye boliger de seneste 10 årene har skolen en fallende elevkurve med beregnet ledig kapasitet på 50 elever i 2026 (skolebruksplanen). Som et av få lokalsentra i kommunen har Torsnes ledig skolekapasitet og bør sammenliknet med de øvrige 6 lokalsentra åpnes for mer enn 1/7 av det beregnede behovet på 54 nye boliger pr år. Dersom man likevel legger til grunn at boligene fordeles likt vil 1/7 representere 7-8 nye boliger pr år i lokalsenteret Torsnes. Dersom Torsnes begrenses til 7-8 boliger pr år i en vedlikeholdende utbygging skal det i planperioden bygges inntil 96 boliger i lokalsenteret.

Dersom vi i samme vurdering som over ser tilbake på de foregående 10 år i Torsnes ville det samme boligbehovet utgjøre 70 nye boliger fra 2014-2024. Dessverre har lokalsenteret hatt svært lav utbygging gjennom disse årene og det er totalt etablert 15 nye boliger de siste 10 år. Disse boligene er Toresmyr 4, 30B, 31B, 31C, 36B, Trangsmyr 3B, Holmsdalen 18, Torsnesveien 206C og D, Torsnesveien 223A, B og C, Koppafjellet 1A og B og Lyarkollveien 17. En svært lav

utbyggingstakt gjennom denne perioden har ført til lave elevtall ved skolen, svært få barnehagebarn fra Torsnes i de 2 barnehagene samt et redusert tilbud i fritidsaktiviteter som følge av få barn pr aldersgruppe.

De 15 boligene som er etablert det siste tiåret representerer ikke en vedlikeholdende utbygging etter føringene i gjeldende fylkesplan for Østfold mot 2050. Dette skyldes i hovedsak at kommuneplanene tilbake i tid ikke har avsatt boligformål til vedlikeholdende utbygging. Gjeldende kommuneplan legger opp til ca nye 120 boliger i den kommende planperioden og må betegnes som et grep for å få opp elevtall og antall barn i barnehagen og et mål om å dekke opp for manglende utbygging i et historisk perspektiv. Underdekningen i perioden 2014-2024 på 55 nye boliger (7 pr år x 10 år fratrasket 15 etablerte boliger) sammenholdt med planlagte ca 120 boliger i planperioden vil fortsatt være langt under målsettingen om 10% jmf kommuneplanens arealdel. Perioden sett over ett med foregående tiår og inneværende planperiode vil samme beregningsgrunnlag som over – Torsnes tildeles 1/7 av lokalsentrenes 10% - vil samlet resultere i $120 + 15 = 135$ boliger over 22 år = 6 nye boliger pr år. I et helhetlig perspektiv bør det videre vurderes om Torsnes med godt etablert sosial- og teknisk infrastruktur bør tildeles mer enn 1/7 av den planlagte utbyggingen i lokalsentrene i planperioden. I en slik vurdering vil det årlige boligbehovet innenfor kommuneplanens rammer være mer enn 7 pr år.

Videre viser prognoser for kommunen som helhet at de ca 5200 boligene som nå er under reguleringsplanlegging i kommunen er kun 7% i omlandet. I 2023 ble det bygget 9% i omlandet – totalt 30 boliger av totalt 322. 2023 var et år med svært lav byggeaktivitet og kun 8 boliger ble etablert i sentrum. Likevel er altså målsettingen om andelen boligbygging i omlandet under målsettingen på 10%. Dersom markedet for leiligheter hadde vært på et normalt nivå og målsettingen i kommuneplanen på 541 boliger hadde vært nådd ville utbyggingen i omlandet utgjøre kun 6,6%. Dette under forutsetning av at markedet for eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse er mindre påvirket av konjunkturer enn leilighetsmarkedet.

Fredrikstad kommune har som en del av utviklingen av lokalsenteret Torsnes nylig vedtatt reguleringsplan for gang-/sykkelvei Holm-Veel (PlanID 3107_1168) som forbinder planområdet med skole, barnehager, grendehus og dagligvarebutikk.

Det er vår vurdering i samråd med kommunens planavdeling at den foreslåtte endringen ikke er i strid med *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan Østfold mot 2050*. Den planlagte utbyggingen er av et svært begrenset omfang (6 nye boliger) og redegjørelse i forrige punkt om manglende vedlikeholdende utbygging over tid i lokalsenteret Torsnes taler for at endringen bør aksepteres. Statlig retningslinje skal også gjelde for hele landet og er ikke spesielt tilpasset et relativt tett utbygget sentralt østlandsområde.

- Behovet for en oppdatert ROS-analyse vurderes i samråd med kommunen.

4. Holm Velforening, datert 28.01.2024

- Holm Velforening mener at den foreslåtte planendringen vil øke trafikken i veien Toresmyr betraktelig og at veien fra før er smal og uoversiktlig. Toresmyr har blandet trafikk og fungerer som skolevei.
- Gjeldende reguleringsplan legger opp til å bevare områdets særpreg med store tomter. Endringen vurderes ikke å følge opp den opprinnelige intensjonen.

Forslagsstillers kommentar:

- Økningen i trafikk som følge av 6 nye tomter er beskrevet i søknad om endring og vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for trafikkbildet. Toresvei ble i gjeldende plan valgt beholdt smal for å redusere hastighet og øke trafikksikkerheten for myke trafikanter.
- Økt arealutnyttelse er etter vedtak av gjeldende reguleringsplan i 2012 viet et større fokus. Tomtestørrelser er med dagens arealplanlegging vesentlig mindre enn ved planvedtak. Planendringen legger opp til å beholde Holm som et eneboligområde og bebyggelsesstrukturen videreføres. Det er i løpet av arbeidet med endringen vurdert konsentrerte boformer som et alternativ, men med samme vurdering som Holm Velforening vurderes videreføring av eneboliger som et hensiktsmessig grep.

5. May Thora og Morten Magnussen, datert 28.01.2024

- Magnussen etterspør vurdering av de trafikale forholdene i Toresmyr som følge av at den foreslåtte planendringen Toresmyr er uoversiktlig og fungerer som skolevei.

Forslagsstillers kommentar:

Se kommentar til samme spørsmål fra Holm Velforening.