

Til
Fredrikstad kommune
Planavdelingen

Dato: 30.05.2025

Søknad om mindre endring av detaljreguleringsplan for Holm Torsnes, Fredrikstad kommune (PLAN ID 594)

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 søkes det herved om en mindre endring av Detaljregulering for Holm Torsnes. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Fredrikstad kommune med ikrafttredelsesdato 25.03.2010.

Forslagsstiller

Søknad om mindre endring av reguleringsplan utarbeides av Vestrem AS på vegne av tiltakshaverne Øyvind Lind og Rolf Mikkelsen. Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for planlagt deling av 6 store eneboligtomter til 12 mindre tomter – en økning på totalt 6 tomter for frittliggende eneboligbebyggelse innenfor planområdet.

Bakgrunn

Hensikten er å legge til rette for flere tomter og gjennom dette øke arealutnyttelsen i gjeldende reguleringsplan. Det har i løpet av 2020 og 2021 vært dialog med byggesaksavdelingen for å avklare mulighet for å se på tomtedeling gjennom dispensasjonsbehandling. Fredrikstad kommune har imidlertid satt krav om at foreslått deling som beskrevet under vil utløse behov for endring av reguleringsplanen. Kommunens planadministrasjon stiller seg bak vurderingen om at dette kan gjøres som en endring av gjeldende plan etter bestemmelsene i §12-14 – mindre endring.

Det søkes om endring av følgende forhold:

Endring av plankartets regulerte tomtegrenser (1203) for tomt 106, 202, 210, 211 og 213 samt eiendommen gnr. 685, bnr. 115 i gjeldende reguleringsplan. Det foreslås avsatt tilliggende areal for felles avkjørsel til nye tomter.

Endring av deler av reguleringsbestemmelsene §9.1 som angir hvilke eiendommer fellesavkjørsler er felles for:

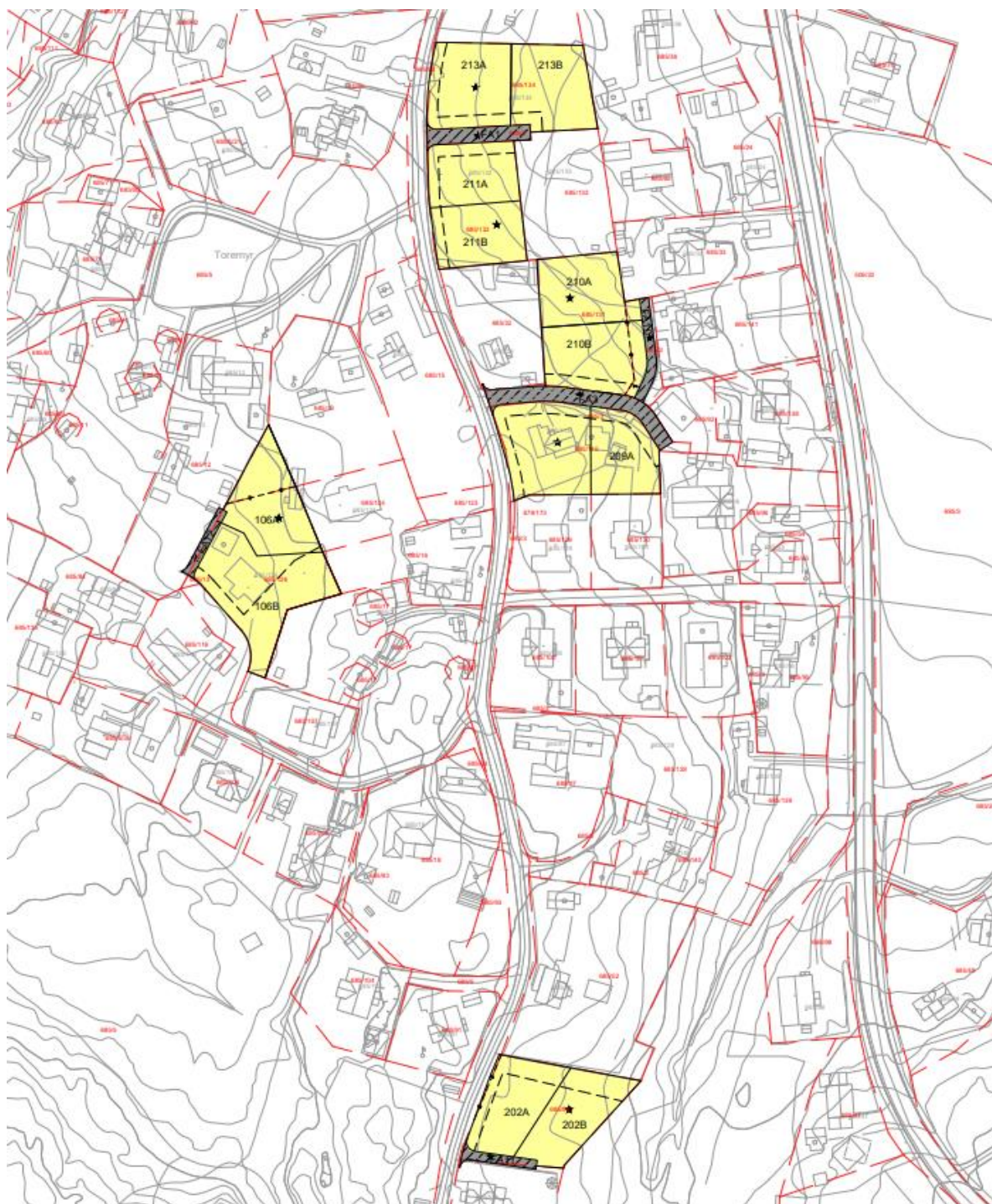
FA1 skal være felles for tomtene 211A, 212, 213A og 213B.

FA3 skal være felles for tomtene 209A, 210A, 210B og eiendommene 685/32, 685/92, 685/96, 685/115 og 685/141.

FA4 skal være felles for tomtene 205-209. Avkjørselen har funksjon som gangvegforbindelse mot FG3. FA5 skal være felles for tomtene 103-108 og eiendommene 685/18, 685/84, 685/135, 685/142 og 685/116.

FA6 skal være felles for tomtene 203-204 og eiendommene 685/140 og 685/52.

FA8 skal være felles for eiendommene 685/2/3, 685/2, 685/89, 685/117, 685/50, 685/57, 685/60, 685/67, 685/68 og 685/71. Avkjørselen har funksjon som gangvegforbindelse mot FGA1.
FA10 skal være felles for tomtene 210A, 210B og eiendommen 685/141.
FA11 skal være felles for tomtene 202A og 202B.
FA12 skal være felles for tomtene 106A, 106B og 107.

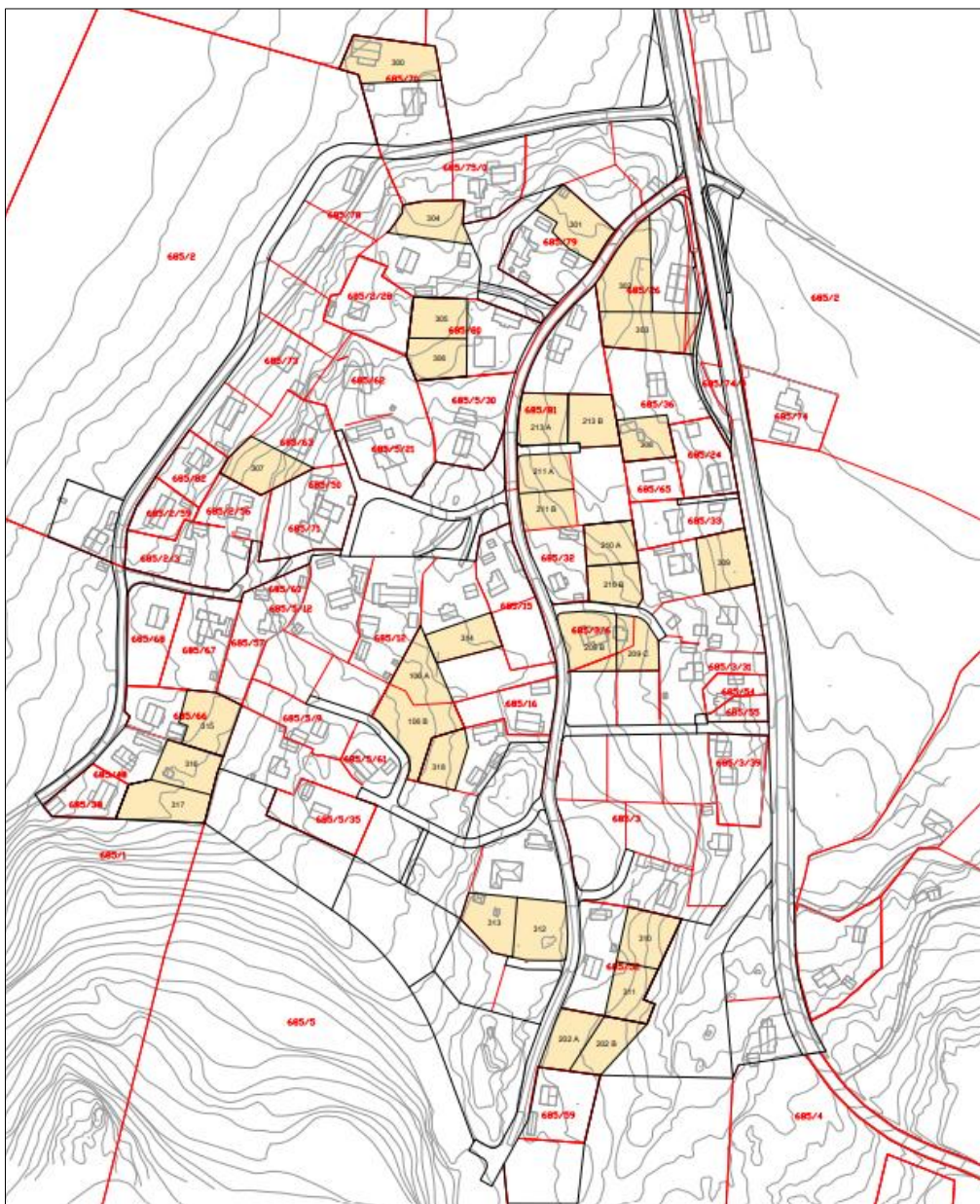


Figur 1: Endringer i plankartets tomteinndeling/regulerte tomtegrenser.

Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser følger som eget vedlegg.

Vurdering/forenklet planbeskrivelse

Gjennom den innledende dialogen med kommunens planavdeling har kommunen bedt om en vurdering av hvilke eiendommer innenfor det samlede planområdet som lar seg dele. Det er fra kommunens side ønskelig at den foreslåtte endringen tar for seg alle eiendommer som er store nok til å deles for å unngå flere tilsvarende endringer av reguleringsplanen i fremtiden. Det er som en del av planarbeidet gjennomført en kartlegging av eiendommene i planområdet og deretter gjort en skriftlig henvendelse til grunneiere av eiendommer med potensial for deling (vist i figur 1).



Figur 2: Eiendommer som potensielt kan deles innenfor reguleringsplanområdet vist med skravur.

I vurderingen av hvilke eiendommer som potensielt lar seg dele har vi lagt følgende forutsetninger til grunn;

- Nye fradelte tomter skal ha minimumsareal 580 kvm.
- Nye tomter skal være arronderingsmessig egnet for etablering av en enebolig med grunnflate 90 kvm og garasje/carport for minimum 1 biloppstilling – 30 kvm.
- Eksisterende boliger på fortettingseiendommene beholdes.
- Avstand fra veggliv for eksisterende enebolig til ny tomtegrense er minimum 4 meter.
- Alle nye tomter er plassert innenfor regulert boligformål i gjeldende reguleringsplan.
- Adkomst til nye tomter må løses gjennom privatrettslige avtaler og er ikke inngående vurdert
- Nye tomter utgår fra kun én eiendom – det er ikke sett på mulighet for at flere går sammen om å etablere en ny tomt.
- Nye tomter berører ikke faresone for eksisterende høyspenningsanlegg.

I oversendelse til grunneieren fulgte en invitasjon til et informasjonsmøte hvor forslagsstiller var til stede for å svare på spørsmål om reguleringsprosessen og eventuelle etterfølgende delingssøknader. Møtet ble avholdt i Holm 30.01.23. Tiltakshaver informerte om kostnader forbundet med opparbeidelse av nødvending infrastruktur og tilgang på fellesarealer i planen. Det ble i møtet fastsatt en frist på 2 uker (15.02.23) for å melde sin interesse for deltagelse i planprosessen og gjennom denne legge til rette for mulig fremtidig fradeling.

Vestrem AS har bistått grunneiere med befaringer, uttegning av situasjonsplaner med mulig plassering av bebyggelse og rådgiving til de som ønsket dette.

Med unntak av tiltakshaverne har de øvrige grunneierne meldt tilbake at de ikke ønsker å endre reguleringsplanen for sine eiendommer. Tilbakemeldinger er gitt skriftlig til tiltakshaverne.

Det foreslås som følge av medvirkningsprosessen å søke deling av 6 store eneboligtomter benevnt 106, 202, 210, 211 og 213 i gjeldende reguleringsplan. I tillegg foreslås eiendommen gnr 685, bnr 115 delt i 2. Tomtene har varierende størrelse fra den største på 1851 kvm til den minste på 1175 kvm. Ved en deling av tomtene i to som vist i figur 1 vil nye eneboligtomter ha en varierende størrelse fra 585 kvm til 1110 kvm. Tomtestørrelsen vurderes å være hensiktsmessige og tomtene vil etter vår vurdering ha hensiktsmessig arrondering for etablering av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reguleringsformålet. Reguleringsplanens regulerte tomtegrenser er bindende og et avvik fra disse vil kreve en endring av planen. Det legges til grunn at endringen medfører en revisjon av juridiske linjer for angivelse av tomtegrenser i plankartet.

Konsekvenser av endringen

En eventuell endring av reguleringsplanen som beskrevet berører ikke viktige natur- eller friluftsområder og vurderes ikke å gi negative konsekvenser for miljø eller samfunn. Derimot vurderes en tilrettelegging slik det her legges opp til å være i tråd med regional målsetting innenfor areal og transportplanlegging.

Endring i trafikksituasjonen vurderes opp mot referansealternativet som her er gjeldende reguleringsplan – ikke dagens situasjon hvor flere av eiendommene er ubebygde. Nyskapt trafikk fra økt boligantall på 6 boenheter vil etter Statens Vegvesens beregningsmetode og tilgjengelige PROSAM-tall være 5-7 bevegelser pr boenhet ÅDT. En økning på inntil 42 ÅDT som utløses av dette tiltaket vurderes å være

marginal. Endring i trafikksituasjonen som følge av foreslått reguleringsendring vurderes å ha liten negativ konsekvens. Internveier i planområdet er dimensjonert for å håndtere dagens trafikksituasjon. Den foreslått økningen er såpass liten at konsekvensen for trafikksikkerhet vurderes å være uendret.

Det samlede areal avsatt til felles lekeareal innenfor planområdet er mer enn 4760 kvm og således i tråd med gjeldende kommuneplans føringer for felles uteoppholdsareal. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel stiller krav til at nærmiljøparker er på minst 2,5 dekar. Alle nye boliger skal ha tilgang til en nærmiljøpark innenfor 400 m avstand. FL3/FG5 har et samlet areal på 2,49 daa og er plassert innenfor en avstand av 400 meter fra boligene. FL3 er i reguleringsplanen avsatt som område for ballspill og er sikret opparbeidet før mer enn 20 boliger kan tas i bruk. Det er siden reguleringsplanens vedtak i 2010 omsøkt 17 nye boliger innenfor planområdet. Gjeldende reguleringsplan sikrer således etablering av FL3 før den foreslåtte utvidelsen gjennomføres.

