

Rapport

Rostadneset sør - Detaljreguleringsplan

OPPDRAUGSGIVER

Perspektiv Eiendomsutvikling AS

EMNE

Planbeskrivelse (plan-ID 3004_ 1183)

DOKUMENTKODE

10211179-PLAN-RAP-001



RAPPORT

OPPDRAAG	Rostadneset sør - Detaljreguleringsplan	DOKUMENT KODE	10211179-PLAN-RAP-001
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Perspektiv Eiendomsutvikling AS	ANSVARLIG ENHET	Veg, areal og landskap Fredrikstad
KONTAKTPERSON	Ivar Pedersen		

03	31.08.2022	Oppdatert etter gjennomgang av planmyndighet	Thomas Stokke	Kine M. Bangsund	Valborg Leivestad
02	30.03.2022	Oppdatert etter tilbakemelding fra planmyndighet	Kine M. Bangsund	Valborg Leivestad	Valborg Leivestad
01	26.01.2022	Oppdatert etter offentlig ettersyn	Elise E. Moen	Valborg Leivestad	Elise E. Moen
00	12.05.2020	Første versjon	Elise E. Moen	Valborg Leivestad	Elise E. Moen
REV.	REV. DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag	7
2	Bakgrunn for planarbeidet	8
2.1	Hensikt med planen	8
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	8
2.3	Tidligere vedtak i saken	8
2.4	Utbyggingsavtaler	9
	Utbygging av planområdet krever utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune knyttet til vann- og avløpsanlegg.	9
2.5	Krav om konsekvensutredning	9
3	Planprosessen	10
3.1	Varsel om oppstart	10
3.2	Medvirkningsprosess	10
3.3	Offentlig ettersyn av planforslag	10
4	Planstatus og rammebetingelser	12
4.1	Overordnede planer	12
4.1.1	Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050	12
4.1.2	Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030	12
4.1.3	Kommuneplanens arealdel	12
4.1.4	Kommunedelplan for klima (2019-2030)	14
4.1.5	Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan	14
4.1.6	Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg	15
4.1.7	Overvannsrammeplan (2007)	15
4.2	Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner	15
4.3	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	15
4.3.1	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)	15
4.3.2	Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)	16
4.3.3	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)	16
5	Beskrivelse av planområdet	17
5.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	17
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	18
5.3	Stedets karakter	19
5.4	Landskap	19
5.4.1	Topografi og landskap	19
5.4.2	Solforhold	20
5.4.3	Lokalklima	21
5.4.4	Estetisk og kulturell verdi	21
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	21
5.6	Naturverdier/naturmangfold	21
5.7	Rekreasjon og grønnstruktur	21
5.8	Landbruk	22
5.9	Trafikkforhold	22
5.9.1	Kjøreatkomst	22
5.9.2	Veisystem og trafikkmengde	22
5.9.3	Ulykkessituasjon	23
5.9.4	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	23
5.9.5	Kollektivtilbud	23
5.10	Barns interesser	23
5.11	Sosial infrastruktur	24
5.12	Universell tilgjengelighet	24
5.13	Teknisk infrastruktur	24
5.14	Grunnforhold	24
5.15	Støyforhold	24
5.16	Luftforurensning	24
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	25
5.18	Næring	25
6	Beskrivelse av planforslaget	26
6.1	Planlagt arealbruk	26
6.2	Boligmiljø/bokvalitet	27
6.3	Universell utforming	28

6.4	Tilknytning til infrastruktur	28
6.5	Plan for avfallshenting	28
6.6	Trafikkløsninger	28
6.6.1	Kjøreadkomst og utforming	28
6.6.2	Tilgjengelighet for gående og syklende	28
6.7	Parkering	29
6.8	Reguleringsformål	29
6.8.1	Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse	29
6.8.2	Bebyggelse og anlegg – Energianlegg	29
6.8.3	Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg	29
6.8.4	Bebyggelse og anlegg – Lekeplass	29
6.8.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjørevei	29
6.8.6	Grønnstruktur – Blå/grønnstruktur	30
6.8.7	Hensynssoner	30
6.9	Fellesbestemmelser	30
6.10	Rekkefølgebestemmelser	30
7	Virkninger / konsekvenser av planforslaget	31
7.1	Overordnede planer	31
7.1.1	Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050	31
7.1.2	Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030	31
7.1.3	Kommuneplanens arealdel	31
7.1.4	Kommunedelplan for klima (2019-2030)	31
7.1.5	Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan	31
7.1.6	Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg	31
7.1.7	Overvannsrammeplan (2007)	31
7.1.8	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)	32
7.1.9	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)	32
7.1.10	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)	32
7.2	Landskap, stedets karakter, og estetikk	32
7.3	Kulturminner og kulturmiljø	32
7.4	Naturverdier/naturmangfold	32
7.4.1	Beskrivelse	32
7.4.2	Vurdering mht. Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr. 100)	32
7.5	Rekreasjon og grønnstruktur	33
7.6	Trafikkforhold	33
7.7	Barns interesser	34
7.8	Sosial infrastruktur	34
7.9	Universell tilgjengelighet	34
7.10	Energibehov – energibruk	34
7.11	Jordressurser/landbruk	34
7.12	Teknisk infrastruktur	34
7.13	Støyforhold	34
7.14	Luftforurensning	34
7.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen	34
7.16	Konsekvenser for næringsinteresser	35
7.17	Interessemotsetninger	35
7.18	Avveininger av virkninger	35
8	Uttalelser til varsel om oppstart	36
8.1	Mottatte uttalelser	36
8.2	Sammendrag og kommentarer til uttalelser	36
9	Referanseliste	43
10	Vedlegg	44
1	Sammendrag	5
2	Bakgrunn for planarbeidet	6
2.1	Hensikt med planen	6
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	6
2.3	Tidligere vedtak i saken	6
2.4	Utbyggingsavtaler	6
	Utbygging av planområdet krever utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune knyttet til vann- og avløpsanlegg.	6
2.5	Krav om konsekvensutredning	6
3	Planprosessen	8

3.1	Varsel om oppstart	8
3.2	Medvirkningsprosess	8
4	Planstatus og rammebetingelser	10
4.1	Overordnede planer	10
4.1.1	Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050	10
4.1.2	Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030	10
4.1.3	Kommuneplanens arealdel	10
4.1.4	Kommunedelplan for klima (2019-2030)	12
4.1.5	Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan	12
4.1.6	Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg	12
4.1.7	Overvannsrammeplan (2007)	13
4.2	Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner	13
4.3	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	13
4.3.1	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)	13
4.3.2	Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)	13
4.3.3	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)	14
5	Beskrivelse av planområdet	15
5.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	15
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	16
5.3	Stedets karakter	17
5.4	Landskap	17
5.4.1	Topografi og landskap	17
5.4.2	Solforhold	18
5.4.3	Lokalklima	19
5.4.4	Estetisk og kulturell verdi	19
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	19
5.6	Naturverdier/naturmangfold	19
5.7	Rekreasjon og grønnsstruktur	19
5.8	Landbruk	20
5.9	Trafikkforhold	20
5.9.1	Kjøreatkomst	20
5.9.2	Veisystem og trafikkmengde	20
5.9.3	Ulykkessituasjon	21
5.9.4	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	21
5.9.5	Kollektivtilbud	21
5.10	Barns interesser	21
5.11	Sosial infrastruktur	22
5.12	Universell tilgjengelighet	22
5.13	Teknisk infrastruktur	22
5.14	Grunnforhold	22
5.15	Støyforhold	22
5.16	Luftforurensning	22
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	23
5.18	Næring	23
6	Beskrivelse av planforslaget	24
6.1	Planlagt arealbruk	24
6.2	Boligmiljø/bokvalitet	25
6.3	Universell utforming	26
6.4	Tilknytning til infrastruktur	26
6.5	Plan for avfallshenting	26
6.6	Trafikkløsninger	26
6.6.1	Kjøreatkomst og utforming	26
6.6.2	Tilgjengelighet for gående og syklende	26
6.7	Parkering	27
6.8	Reguleringsformål	27
6.8.1	Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse	27
6.8.2	Bebyggelse og anlegg – Energianlegg	27
6.8.3	Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg	27
6.8.4	Bebyggelse og anlegg – Lekeplass	27
6.8.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjørevei	27
6.8.6	Grønnsstruktur – Blå/grønnsstruktur	28
6.8.7	Hensynssoner	28

6.9	Fellesbestemmelser	28
6.10	Rekkefølgebestemmelser	28
7	Virkninger / konsekvenser av planforslaget	29
7.1	Overordnede planer	29
7.1.1	Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050	29
7.1.2	Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030	29
7.1.3	Kommuneplanens arealdel	29
7.1.4	Kommunedelplan for klima (2019-2030)	29
7.1.5	Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan	29
7.1.6	Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg	29
7.1.7	Overvannsrammeplan (2007)	29
7.1.8	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)	29
7.1.9	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)	30
7.1.10	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)	30
7.2	Landskap, stedets karakter, og estetikk	30
7.3	Kulturminner og kulturmiljø	30
7.4	Naturverdier/naturmangfold	30
7.4.1	Beskrivelse	30
7.4.2	Vurdering mht. Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr. 100)	30
7.5	Rekreasjon og grønnstruktur	31
7.6	Trafikkforhold	31
7.7	Barns interesser	32
7.8	Sosial infrastruktur	32
7.9	Universell tilgjengelighet	32
7.10	Energibehov – energibruk	32
7.11	Jordressurser/landbruk	32
7.12	Teknisk infrastruktur	32
7.13	Støyforhold	32
7.14	Luftforurensning	32
7.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen	32
7.16	Konsekvenser for næringsinteresser	32
7.17	Interessemotsetninger	33
7.18	Avveininger av virkninger	33
8	Uttalelser til varsel om oppstart	34
8.1	Mottatte uttalelser	34
8.2	Sammendrag og kommentarer til uttalelser	34
9	Referanseliste	41
10	Vedlegg	42

1 Sammendrag

Det er tidligere jobbet med detaljreguleringsplan for området; «Bråtenveien – Rostadnesveien». Planarbeidet stoppet den gangen opp på grunn av blant annet endringer i markedet kombinert med en tidskrevende utredning av geotekniske forhold. Det er i etterkant utarbeidet et nytt planforslag, Rostadneset sør. Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av deler av Rostadneset sør med boligbebyggelse i form av tomannsboliger, samt tilhørende felles lekeplass.

Varsling av oppstart av planarbeid ble gjennomført ved kunngjøring i Fredriksstad Blad, brev til berørte naboer, gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner, samt på Fredrikstad kommune sin nettside 2. august 2019. Det er mottatt ti uttalelser til varsel om oppstart. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort 19. juni 2020. Det er mottatt ni uttalelser til offentlig ettersyn.

Planområdet omfattes av en rekke overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og er i dagens situasjon hovedsakelig uregulert.

Planområdet består i eksisterende situasjon i hovedsak av en inneklemt jordteig, bestående av tidligere dyrket mark, som i dag fremstår som nedlagt og gjengrodd. Det omfatter også en boligtomt i nord, og en bekk med varierende vannføring i sør. Bekken, med tilhørende vegetasjonsbelte, bevares i planforslaget. Det er ellers ikke registrert andre spesielle forhold av stor verdi innenfor planområdet. Planområdet grenser til Bråtenveien i nord og vest, samt krysset mellom Rostadnesveien x Bråtenveien i nordvest.

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen gir relativt små konsekvenser for miljø og samfunn. Omfanget av utbyggingen i seg selv er begrenset og volummessig tilpasset omgivelsene. Planforslaget medfører heller ingen vesentlige konsekvenser knyttet til verdier i eksisterende situasjon, og kan tilføre området en ny verdi ved å tilrettelegge for felles uteoppholdsareal og høyere estetisk kvalitet enn dagens situasjon. Konsekvensen av planforslaget er i hovedsak omdisponering av ubebygget areal som tidligere har vært jordbruksareal, men har ligget i brakk i mange år. Planforslaget er i samsvar med overordnede planer ved å legge til rette for en skånsom utbygging i et allerede eksisterende boligområde. Arealet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

2 Bakgrunn for planarbeidet

2.1 Hensikt med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av deler av Rostadneset sør med boligbebyggelse i henhold til overordnede føringer fra kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for å etablere tomannsboliger med tilhørende felles lekeplass.

Det er tidligere jobbet med detaljreguleringsplan for området; «Bråtenveien – Rostadnesveien» med planID 0106_1057. Oppstart av denne planen ble varslet 19.08.2010, men planarbeidet stoppet den gangen opp. Årsaken til dette er i hovedsak endringer i markedet kombinert med en tidskrevende utredning av geotekniske forhold. Det foreligger nå godkjent datarapport om grunnforhold og ROS-analyse av områdestabilitet med 3. parts kontroll. Nytt planforslag legger opp til noe høyere utnyttelse av planområdet.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål. Det er fremmet innspill til kommuneplanens arealdel angående antall boenheter og forventet fremdrift i planområdet. Dette ble fremmet på mail 1.04.2019.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Perspektiv Eiendomsutvikling AS og plankonsulent er Multiconsult Norge AS. Komplette planforslag er innsendt til første gangs behandling 12. mai 2020. Planforslaget er utarbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 12.

Planforslaget berører følgende eiendommer:

<i>Gnr./bnr.</i>	<i>Hjemmelshaver</i>
716/1	Terje Rød
716/35	Alf Erling Langaker og Heidi Kristin Langaker
716/45	Oddvar Arne Rød
717/2	Per Anders Opsahl
718/18	Knut Pettersen
718/34	Alf Erling Langaker og Heidi Kristin Langaker

Forslagsstiller Perspektiv eiendomsutvikling AS har overfor kommunen opplyst om at det foreligger skriftlig avtale med hjemmelshaver av eiendommen gnr/bnr 716/45, Oddvar Arne Rød, om overdragelse til forslagsstiller.

Spørsmålet rundt flytting av garasjen fra eiendommen gnr/bnr 718/18 skal, ifølge forslagsstiller, nå også ha blitt løst ved skriftlig avtale.

2.3 Tidligere vedtak i saken

I kommuneplanen arealdel 2011-2023 for Fredrikstad kommune, vedtatt 8. september 2011, var området avsatt til fremtidig utbyggingsområde for bolig (B213 Rostadneset). Planområdet er i revidert kommuneplanens arealdel 2020-2032, som ble vedtatt 18. juni 2020 (omtrent samtidig som planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn) fortsatt avsatt til framtidig boligbebyggelse (B21). Det er ikke fattet andre tidligere vedtak med spesiell relevans for planarbeidet.

2.4 Utbyggingsavtaler

Utbygging av planområdet krever utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune knyttet til vann- og avløpsanlegg.

2.5 Krav om konsekvensutredning

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 virkninger 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. For nærmere redegjørelse henvises til vedlegg B1. Vurderingen er avklart med Fredrikstad kommune gjennom oppstartsmøtet for planarbeidet.

3 Planprosessen

3.1 Varsel om oppstart

Varsling av oppstart av planarbeid ble gjennomført ved kunngjøring i Fredrikstad Blad, i form av brev til berørte naboer, gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner, samt i digitale medier på Fredrikstad kommune sin hjemmeside 2. august 2019. Se vedlegg B2 for kopi av kunngjøringsannonse, varslingsbrev, samt adresseliste. Det er mottatt ti innspill til varsel om oppstart. Disse er referert og kommentert i kapittel 8.

3.2 Medvirkningsprosess

Det er gjennomført medvirkning i forbindelse med varslingsbrev om oppstart av planarbeid. Innspill til varslingsbrev er referert og kommentert i kapittel 8. Det er i tillegg vært direkte dialog med grunneiere. I forslagsstillers kommentarer fremgår det om og eventuelt hvordan de ulike innspillene er tatt til følge og innarbeidet i planforslaget. Se vedlegg B3 for kopier av mottatte innspill. Det er underveis i planarbeidet gjennomført et dialogmøte med Fredrikstad kommune.

Det er i dette planarbeidet ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre annen medvirkning utover de generelle kravene i plan- og bygningsloven.

3.3 Offentlig ettersyn av planforslag

Planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn i perioden 19. juni 2020 til 31. august 2020. Det er mottatt ni innspill til offentlig ettersyn som er oppsummert og kommentert i vedlegg B4. For kopi av uttalelsene i sin helhet vises det til vedlegg B5. Endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn er listet opp nedenfor:

Plankart

- Sikringssone H190 legges inn i plankartet for sikring av areal til overvannshåndtering/avskjæringsgrøft.
- Lekeplass, f_BLK, utvides noe slik at totalt areal økes fra 650 til 730 m². Dette medfører at BFS3 blir et eget felt.

Planbestemmelser

- Planbestemmelse 2.1 oppdateres med ny utgave av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
- Planbestemmelse 2.9 om matjord og fremmede arter legges inn.
- Planbestemmelse 3.4 endrer formulering fra største mønehøyde til største bygningshøyde, og suppleres med krav til maksimal tillatt kotehøyde på 36 moh. Bestemmelsen suppleres også med en grense for oppfylling av eksisterende terreng på en meter.
- Planbestemmelse 3.4 og 3.9 suppleres med at det skal etableres nødvendige anlegg i grunnen for infiltrasjon av overvann i samsvar med overvannsplan.
- Planbestemmelse 5.2 om sikringssone for overvannshåndtering (H190) legges inn.

Planbeskrivelse

- Begrepet fortetting for utbygging innenfor planområdet byttes ut.
- Kapittel 2.3 og 4.1.3 oppdateres med dato for vedtak av ny kommuneplan.
- Kapittel 3.3 om offentlig ettersyn legges inn for å redegjøre for prosessen.
- Kapittel 6 oppdateres i henhold til endringer i kart og bestemmelser som listet opp ovenfor.
- Det redegjøres for avkjørselsproblematikken i kapittel 6.6.1.
- Vedlegg A3 ROS-analyse områdestabilitet oppdateres.
- Vedlegg A5 Overvannsplan utarbeides.
- Vedlegg A6 Illustrasjoner av sol-/skyggeforhold utarbeides.

- Vedlegg A7 Uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitetsvurdering vedlegges.

ROS-analyse

- Temaene «flom i vassdrag», «urban flom/overvann» og «store nedbørsmengder» i kapittel 4 oppdateres i samsvar med overvannsplanen.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050

Fylkesplanen, «Østfold mot 2050» ble vedtatt 22.08.2018 [1]. Fylkesplanen omfatter hele Østfold fylke. Fylkestinget la følgende overordnede føringer til grunn for planen:

- Øke antall arbeidsplasser mer enn befolkningsveksten
- Samordne innsatsen for utvikling av framtidens kompetanse

Arealstrategien, som ligger til grunn for planen, baserer seg på en transporteffektivitetsmodell. Dette innebærer at utbyggingsmønsteret blant annet skal baseres på følgende prinsipper:

- Utbyggingsmønsteret skal basere seg på eksisterende sentra og infrastruktur i kommunene
- Byene skal styrkes ytterligere som naturlige sentra og knutepunkt
- Fortetting, transformasjon og arealøkonomisering
- Tilrettelegge for miljøvennlige transportløsninger og redusert bilbruk
- Samle og minimalisere naturinngrep

For Nedre Glomma skal utviklingen i hovedsak skje i bybåndet mellom Sarpsborg og Fredrikstad, med hovedvekt på vestsiden. Det er knyttet bestemmelser til lokalisering av handel og arbeids- og/eller besøksintensive arbeidsplasser. Fylkesplanen har også definert flere retningslinjer, som blant annet omhandler samordnet areal- og transportplanlegging, masseforvaltning, vernehensyn, kystsone og vassdrag, energibruk, og beredskap og samfunnssikkerhet. Planområdet ligger som LNF-område i fylkesplanens arealkart og utenfor langsiktig grense for framtidig tettbebyggelse.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030

Kommuneplanens samfunnsdel [2] har følgende visjon: «Den lille verdensbyen». Innsatsområder er sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Dette knyttes til å leve, å skape og å møte framtiden. Til hvert innsatsområde er det definert mål og strategier. Blant de mest relevante målene er «alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn», «Fredrikstad er en grønn by, hvor ansvarlig produksjon og forbruk prioriteres», og «Fredrikstad er en kompakt by der klimavennlig transport, og nye og eksisterende bygg bidrar til å løse klimautfordringene». Planen beskriver også overordnede strategier for all arealplanlegging i Fredrikstad kommune.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel

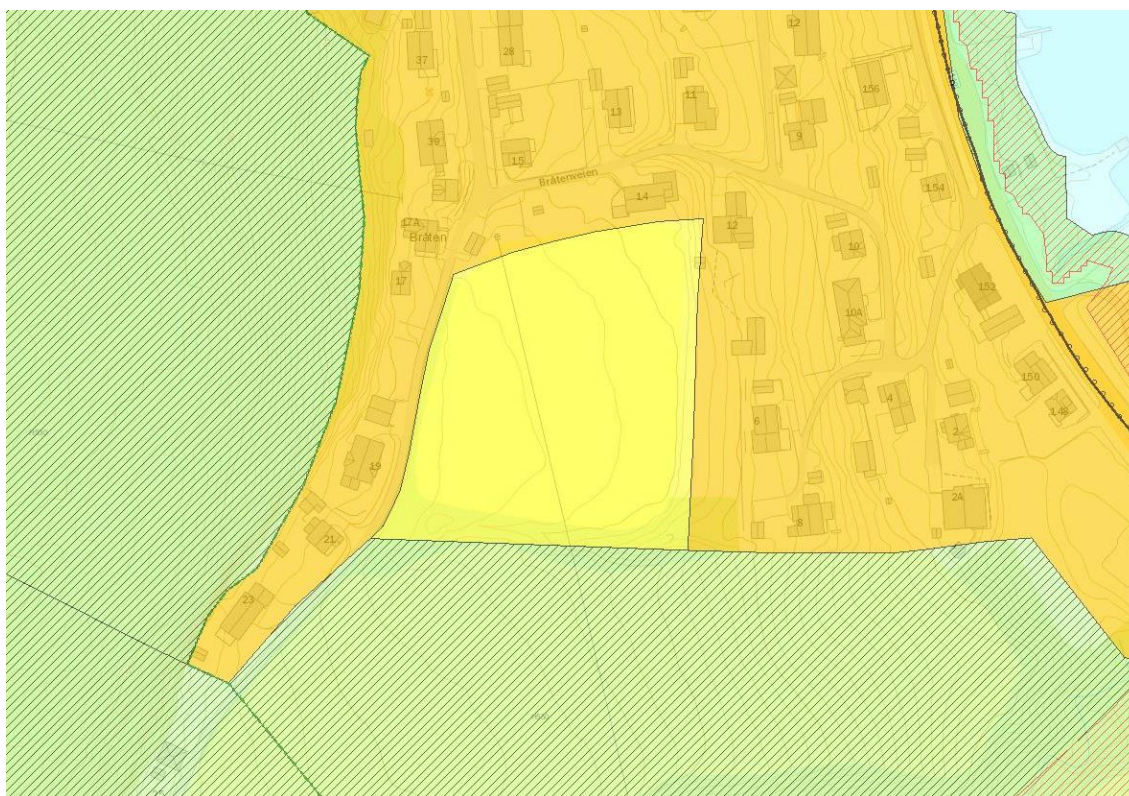
I kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune angis følgende som mål [3]:

- Befolkningen og næringslivet har en fungerende infrastruktur og arealer som sikrer nødvendig grunnlag for videre vekst og utvikling.
- Vi har fortettet bysentrum og gjennom dette tilført byen nye innbyggere og ny aktivitet som bidrar til et mangfoldig nærings- og kulturliv.
- Naturressurser og det biologiske mangfoldet sikres. Det er økt tilgjengelighet og kvalitet i våre naturområder.
- Vi har en god arealpolitikk som gir bedre vern av gjenværende dyrket mark og tar vare på våre kulturminner og kulturmiljøer.

For å nå disse målene angir dokumentet følgende strategier;

- Gjennom overordnet arealplanlegging tilrettelegger vi for et bærekraftig utbyggingsmønster, hvor arealforbruk og transportbehov reduseres i tråd med nasjonale føringer.
- Lokalsamfunnsordningen videreføres.
- Vi utnytter fordelene av regional samhandling og felles styrke.
- Vi legger til rette for mer kunnskapsbasert næringsutvikling, særlig i tilknytning til høyskolemiljøet.
- Vi bygger gode og effektive tilførselsveier til E6, nordover, sørover og langs Glomma.
- Vi jobber aktivt for videreføring av to-spors jernbane, i samarbeid med de andre Østfold-byene.

I den forrige arealdelen til kommuneplanen, som gjaldt fra 2011-2020, var planområdet avsatt som fremtidig utbyggingsområde for bolig (B213 Rostadneset). Tilstøtende arealer i vest, nord og øst var avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg, mens tilgrensende areal i sør var avsatt til LNFR-område med hensynssone kulturlandskap.

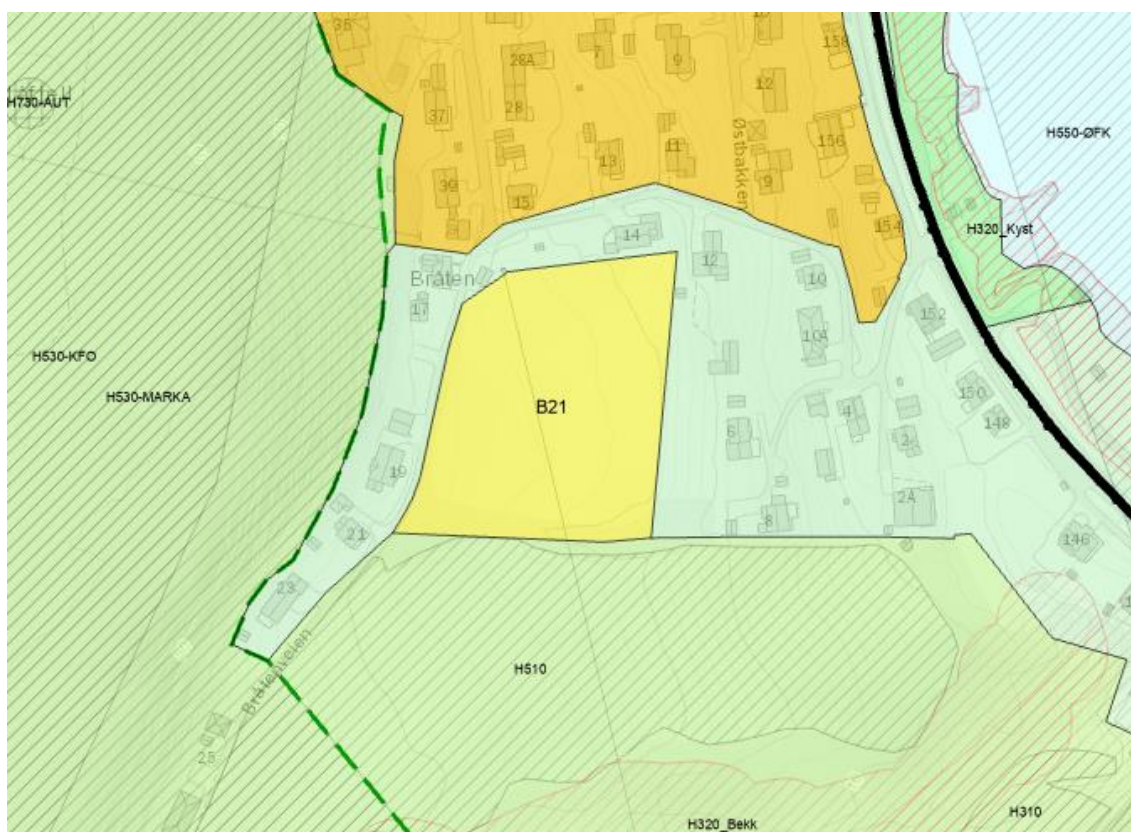


Figur 1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2011-2023 (hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal [4])

Fredrikstad kommune vedtok omtrent samtidig som planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn en ny kommuneplanens arealdel 2020-2032 [5]. Denne ble vedtatt 18. juni 2020. Planområdet er i den nye kommuneplanens arealdel også avsatt til framtidig boligbebyggelse (B21). Tilstøtende arealer er avsatt til LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse og LNF - tiltak for stedbunden næring. Forslaget til detaljregulering har imidlertid et avvik mot en av bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Tidligere i prosessen har man forutsatt at eventuelle endringer ved ny rullering av kommuneplan underveis i detaljreguleringen av dette området var ivarettatt av en overgangsbestemmelse i §1.3 i gjeldende kommuneplan. Det har i ettertid vist seg at denne overgangsbestemmelsen var ugyldig. Det innebærer at kommunen som planmyndighet må ta stilling til avvikene fra gjeldende kommuneplan i stedet for å håndtere spørsmålet gjennom en henvisning til nevnte overgangsbestemmelse. Det foreliggende planforslaget avviker fra bestemmelsene i gjeldende kommuneplan 2020-2032 på følgende punkt:

- §16.2 mobilitetsplan: det er ikke utarbeidet mobilitetsplan for planforslaget, til tross for at utbyggingen overstiger 1000 kvm BRA.

Utarbeidelsen av planforslaget, og vedtaket om å legge det ut på høring og offentlig ettersyn, fant sted før siste rulling av kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt. Kommunen har derfor vurdert at det ikke har vært hensiktsmessig å gi den aktuelle bestemmelsen i den gjeldende kommuneplanen tilbakevirkende kraft for dette planarbeidet etter at planforslaget ble vedtatt utlagt til høring og offentlig ettersyn. Mange av de samme forholdene knyttet til trafikk, mobilitet, beliggenhet, fremkommelighet for myke trafikanter og kollektivtilbud, som ellers ville blitt analysert og vurdert i en mobilitetsplan, er like fullt vurdert i forbindelse med planarbeidet og belyst i denne planbeskrivelsen.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2020-2032 [5].

4.1.4 Kommunedelplan for klima (2019-2030)

Kommunedelplan for klima [6] omfatter blant annet mål og strategier, samt hvordan det jobbes med gjennomføring av planen. Planens målsetninger er blant annet å redusere klimagassutslipp, øke CO₂-opptakene i Fredrikstad, og bidra til å oppnå det globale lavutslippsamfunnet. Det er tre hovedområder: mobilitet, bygg og ressursbruk. Strategier som nevnes i planen er blant annet å stimulere boligeiere til å redusere energiforbruket og velge framtidsrettede energiløsninger og klimavennlige materialer, og å stimulere til at boligselskap etablerer moderne ladeløsninger.

4.1.5 Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan

Kommunedelplanen for bolig er et viktig virkemiddel for å minske de sosiale skillelinjene i samfunnet [7]. Målet med kommunedelplanen for bolig/boligpolitisk plan er å:

- Sikre en boligutvikling som bidrar til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft
- Sikre en boligutvikling som bidrar til at Fredrikstad blir et attraktivt sted å bo

- Bidra til at alle skal bo trygt og godt

Målgruppen for planen er vanskeligstilte på boligmarkedet, studenter, personer i etableringsfasen, eldre og utbyggere.

4.1.6 Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg

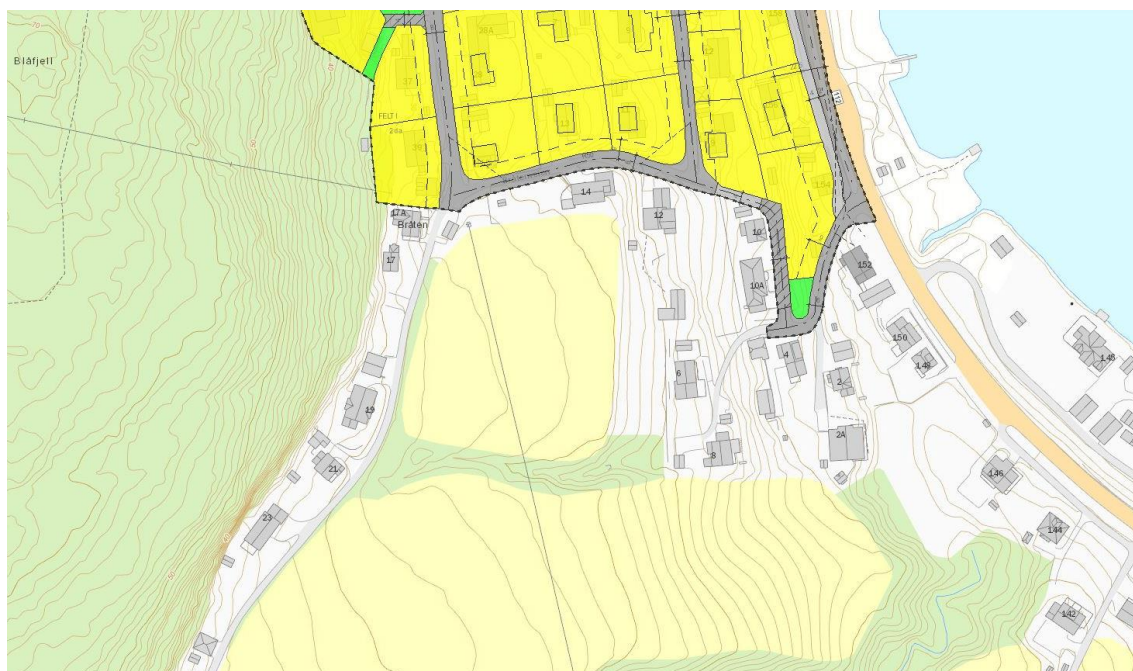
Planen for hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg, vedtatt 28. april 2017, er et samarbeid mellom Fredrikstad kommune, Sarpsborg kommune, Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune [9]. Planen legger føringer for utvikling av hovedsykkelveinettet i Fredrikstad. Strekningen langs fv. 112 (Soliveien) er i planen definert som en del av hovedsykkelveinettet i Fredrikstad kommune, og er etter dagens standard kategorisert som en gang- og sykkelvei.

4.1.7 Overvannsrammeplan (2007)

Målet med overvannsrammeplanen [8] er å bevisstgjøre overvannsproblematikken og overvannshåndtering etter moderne ideer om bærekraftige prinsipper. Rammeplanen er et hjelpemiddel for kommunal arealplanlegging, synliggjør hvor i planleggingsprosessen påvirkningsmuligheten er størst, og beskriver prinsipielle tekniske løsninger.

4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Mesteparten av planområdet er i dag uregulert. Det er kun en liten del i nord som overlapper tilgrensende reguleringsplan for Rostadneset.



Figur 3: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner (hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal [4])

I nord grenser planområdet til reguleringsplan for Rostadneset, vedtatt 18. mai 1983, med plan-ID 0106169 [10]. Mesteparten av dette området er regulert til boligformål, med tilhørende samferdselsanlegg og uteoppholdsareal. I øst, vest og sør grenser planområdet til uregulerte arealer.

4.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

4.3.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten er å oppnå en bedre samordning av areal- og transportplanlegging i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer [11]. Retningslinjene legger blant annet vekt på å

styrke sykkel og gange som transportform, effektiv og sikker trafikkavvikling, god framkommelighet for næringstransport, og universell utforming.

4.3.2 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)

Hensikten er å sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp og bidrar til at klimatilpasning ivaretas, og å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene [12]. Retningslinjene sier at kommunene og fylkeskommunene skal innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, der det også tas hensyn til effektiv ressursbruk for samfunnet.

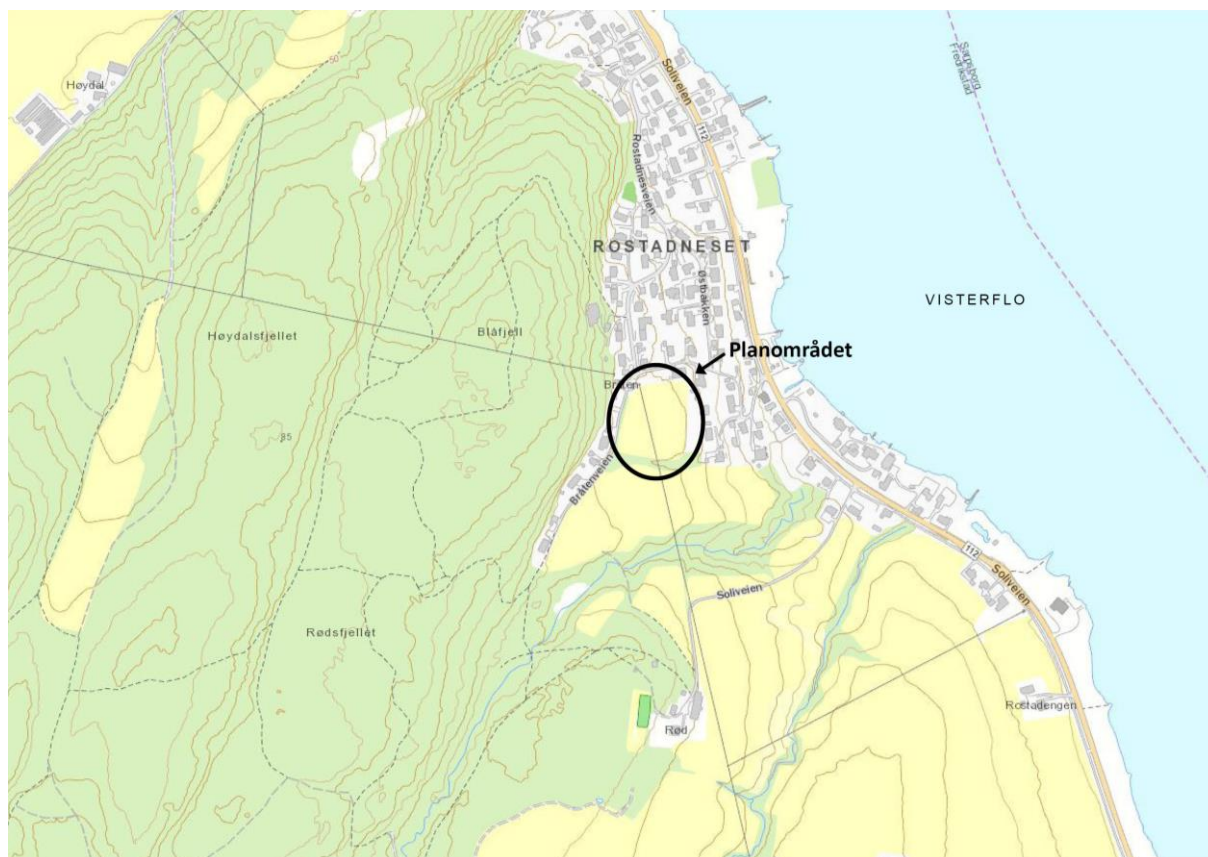
4.3.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Hensikten er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging [13]. Retningslinjene stiller blant annet krav om vurdering av konsekvenser for barn og unge i planleggingen, foreta en samlet vurdering av barn og unges oppvekstmiljø, utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, og organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram.

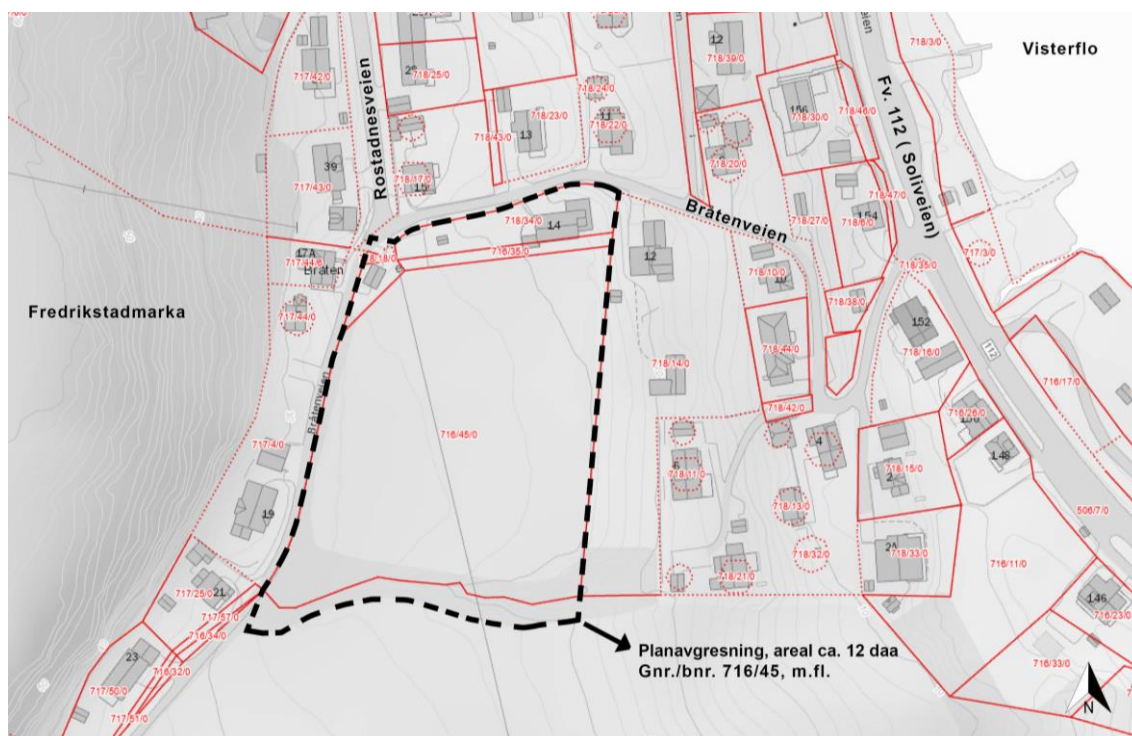
5 Beskrivelse av planområdet

5.1 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 omtrent 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 4: Planområdets beliggenhet (kartbakgrunn hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal [4])



Figur 5: Planavgrensning (kartbakgrunn hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal [4])

5.2 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 nedlagt og gjengrodd. 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.



Figur 6: Flybilde av området fra 2017 (hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal [4])

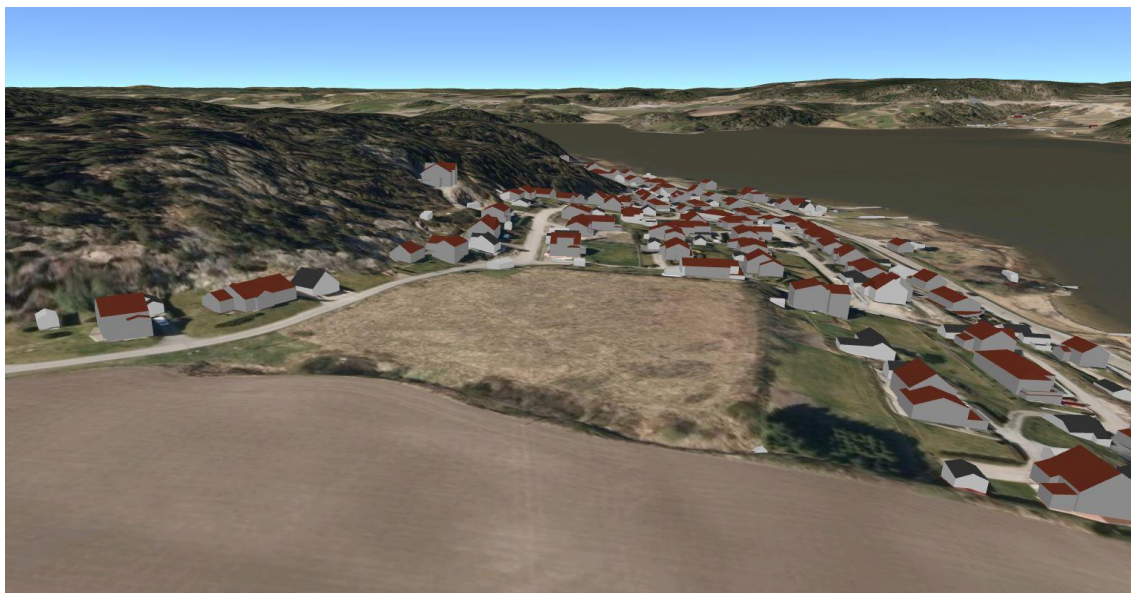
5.3 Stedets karakter

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.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Landskapet er typisk for vestsiden av Visterflo med nordøst/sørvestgående høyderygger og landbruksareal langs vassdraget. Terrenget i selve planområdet er relativt flatt med en svak helning mot øst. Høyeste punkt ved Bråtenveien i vest er omtrent kote + 29 og laveste punkt er omtrent kote +22. I vest ligger en rekke med eneboliger før terrenget stiger bratt mot Fredrikstadmarka. Like øst for planområdet skrår terrenget nokså bratt ned mot Soliveien. Det går en bekk med varierende vannføring i planområdets sørlige del. Bekken er lagt i rør i begge ender av planområdet, og er tørrlagt deler av året.



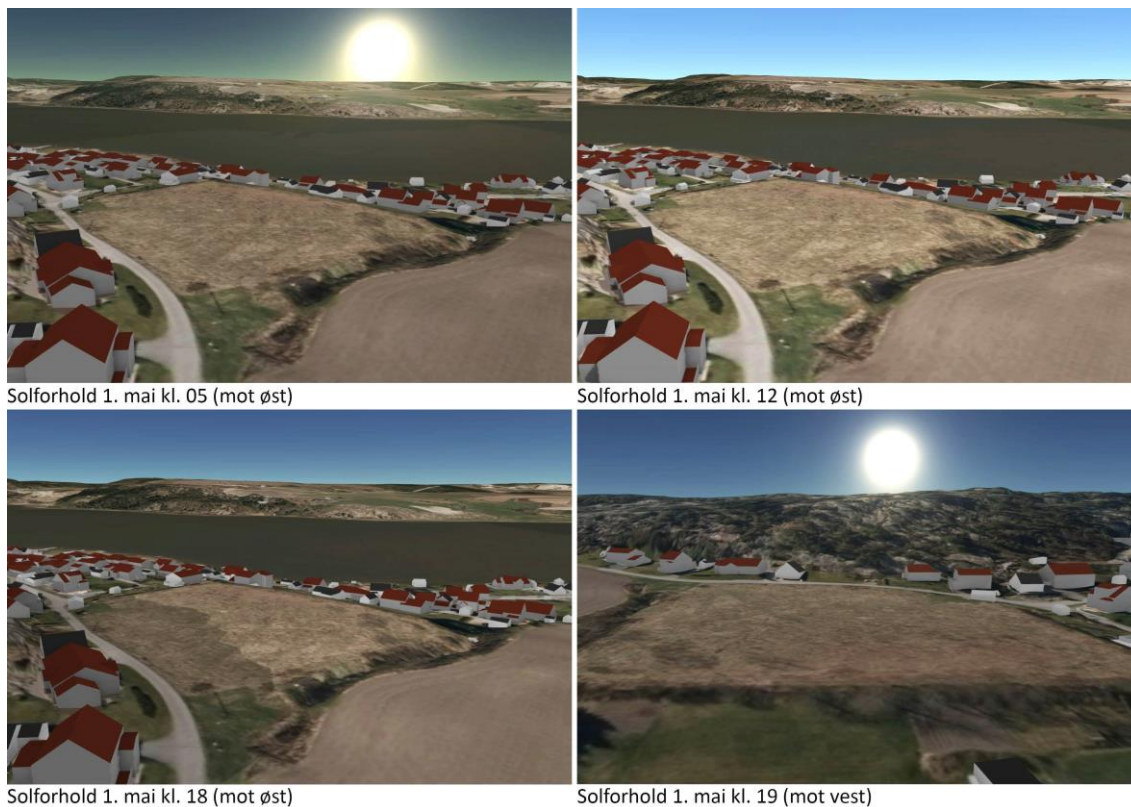
Figur 7: 3D-bilde av området sett fra sør (hentet fra Norkart [14])



Figur 8: Bilde av bekk sør i planområdet (Foto: Multiconsult, tatt mars 2019)

5.4.2 Solforhold

Sol- og lysforholdene i planområdet er gode med maksimal lystilgang fra øst og sør. Avhengig av årstid skygger åskammene i vest noe for den laveste kveldssola. Dette er illustrert i figur 9.



Figur 9: Solforhold i planområdet (hentet fra Norkart [14])

5.4.3 Lokalklima

Som følge av topografien og soleksponeringen er lokalklimaet godt i området. Arealet kan være noe utsatt for vind fra øst og sør.

5.4.4 Estetisk og kulturell verdi

Mesteparten av planområdet er i dag ubebygd, og det er ingen spesielle forhold som kan sies å ha stor estetisk eller kulturell verdi. Utsikten over Visterflo er en estetisk kvalitet for planområdet.



Figur 10: Bilde av utsikt mot Visterflo fra planområdet (Foto: Multiconsult, tatt mars 2019)

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det har blitt gjennomført en arkeologisk registrering innenfor planområdet i perioden 26. - 27. september 2011. Under registreringen ble det sjaktet systematisk over hele jorden. Til sammen ble det åpnet 15 sjakter. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet [15].

Det ligger noen automatiske fredete enkeltminner i nærheten av planområdet. Nærmeste ligger på Blåfjell omtrent 200 meter vest for planområdet.

5.6 Naturverdier/naturmangfold

Planområdet har i dagens situasjon ingen vesentlig funksjon eller verdi som naturområde. Det er ikke registrert spesielle verdier knyttet til biologisk mangfold innenfor planområdet [16]. Langs bekken/grøften i sør har det vokst opp krattpreget vegetasjon som ikke innehar spesielle verdier. Den tidligere dyrkede jorden er under gjengroing og fremstår som lite artsrik.

5.7 Rekreasjon og grønnsstruktur

Planområdet har i eksisterende situasjon ingen funksjon eller verdi som rekreasjonsområde. Vest for planområdet ligger Fredrikstadmarka som er kategorisert som et svært viktig friluftslivsområde. Øst

for planområdet ligger Visterflo med rekreasjonstilbud og muligheter knyttet til båtliv. Dette er kategorisert som et viktig friluftslivsområde.

5.8 Landbruk

Planområdet består av nedlagt landbruksareal som tidligere har vært fulldyrket. Arealet på omtrent 8 dekar er registrert som jord av svært høy jordkvalitet ifølge Miljøstatus i 1996 [16]. Registreringen er imidlertid ikke oppdatert etter at landbruksarealer ble nedlagt.



Figur 11: Bilde av gjengrodd jordbruksareal (Foto: Multiconsult, tatt mars 2019)

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøreatkomst

Planområdet har ikke adkomstvei i eksisterende situasjon, men forslagsstiller har en avtale med grunneier av 716/1 og 718/18 som sikrer adkomst til området. Bråtenveien går langs planområdet i nord, og like nordvest for planområdet ligger krysset mellom Rostadnesveien og Bråtenveien. Rostadnesveien og Bråtenveien er kommunale veier som benyttes som adkomstvei for nærliggende boligbebyggelse. Forlengelsen av Bråtenveien som går langs planområdet i vest er privat vei, og er adkomstveien til 5 boligeiendommer.

5.9.2 Veisystem og trafikkmengde

Planområdet er knyttet til overordnet veinett gjennom den kommunale veien Rostadnesveien som fører til fv. 112 (Soliveien). Fv. 112 (Soliveien) er tverrforbindelse mellom fv. 109 og E6 og har en ÅDT på omtrent 4 700 like øst for planområdet og en fartsgrense på 70 km/t [17]. Bråtenveien og Østbakken er stengt for gjennomkjøring. Fartsgrense i Rostadnesveien er 50 km/t ifølge NVDB.

5.9.3 Ulykkessituasjon

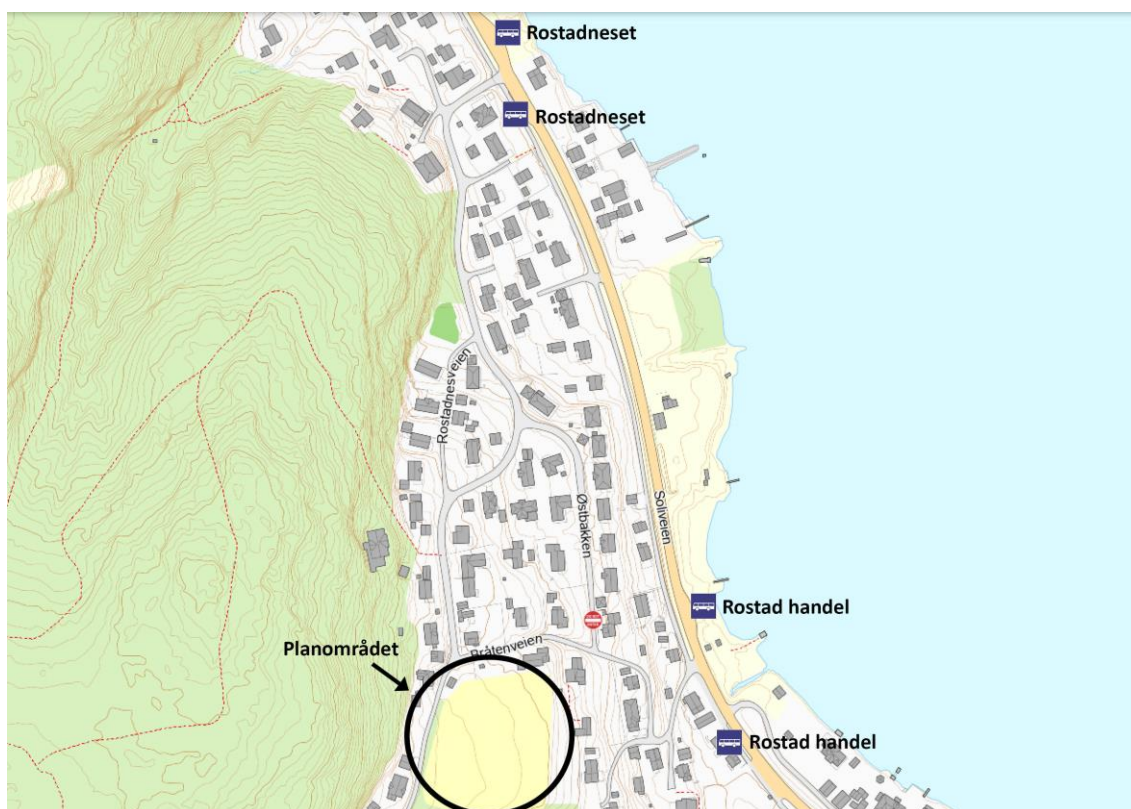
Statens vegvesen sitt vegkart inneholder ikke registrerte ulykker på kommunale veier, men det er registret ulykker langs fv. 112 (Soliveien) [17]. Dette er bilulykker hvor alvorligste skadegrad er lettere skadd. Siste ulykke var i 2011, like øst for planområdet, hvor en bil kjørte utfor. Det er ikke registret påkjørsler eller andre alvorlig ulykker i nærheten av planområdet.

5.9.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er en gang- og sykkelvei langs vestsiden av fv. 112 (Soliveien) som er adskilt fra biltrafikken. Her er det også gatebelysning. De mindre veiene opp til boligområdet har blandet trafikk, gatebelysning og lav fartsgrense

5.9.5 Kollektivtilbud

Det finnes bussholdeplasser langs fv. 112 (Soliveien). Rostad handel ligger i overkant av 100 meter fra planområdet. Herfra går busslinje 184 og 600. Disse busslinjene går kun i ukedagene med en frekvens på en til to ganger daglig om morgenen og ettermiddagen. Busslinje 184 er en skolebuss og kjøres derfor kun på skoledager. Det ligger også en bussholdeplass like ved avkjørselen til Rostadnesveien (Rostadneset).



Figur 12: Kart som viser nærmeste busstopp (kartbakgrunn hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal [4])

5.10 Barns interesser

Det er ikke registrert noen spesielle interesser for barn og unge innenfor planområdet. Det finnes en lekeplass/friområde ca. 200 meter nord for planområdet, hvor det er huskestativ, klatrestativ med sklie, dumphuske, bordtennisbord, en balløkke, sittebenker og bord.

5.11 Sosial infrastruktur

Det finnes ikke sosial infrastruktur innenfor planområdet. Nærmeste barnehage er Ramsjø Gårdsbarnehage som ligger omtrent 3 km. nordvest for planområdet. Nærmeste barneskole er Nylende skole som ligger omtrent 2 km. nordvest for planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er i eksisterende situasjon ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

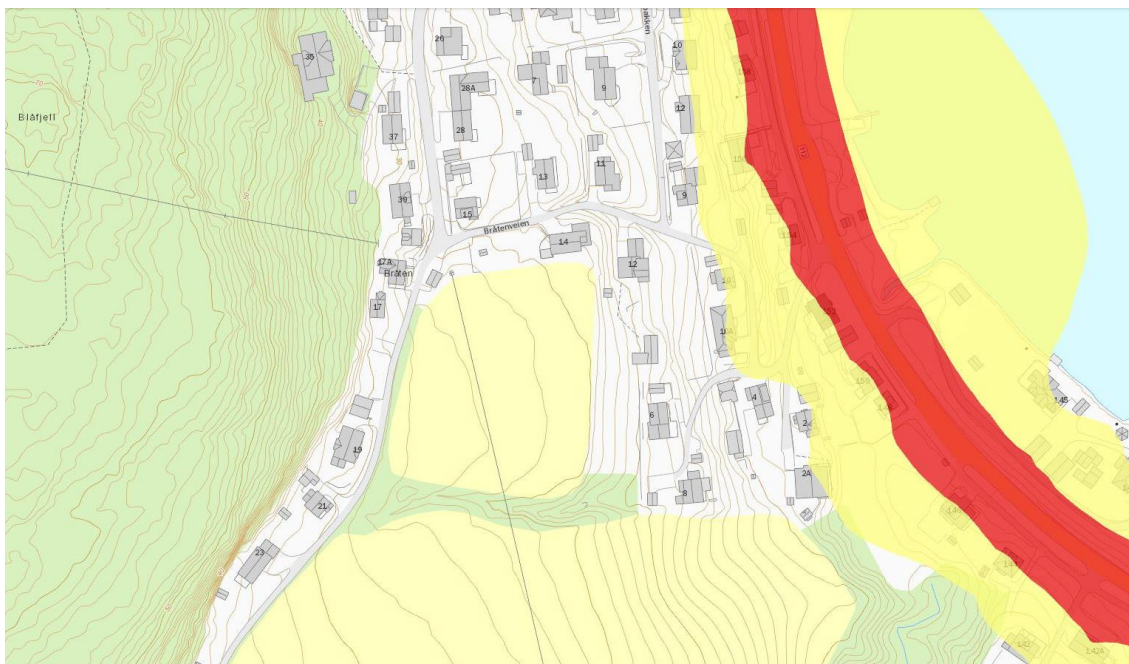
5.13 Teknisk infrastruktur

Innenfor planområdet finnes det høyspentledning i retning nord/sør, samt en eksisterende transformatorstasjon nær krysset Rostadnesveien x Bråtenveien. Traséen for høyspentledningen fremgår av figur 13 nedenfor som en tynn grå strek gjennom planområdet. Høyspentledning forutsettes lagt i kabel gjennom utbyggingsområdet. Det er ført offentlig vann- og avløp helt fram til planområdet.

5.14 Grunnforhold

Ifølge NGU's løsmassekart består hele planområdet av tykk havavsetning [18]. Dette er beskrevet som hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Det er i forbindelse med tidligere planarbeid utført geotekniske grunnundersøkelser og geoteknisk risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet (se vedlegg A2 og A3). ROS-analysen konkluderer med at det er god sikkerhet i dagens situasjon.

5.15 Støyforhold



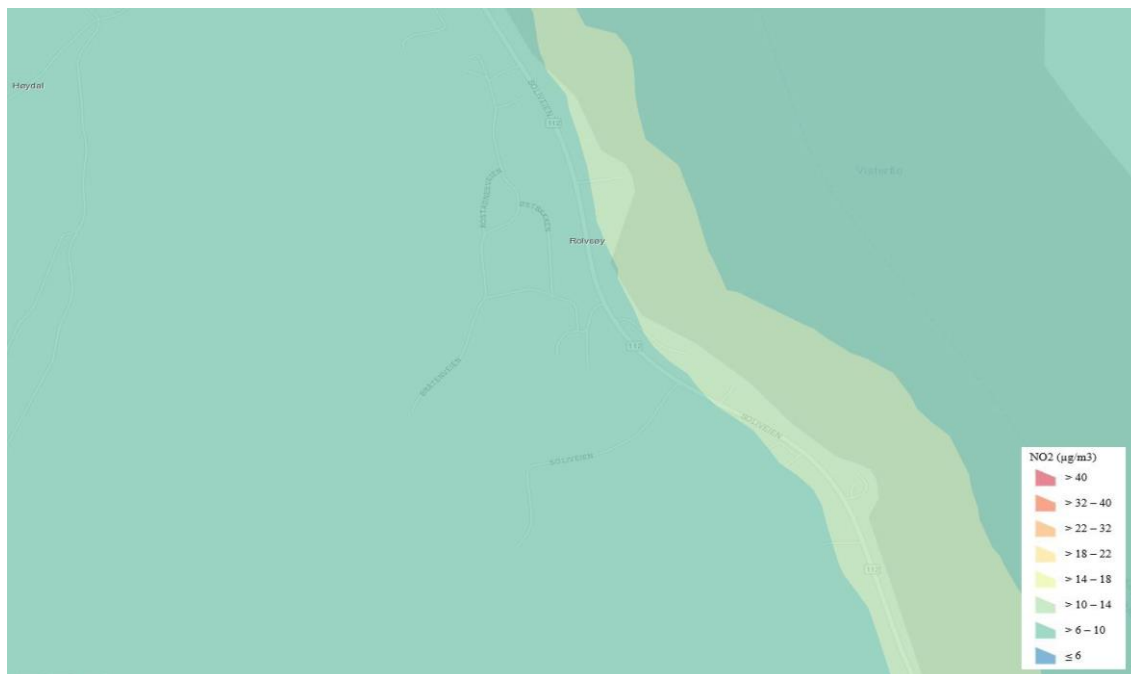
Figur 13: Støysonekart (hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal [4])

Planområdet ligger omtrent 100 meter fra fv. 112 (Solveien). Som vist på figur 13 ligger hele planområdet utenfor støysonen fra fylkesveien.

5.16 Luftforurensning

Det vurderes ikke å være spesielle kilder for luftforurensning i nærheten av planområdet som gjør dette til et aktuelt tema. Overordnet luftsonerkart og kart over årsmiddelkonsentrasjon for

Fredrikstad finnes på nettsidene til Nasjonalt beregningsverktøy [19]. Planområdet ligger ikke innenfor verken gul eller rød luftsoner. Figur 14 viser beregnet årsmiddelkonsentrasjon ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) av NO_2 i 2015. Grenseverdien for årsmiddel av NO_2 er i forurensningsforskriften satt til $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, mens planområdet ligger innenfor et område med $> 6-10 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figur 14: Kart som viser beregnet årsmiddelkonsentrasjon av NO_2 i 2015 [19]

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planarbeidet (se vedlegg A4). Hensikten er å gjennomføre en systematisk kartlegging av mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, for derigjennom å identifisere hvordan prosjektet eventuelt bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. I eksisterende situasjon er det ingen temaer som er kartlagt med spesiell risiko i ROS-analysen. Grunnforhold og urban flom/overvann er imidlertid aktuelle tema, og har derfor blitt behandlet gjennom egen ROS-analyse for områdestabilitet (se vedlegg A2 og A3), og egen overvannsplan (se vedlegg A5). ROS-analyse av områdestabiliteten konkluderer med at det er god sikkerhet i dagens situasjon, og at et eventuelt initialras utenfor området ikke vil påvirke utbyggingsområdet.

5.18 Næring

Det er i dag ikke næringsvirksomhet innenfor planområdet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Innenfor planområdet legges det til rette for etablering av tomannsboliger med tilhørende felles uteoppholdsareal. Tomannsboligene planlegges med to etasjer, og vil gi en skånsom utbygging som vil fremstå som en naturlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Det planlegges etablering av ca. 2025 m² bebyggelse, fordelt på ni tomannsboliger (18 boenheter) med tilhørende parkeringsareal. I tillegg planlegges det å rive eksisterende garasje nordvest i planområdet, og bygge ny garasje lenger sør på ca. 30 m².

Det legges opp til felles lekeplass sentralt i området på ca. 730 m², i tillegg til private uteoppholdsarealer tilknyttet boligenhetene. Til sammen vil dette utgjøre omtrent 320 m² uteoppholdsareal i snitt per bolig. Det legges også opp til mulig oppholdsareal oppå carportene tilknyttet den enkelte boenheten.

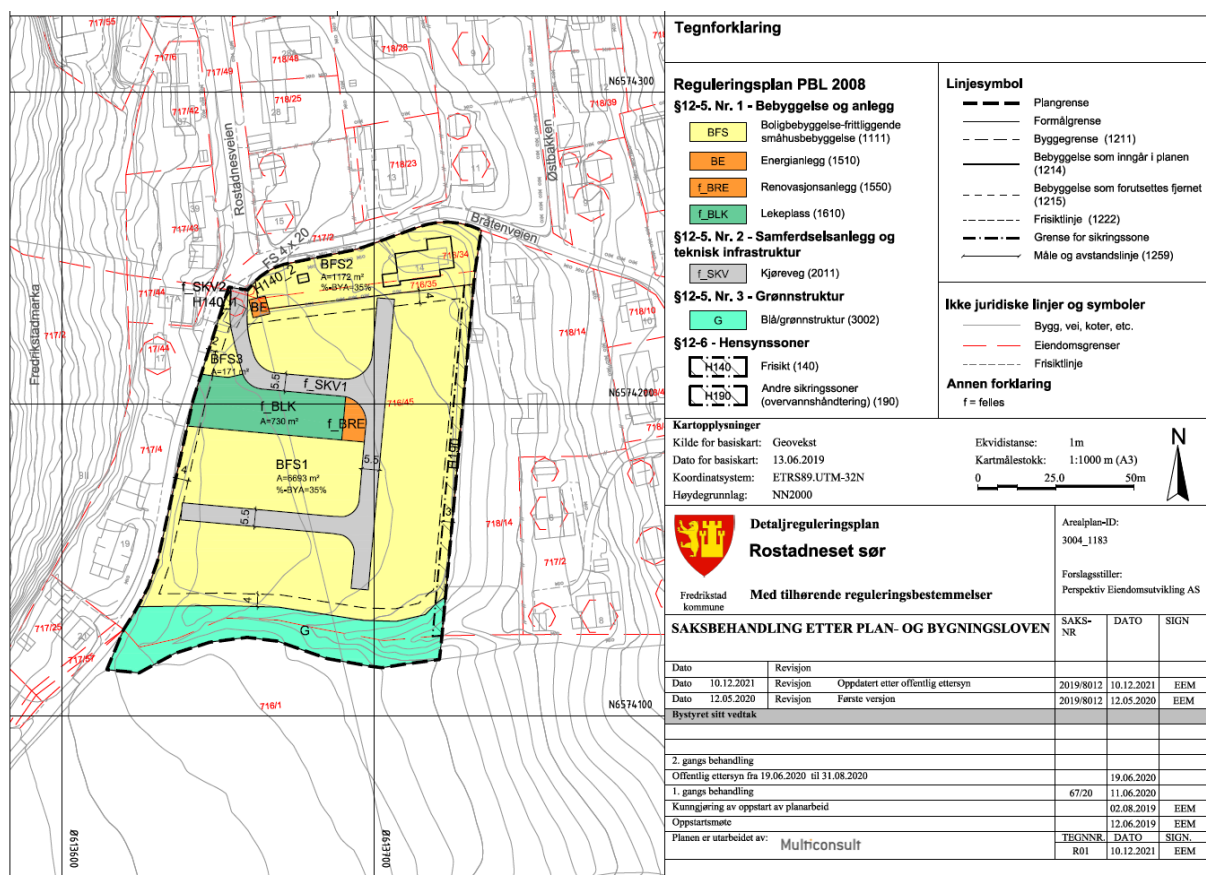
Adkomstvei planlegges fra krysset mellom Rostadnesveien x Bråtenveien, på eiendommen med gnr./bnr. 716/1 og 718/18. Rostadnesveien følges videre ut på fv. 112 (Soliveien).

Det legges opp til å bevare eksisterende vegetasjon langs bekken sør i planområdet. Figur 15 viser en mulig utvikling av planområdet i tråd med planforslaget. Se også vedlegg A1 for et større bilde av illustrasjonsplanen.



Tabell 1: Oversikt over arealformål

Formål	Felt navn	Areal
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS1-3	8036m ²
Energianlegg	BE	32 m ²
Renovasjonsanlegg	f_BRE	86 m ²
Lekeplass	f_BLK	730 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	f_SKV1-2	1237 m ²
Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur	G	1461 m ²
Totalt		11583 m²



Figur 16: Utsnitt av plankart

6.2 Boligmiljø/bokvalitet

Med nærhet til Fredrikstadmarka i vest og utsikt over Visterflo i øst, vil bokvaliteten i området oppleves som høy. Bebyggelsen planlegges med høy kvalitet, og det legges opp til gode utearealer, både felles og privat. Gode solforhold på tomten vil også forsterke dette.

6.3 Universell utforming

Det vil bli prosjektert løsninger som tilfredsstiller kravene til universell utforming i gjeldende teknisk forskrift.

6.4 Tilknytning til infrastruktur

Det finnes infrastruktur i området tilknyttet eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse forutsettes tilkoblet dette. Det legges opp til lokal overvannshåndtering, og stilles krav til utarbeidelse av plan for overvann, vann og avløp.

Det går en høyspentledning i luftstrekk over planområdet i retning nord/sør, samt en transformatorstasjon nær krysset Rostadnesveien x Bråtenveien. Det forutsettes at høyspentledning legges i jordkabel før utbygging av området.

6.5 Plan for avfallshenting

Renovasjonteknisk plan datert 1.3.2022, sist revidert 22.3.2022, er godkjent av kommunen. Det er i illustrasjonsplanen og plankartet lagt opp til at det er mulighet for en felles renovasjonsløsning like øst for lekeplassen. Det er også lagt til rette for snuplass for renovasjonsbiler.

6.6 Trafikkløsninger

6.6.1 Kjøreadkomst og utforming

Adkomst til planområdet vil være fra Rostadnesveien, hvor det legges opp til en «fjerde arm» ut fra krysset mellom Rostadnesveien x Bråtenveien. Ny adkomstvei skal kun betjene bebyggelsen tilknyttet planområdet, i tillegg til garasjen tilhørende eiendom med gnr./bnr. 716/1 og 718/18. Denne atkomstløsningen er ikke optimal. Det har imidlertid vist seg vanskelig å få en avtale om bruk av den private delen av Bråtenveien som kunne sikret en atkomst inn fra vest ved lekeplassen. Bråtenveien er privat helt fram til krysset med Rostadveien, og eier av veien ønsker ikke ny boligbygging i området. Av samme årsak har en heller ikke slått sammen de to avkjørslene ved å svinge eksisterende vei ned på den nye atkomstveien rett nord for den nye garasjen. Riving av eksisterende garasje er eneste mulighet til å få atkomst til området uten å berøre eier av Bråtenveien. Det er derfor inngått en avtale om bygging av ny garasje for Bråtenveien 17A ved innkjøringen til boligfeltet.

Kryssløsningen er ikke er den beste, men trafikken på den private delen av Bråtenveien er minimal. Den fungerer som atkomst til fem boliger, hvor av en av dem skal ha den nye garasjen som skal bygges på felt BFS3. Eksisterende vei betjener dermed fire boliger. Trafikken vil trolig utgjøre ca. 20 turer i døgnet.

I tillegg er den østre delen av Bråtenveien stengt for gjennomkjøring. Det betyr at bare 4-5 hus har atkomst fra den øvre delen av Bråtenveien som ligger mellom Rostadveien og Østbakken. Trafikken til og fra disse eiendommene går trolig i hovedsak østover siden øvre del av veien er smal og bratt. Med andre ord er trafikken i krysset der den nye atkomsten er plassert minimal.

Siden Bråtenveien er stengt for gjennomkjøring, vil den også fungere som en snarvei for myke trafikanter som skal ned til Soliveien mot øst. Rostadnesveien fører ned til fv. 112 (Solveien) litt lenger nord.

6.6.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gående og syklende har mulighet til å både bruke samme adkomst til planområdet som biltrafikken opp Rostadnesveien i tillegg til Bråtenveien. Det legges ikke opp til egne gang- og sykkelfelt på

adkomstveien til planområdet. Rostadnesveien har blandet trafikk med fartsgrense på 50 km/t. Langs vestsiden av fv. 112 (Soliveien) finnes det gang- og sykkelvei. Her ligger det også to busstopp (Rostadneset og Rostad handel).

6.7 Parkering

Parkeringsareal avsettes på egen boligtomt tilknyttet den enkelte boenheten. Det legges opp til carport ved boligene, og maksimal to parkeringsplasser per boenhet. Det tilrettelegges for minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det er brukt norm for parkering fra ny kommuneplan. Kravene i denne planen samsvarer også i større grad med gjeldende nasjonale og regionale føringer.

6.8 Reguleringsformål

6.8.1 Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse

Det er avsatt tre felt til frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 - BFS3. Innenfor felt BFS1 legges det til rette for etablering av tomannsboliger. Byggegrense er satt med fire meters avstand fra tilstøtende eiendommer og grøntareal i sør, med unntak av der det planlegges plassering av ny garasje innenfor BFS3. Her er byggegrensen satt to meter fra eiendomsgrensen på det smaleste. Illustrasjonsplanen viser en utnyttelse av felt BFS1 på ca. 30 %-BYA. Feltet reguleres derfor til maksimalt tillatt %-BYA=35 i bestemmelsene, for å ha noe fleksibilitet til videre detaljering av bebyggelsen. Det er satt krav til at bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med minimum 5 grader takvinkel, og maksimum 7,5 meter bygningshøyde opp til en maksimal tillatt kotehøyde på 36 moh. Det er også satt begrensinger til oppfylling av terrenget til maksimalt en meter over eksisterende terreng. Parkering tilhørende boenhetene og sykkelparkering inngår i dette formålet.

Felt BFS2 omfatter en eksisterende boligtomt. I planforslaget videreføres eksisterende bebyggelse. %-BYA og maksimal tiltatt høyde settes lik som for felt BFS1. Eiendommene er tatt med i reguleringsplanen fordi de ellers vil utgjøre et uregulert område mellom reguleringsplan for Rostadneset i nord og denne reguleringsplanen.

I felt BFS3 skal det bygges en ny garasje for å erstatte den som må rives for å få atkomst til boligfeltet. Det er satt krav til en maksimal grunnflate på 30 m², samt største mønehøyde på 4 meter og største gesimshøyde på 2,5 meter.

6.8.2 Bebyggelse og anlegg – Energianlegg

Det er avsatt et område for energianlegg. Dette området omfatter eksisterende trafo, med en buffer på to meter rundt trafoen.

6.8.3 Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg

Det er avsatt et område for felles oppstillingsplass for avfallskontainere like øst for lekeplassen.

6.8.4 Bebyggelse og anlegg – Lekeplass

Det reguleres et areal på 730 m² til felles lekeplass for eiendommene innenfor felt BFS1. Lekeplassen tilrettelegges for både små og store barn, og ligger sentralt i planområdet. Lekeplassen kan også ha en funksjon for håndtering av overvann.

6.8.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjørevei

Adkomstveien og intern vei innenfor planområdet reguleres til felles kjørevei (f_SKV1). Veien er privat, og felles for eiendommene innenfor planområdet som benytter seg av denne som

adkomstvei. Adkomstveien planlegges med en bredde på 4,5 meter, med tilhørende veiskulder på 0,5 meter. Dette inkluderes i bredden på 5,5 meter som er regulert i plankartet.

f_SKV2 omfatter en liten del av Bråtenveien. Dette er en privat felles adkomstvei for boligene langs søndre del av Bråtenveien. Arealet er tatt med i reguleringsplanen for å unngå et «hull» mellom reguleringsplan for Rostadneset i nord og dette planforslaget.

6.8.6 Grønnstruktur – Blå/grønnstruktur

Bekkedraget med tilhørende vegetasjon i sør reguleres til blå/grønn struktur. Bekken skal holdes åpen og kantvegetasjon skal bevares innenfor feltet. Dette er begrunnet i at området er viktig både visuelt og for naturmangfoldet.

6.8.7 Hensynssoner

Det reguleres sikringssone for friskt (H140_1-2) ved adkomsten fra Rostadnesveien til planområdet. De delene av friskttrikanten som går utenfor planområdet vises med illustrasjonslinjer. Frisktsonen er beregnet etter en fartsgrense på 30 km/t og en ÅDT på mindre enn 100. Det legges opp til 30 km/t på grunn av utforming av vei og bebyggelse. Teoretisk fartsgrense i Rostadnesveien er 50 km/t (generell fartsgrense for veier i tettbygd strøk, hvor det ikke er skiltet annen hastighet), men veien er en blindgate uten gjennomkjøring og er smal i dette området, slik at det ikke er mulig å holde så høy fart.

Det reguleres sikringssone for overvannshåndtering (H190) hvor det skal etableres avskjærende oppsamlingsgrøft for å sikre mot flom i henhold til overvannsplanen.

6.9 Fellesbestemmelser

I reguleringsbestemmelsene fastsettes det en rekke fellesbestemmelser, som har til hensikt å ivareta ulike hensyn i og for den nye bebyggelsen med tilhørende infrastruktur. Bestemmelse om eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner er en standardformulering som skal forhindre ødeleggelse av slike. Bestemmelser om retningslinjer for behandling av støy, overvann, matjord og fremmede arter skal sikre tilfredsstillende miljøkvaliteter og en bærekraftig utvikling i planområdet, og bestemmelse om universell utforming skal sikre tilgjengelighet for alle. Krav til situasjonsplan skal sikre kvalitet i utforming av framtidig bebyggelse.

6.10 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene stiller krav om at høyspentledning over planområdet skal legges i grunnen, og at den interne veien innenfor planområdet skal opparbeides, før det kan gis igangsettelsestillatelse. Lekeplassen kan opparbeides etappevis, og det stilles krav om at 1/3 skal være opparbeidet før første tomannsbolig kan tas i bruk, 2/3 skal være opparbeidet før fjerde tomannsbolig kan tas i bruk, og hele lekeplassen skal være opparbeidet før sjetten tomannsbolig kan tas i bruk.

7 Virkninger / konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

7.1.1 Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050

Planforslaget er i ikke i vesentlig strid med arealstrategien og føringer fra Fylkesplanen, men ligger utenfor langsiktig grense for framtidig tettbebyggelse i arealkartet. Planforslaget er i tråd med arealstrategien og føringer fra Fylkesplanen ved at det legges til rette for boligbygging ved eksisterende tettbebyggelse og infrastruktur, og i nærhet til gang- og sykkelveinett.

7.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030

Detaljreguleringsplanen er ikke i strid med kommuneplanens samfunnsdel.

7.1.3 Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i tråd med rammer og føringer gitt i plankart, samt i bestemmelser og retningslinjer for ny bebyggelse i kommuneplanen for Fredrikstad. Planområdet var avsatt som fremtidig utbyggingsområde for bolig (B213 Rostadneset) i kommuneplan for perioden 2011-2023. Planområdet er i kommuneplanens arealdel for 2020-2032 (vedtatt omtrent samtidig som planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn) også avsatt som framtidig boligbebyggelse. Det er ikke utarbeidet en mobilitetsplan i henhold til §16.2 i bestemmelsene til gjeldende kommuneplan. Kommunen har imidlertid vurdert at det ikke har vært hensiktsmessig å gi den aktuelle bestemmelsen i den gjeldende kommuneplanen tilbakevirkende kraft for dette planarbeidet etter at planforslaget ble vedtatt utlagt til høring og offentlig ettersyn. Mange av de samme forholdene knyttet til trafikk, mobilitet, beliggenhet, fremkommelighet for myke trafikanter og kollektivtilbud, som ellers ville blitt analysert og vurdert i en mobilitetsplan, er like fullt vurdert i forbindelse med planarbeidet og belyst i denne planbeskrivelsen. Se for øvrig avsnitt 4.1.3 ovenfor.

7.1.4 Kommunedelplan for klima (2019-2030)

Detaljreguleringsplanen er i henhold til kommunedelplan for klima og energi ved at det legges til rette for boligbygging innenfor et område med eksisterende tettbebyggelse i nærhet av gang- og sykkelveinett og eksisterende infrastruktur.

7.1.5 Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan

Planforslaget er ikke i vesentlig strid med rammer og føringer gitt i kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan, da det legges opp til høy bokvalitet, og utbygging av boligbebyggelse i et attraktivt område med gode solforhold og uteoppholdsarealer. Ny bebyggelse vil visuelt fremstå som en del av øvrig bebyggelse.

7.1.6 Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg

Detaljreguleringsplanen bygger opp under Sykkelhovedplan for Fredrikstad kommune ved etablering av ny bebyggelse tett opptil hovedsykkelveinett langs fv. 112 (Solveien).

7.1.7 Overvannsrammeplan (2007)

Detaljreguleringsplanen er i tråd med rammer og føringer fra overvannsrammeplanen i Fredrikstad kommune, da det legges opp til lokal overvannshåndtering ved etablering av ny bebyggelse slik som det anbefales i rammeplanen.

7.1.8 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Detaljreguleringsplanen er i henhold til rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ved at det legges til rette for boligbygging innenfor et område med eksisterende tettbebyggelse i nærhet av gang- og sykkelveinett og eksisterende infrastruktur.

7.1.9 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)

Detaljreguleringsplanen er i henhold til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene ved at det legges til rette for boligbygging innenfor et område med eksisterende tettbebyggelse i nærhet av gang- og sykkelveinett og eksisterende infrastruktur.

7.1.10 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Detaljreguleringsplanen er i henhold til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen ved at det legges til rette for etablering av nye leke- og aktivitetsområder i forbindelse med boligbygging, og at disse er sikret mot forurensning, støy og trafikkfare. Detaljreguleringsplanen medfører ikke omdisponering av eksisterende områder for lek og/eller aktivitet.

7.2 Landskap, stedets karakter, og estetikk

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen vil ikke medføre store endringer av landskapet eller stedets karakter. Det planlegges en skånsom utbygging som utgjør en «lomme» inn i eksisterende bebyggelse som vil være lite synlig fra Visterflo. Det planlegges for tomannsboliger med to etasjer, som er tilpasset eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse planlegges med god standard, uten konflikt med omkringliggende omgivelser. Høyder og utnyttelsesgrad, samt en enhetlig bebyggelsesstruktur innenfor planområdet, er sikret i planbestemmelsene.

Internt i planområdet vil tiltaket føre til en endring av landskapet fra et ubebygget område bestående av et gjengrodd jordbruksareal, til et byggeområde med tomannsboliger.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen forventes ikke å medføre konsekvenser for automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner, da det innenfor eller i nærhet av planområdet ikke er registrert slike. Dersom automatisk fredete kulturminner skulle påtreffes under framtidige anleggsarbeider vil anleggsarbeidet stoppes og kulturminnemyndigheter varsles, jf. kulturminnelovens § 8.

7.4 Naturverdier/naturmangfold

7.4.1 Beskrivelse

Alle planer skal vurderes iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12.

7.4.2 Vurdering mht. Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr. 100)

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vår vurdering: Kunnskapsgrunnlaget bedømmes å være tilstrekkelig for å vurdere virkninger på naturmangfold. Kommunens kartlegging og forvaltningens databaser er benyttet, i tillegg til at planområdet er befart.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vår vurdering: Kunnskapen vedrørende plan- og influensområdets naturverdier er god nok til å si at en vesentlig irreversibel skade på naturmangfoldet ikke vil skje som følge av tiltaket.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vår vurdering: Det eksisterer ikke kjent informasjon som tilsier at gjennomføring av planforslaget vil medføre vesentlige konsekvenser for økosystemet.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vår vurdering: Det eksisterer ikke kjent informasjon som tilsier at gjennomføring av planforslaget vil medføre vesentlig skade på naturmangfoldet.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vår vurdering: Det eksisterer ikke kjent informasjon som tilsier at det innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet eksisterer behov for å sette krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder for å beskytte spesielle naturverdier.

7.5 Rekreasjon og grønnstruktur

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen forventes ikke å medføre negative konsekvenser for grønnstruktur og rekreasjon. Det er ikke kjent informasjon som tilsier at området benyttes til rekreasjonsformål i dagens situasjon. Etablering av felles lekeplass innenfor planområdet kan imidlertid føre til positive konsekvenser for rekreasjon. Det åpne bekkedraget med kantvegetasjon sikres i planen.

7.6 Trafikkforhold

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen forventes å påvirke trafikkforhold i liten grad, da tiltaket er begrenset til utvikling av ni tomannsboliger. Dette vil generere en begrenset økning av eksisterende trafikk. Ifølge Statens vegvesen sin håndbok for trafikkberegninger, V713, genererer en bolig i snitt 3,5 bilturer per døgn. Beliggenheten til dette boligfeltet, med relativt lange avstander til fritidstilbud

og med et svakt kollektivtilbud, antas det at antallet bilturer blir noe høyere enn dette. Det legges derfor til grunn 5 bilturer i snitt per døgn per bolig. Dette vil utgjøre en ÅDT på omtrent 90. Til sammenligning har fv. 112 (Soliveien) en ÅDT på 4 700. Trafikken fra planområdet vil gå via Rostadnesveien til fv. 112 (Soliveien).

7.7 Barns interesser

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen forventes å medføre positive konsekvenser for barns interesser da det legges opp til etablering av felles lekeplass innenfor planområdet. Det er ikke tilrettelagt for lek eller opphold innenfor planområdet i eksisterende situasjon.

7.8 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil påvirke sosial infrastruktur ved at det kan medføre behov for skole- og barnehageplasser. Tiltaket er imidlertid begrenset til 18 boenheter. Det er ifølge Skoleetaten i Fredrikstad ledig skolekapasitet ved Nylende skole. Haugeåsen ungdomsskole har en oppfyllelsesgrad på over 90 % som regnes som full oppdekning. Skoleetaten anser likevel at det er skolekapasitet for utbygging (se referat fra intern høring av planinitiativ, saksnr. 2019/8012).

7.9 Universell tilgjengelighet

Planforslaget ivaretar kravene til universell tilgjengelighet.

7.10 Energibehov – energibruk

Tiltaket tilknytter seg eksisterende infrastruktur. Ytterligere detaljering rundt bygningenes energiløsning vil følge byggesaken.

7.11 Jordressurser/landbruk

Planforslaget vil ikke påvirke aktivt landbruk, da området er ute av drift per august 2022. Dette var aktivt jordbruksareal for inntil ca 10 år siden. Den foreslåtte utbyggingen innebærer omdisponering av ca 9 daa jordbruksareal. Området har status som utbyggingsområde i gjeldende kommuneplan.

7.12 Teknisk infrastruktur

Gjennomføring av planforslaget medfører at det innenfor planområdet må etableres teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og elektrisitetsforsyning. Overordnede anlegg er allerede etablert gjennom utbygging av tilstøtende områder. Ny bebyggelse vil tilkobles dette, og tiltaket vil ikke ha store virkninger for den tekniske infrastrukturen i området da det er begrenset til utvikling av ni tomannsboliger. Detaljer rundt dette vil avklares i videre arbeider.

7.13 Støyforhold

Planområdet ligger utenfor støysoner, og planforslaget vil ikke medføre vesentlige konsekvenser for støyforhold da tiltaket er begrenset til etablering av ni tomannsboliger.

7.14 Luftforurensning

Planområdet ligger ikke innenfor verken gul eller rød luftsone, og er ikke utsatt for grenseoverskridende verdier. Detaljreguleringsplanen vil ikke medføre vesentlige konsekvenser for luftforurensning da tiltaket er begrenset til etablering av ni tomannsboliger.

7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Detaljreguleringsplanen medfører ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen får ingen vesentlige konsekvenser for næring.

7.17 Interessemotsetninger

Det er registrert interessemotsetninger under planarbeidet knyttet til naboer som ikke ønsker bebyggelse på tomten, blant annet på grunn av utsikt og støy. Det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse ved å begrense utbyggingen til tomannsboliger i to etasjer. Illustrasjonsplanen datert 30.4.2020, sist revidert 9.12.2021, viser en plassering av den foreslåtte bebyggelsen som tar hensyn til omkringliggende bebyggelse blant annet med tanke på utsikt. Illustrasjonsplanen er veiledende.

Utbygging av planområdet fører til nedbygging av dyrket/dyrkbar mark. Planområdet er et jordbruksareal som har ligget i brakk i mange år. Siste registrerte historiske ortofoto med jordbruksareal er fra 2007. Arealet er avsatt til boligformål i overordna planer, og planlagt utbygging er i tråd med dette. Bakgrunnen for at området er akseptert omdisponert i overordnet plan er trolig en kombinasjon av at arealet ligger som et restareal omsluttet av bebyggelse på tre kanter, og den vurderingen som ble gjort av områdets verdi som jordbruksareal.

Det er ikke registrert andre interessemotsetninger knyttet til planarbeidet.

7.18 Avveininger av virkninger

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen gir ut fra forslagsstillers vurdering små konsekvenser for miljø og samfunn. Omfanget av utbyggingen er begrenset til etablering av ni tomannsboliger, og er tilpasset eksisterende situasjon og omgivelser. Planforslaget medfører heller ingen vesentlige konsekvenser knyttet til verdier i eksisterende situasjon, og kan tilføre området en verdi ved å tilrettelegge for felles uteoppholdsareal og høyere estetisk kvalitet enn dagens situasjon. Konsekvensen av planforslaget er i hovedsak omdisponering av ubebygd areal som tidligere har bestått av jordbruksareal, men har ligget i brakk i mange år.

Planforslaget er i samsvar med overordna planer ved å legge til rette for en skånsom utbygging i et allerede eksisterende boligområde, og på areal som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

8 Uttalelser til varsel om oppstart

8.1 Mottatte uttalelser

I forbindelse med varsel om oppstart av planen har det kommet ti uttalelser til planarbeidet. Kopier av uttalelsene følger som egne vedlegg.

Aktør	Dato
1. Bane NOR SF	08.08.2019
2. Direktoratet for mineralforvaltning	19.08.2019
3. Fylkesmannen i Oslo og Viken	05.09.2019
4. Statens vegvesen	29.08.2019
5. Østfold fylkeskommune	11.09.2019
6. Børresen, Thor-Raymond	02.09.2019
7. Fellesutvalget for bondelagene i Fredrikstad og Hvaler	07.09.2019
8. Hafslund Nett AS	06.08.2019
9. Pettersen, Knut Arne (2)	08.09.2019
10. Rolvsøy Bondelag	07.09.2019

8.2 Sammendrag og kommentarer til uttalelser

Sammendrag	Kommentarer
Bane NOR SF	
Bane NOR SF skriver i sin uttalelse at planområdet ikke berører jernbanens interesser, og de har derfor ingen merknader.	Uttalelsen tas til orientering.
Direktoratet for mineralforvaltning	
Direktoratet for mineralforvaltning skriver i sin uttalelse at planområdet ikke berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak, og de har derfor ingen merknader.	Uttalelsen tas til orientering.
Fylkesmannen i Oslo og Viken	
Fylkesmannen skriver i sin uttalelse at det bør være god avstand mellom ny bebyggelse og landbruksarealene i sør. Sone med vegetasjon mot landbruksarealene bør ivaretas og forsterkes.	Det legges opp til god avstand mellom ny bebyggelse og landbruksareal i sør. Det er regulert et areal på omtrent 1,5 dekar til blå/grønnstruktur for å bevare bekk med tilhørende vegetasjon i sør.
Fylkesmannen skriver også at det bør vurderes å ivareta matjorda som ressurs og flytte denne til nærliggende jordbruksarealer.	Uttalelsen tas delvis til følge. Forslagsstiller ønsker å benytte deler av matjorden internt i planområdet til bruk i hager og grøntanlegg i boligfeltet. Forslagsstiller ser matjord som en viktig ressurs, og matjord som er til overs vil bli gjenbrukt. Kommunen har ikke hjemmel til å kreve en matjordplan da gjeldende kommuneplan ikke gir dekning for dette. Det legges inn en bestemmelse om hvordan matjord som ikke benyttes internt i

Det vises til område med mulig kvikkleire i sørøst. Det er viktig å sikre gode grunnforhold og ivareta områdestabilitet. Det forventes en økning av kraftig nedbør. 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. Planområdet ligger i et område som berører Østfoldlandskap av regional betydning: Fredrikstadmarka og Visterflo. Det bør i planleggingen tas hensyn til eksponeringen mot Visterflo og området på andre siden av elva. Bevaring/etablering av naturlig vegetasjon, farge- og materialbruk bør vurderes nærmere. <i>Generelle tema</i> Generelle temaer er blant annet høy befolkningsvekst i regionen, nasjonale mål for klima, areal og transport, jordvernmålet, og fortetting og transformasjon for å nå målene om at vekst i persontrafikken tas med kollektiv, sykkel og gange. Reguleringsplanen må utarbeides med en klar henvisning til overordnede planer og nasjonale styringssignaler. Følgende statlige planretningslinjer/-bestemmelser ser ut til å være relevante: Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014), statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018), og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995). Følgende generelle temaer vurderes som viktige i det aktuelle planområdet: ○ Barn og unge, medvirkning og levekår. Det må belyses hvordan barn og unges interesser er hensyntatt og eventuell opparbeidelse av lekearealer må sikres gjennom rekkefølgebestemmelse. ○ Estetisk utforming ○ Universell utforming ○ Blågrønn struktur	planområdet/fjernes fra planområdet skal håndteres, se punkt 2.9. Det er utført geotekniske grunnundersøkelser for planområdet. Se vedlegg A2 og A3. Det er utarbeidet en overvannsplan hvor det blir sett på overvannshåndtering innenfor byggeområdet. Tiltaket vil ikke ha stor betydning for helheten av Østfoldlandskapet da det vil utgjøre en «lomme» inn i eksisterende bebyggelse og være lite synlig fra Visterflo. Det planlegges for tomannsboliger med to etasjer, og bebyggelsen vil tilpasses omgivelsene. Relevante overordnede rammer og føringer er vurdert og kommentert i planarbeidet, se blant annet kap. 4 og 7.1. Eksisterende situasjon og konsekvenser for nevnte temaer er vurdert i planarbeidet.
---	---

○ Naturmangfold: Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. ○ Fremmede skadelige arter: Området bør undersøkes og det bør etableres kontrollrutiner ved innkjøring av masser til planområdet. ○ Samfunnssikkerhet og klimatilpasning ○ Terrenginngrep og masseforvaltning. Massehåndtering må være en del av den tidlige planprosessen. Det bør stilles krav til å utrede massebalansen og å vurdere plangrep som reduserer masseoverskuddet. ○ Klimagassutslipp og energi. Reguleringsplanen må følge opp relevante føringer fra kommunens klima- og energiplan. ○ Vannforvaltning. Eksisterende vannveier i området bør undersøkes og det må sikres at planleggingen bidrar til måloppnåelse i samsvar med <i>Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma (2016-2021)</i> ○ Kartfremstilling. Det vises til departementets veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister. Til de ulike temaene vises det til relevante lover, forskrifter, retningslinjer og veiledere.	Planmaterialet utarbeides i henhold til relevante lover, forskrifter, retningslinjer og veiledere.
Statens vegvesen Statens vegvesen skriver i sin uttalelse at Bråtenveien er smal og bør ikke benyttes som kjøreveg for nye boenheter. Trafikk på Bråtenveien bør fortsatt begrenses og det bør vurderes om det er nødvendig å gjøre flere tiltak enn eksisterende skilting for å unngå økt trafikk med motorvogn på Bråtenveien. Det er viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, og sørge for sikker sykkelparkering. Dersom sykkelparkering skal inngå i sportsboder bør det settes krav om minste størrelse på slike boder. Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, gjennom for eksempel snarveier. Det bør settes	Tiltaket vil ikke medføre økt trafikk på Bråtenveien. Det planlegges adkomst fra fv. 112 (Soliveien) via Rostadnesveien. Det planlegges for tomannsboliger hvor det er plass til sykkelparkering i tilknytning til boligene. Det legges opp til minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Uttalelsen tas til orientering. Det legges opp til minimum to sykkelparkeringsplasser per

minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser ved boligene og krav om kvalitet. Det vises videre til bestemmelse 23 om transport i forslag til ny arealdel av kommuneplanen 2019-2031, og til bestemmelse 25 om parkering for sykkel. Kryss, avkjørsler og siktkrav bør utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Sikttrekant som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål reguleres som hensynssone med tilhørende bestemmelse; <i>Innenfor sikttrekanten skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over kjørebanelnivå. Enkeltelement som trær, stolper eller lignende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor trekanten.</i> Det bør utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Det bør som et minimum utføres en enkel trafikkvurdering som viser dagens situasjon og endring i trafikk tall som følge av tiltaket. Det er viktig at det tilrettelegges for en trafiksikker anleggsperiode. I eventuelle krysningspunkt mellom anleggstrafikk og fortau/gang- og sykkelveger bør det sikres god sikt for førere av anleggsmaskiner mot myke trafikanter. Planarbeidet må redegjøre for hvordan universell utforming ivaretas.	boenhet i henhold til kommuneplanens arealdel. Krav til sikt er innarbeidet i planen, se plankart med tilhørende bestemmelse 5.1 for frisikt. Kollektivtrafikk, inkludert gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder, er beskrevet i planarbeidet. Se kap. 5.9. Trafikk er vurdert i planarbeidet, se kap. 5.9, 6.6 og 7.6. Tiltaket vil ikke medføre vesentlig trafikkøkning i området. Eksisterende vei vil bli benyttet til anleggstrafikk. Det vil bli lagt vekt på skilting og andre tiltak for å tilrettelegge for en trafiksikker anleggsperiode. Det er satt krav til universell utforming i planbestemmelsene, se punkt 2.8.
Østfold fylkeskommune	
Østfold fylkeskommune skriver i sin uttalelse at forholdet til fylkesplanen og relevante retningslinjer må redegjøres for i planforslaget. Planområdet ligger innenfor avgrensningen til Fredrikstadmarka, og i nærheten av landskapsområdene Visterflo og Skinnerflo. Det bør tas hensyn til eksponering mot vassdraget og planforslaget bør inneholde illustrasjoner som viser hvordan ny bebyggelse vil se ut i området. Fylkeskommunen viser til kommuneplanens krav til leke- og uteoppholdsarealer. Arealer og anlegg som skal brukes av barn skal sikres mot	Relevante overordnede rammer og føringer, inkludert forholdet til fylkesplanen, er vurdert og kommentert i planarbeidet, se blant annet kap. 4 og 7.1. Det tilrettelegges for en felles lekeplass sentralt i området, som skal inkludere lek for både små og store barn. Det er ikke dokumentert at

forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det vises også til <i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</i>. Kommunen skal ha en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser. Det skal gis anledning til å medvirke i planprosessen, og deres bidrag må dokumenteres i plandokumentene. Ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområder, eller arealer som barn bruker som lekearealer eller som er egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Det må avklares og dokumenteres hvorvidt det aktuelle området benyttes til lek i dag. Det må legges til rette for en hensiktsmessig grønnstruktur som knyttes mot overordnet grønnstruktur på stedet. Bevaring av eksisterende og eventuell innføring av ny vegetasjon må vurderes. For å bevare en buffer mellom boligene og landbruket bør grøntdraget i sør sikres i plankart og bestemmelser. Det bør være fokus på tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på utforming, materialbruk og fargesetting for å unngå at ny bebyggelse ikke blir fremmedelementer i området. <i>Generelle temaer</i> • Risiko- og sårbarhet: Det vises til plan- og bygningslovens § 4-3. • Grunnforhold: Grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen. • Støy: Det vises til Miljødirektoratets veileder T-1442/2016 <i>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</i>.	planområdet benyttes til lek i dag, og planforslaget kan derfor ha en positiv virkning på situasjonen for barn og unge ved at det tilrettelegges for dette. Det er regulert et areal på omtrent 1,5 dekar til blå/grønnstruktur for å bevare bekk med tilhørende vegetasjon i sør. Dette er sikret i både kart og bestemmelser. Det legges opp til etablering av tomannsboliger som er tilpasset omgivelsene. Opplistede temaer er utredet eller belyst i planarbeidet. Se vedlegg A2 og A3 for rapport om grunnforhold og ROS-analyse av områdestabilitet, og vedlegg A4 for generell risiko- og sårbarhetsanalyse.
Børresen, Thor-Raymond Børresen skriver i sin uttalelse at de protesterer på en eventuell utbygging på jordteigen. Børresens svigerfar har drevet med grunnboring i Østfold samt at han har bodd på tomten lenge, og kjenner derfor grunnforholdene meget godt. Det er mye leire i grunnen på tilstøtende aktuell eiendom. Børresen er bekymret for utsklidning mot deres eiendom. Ifølge metrologer og forskere er det stor risiko for mer nedbør i årene som kommer. Eiendommen deres er allerede belastet med	Det er utført grunnundersøkelser i henhold til gjeldende regelverk fra NVE. Disse er vedlagt planforslaget (se vedlegg A2 og A3). Det er utarbeidet en overvannsplan som viser løsninger for hvordan overvannet kan håndteres innenfor planområdet. Planen legger

mye overvann som blant annet renner inn i kjeller og skyller bort vei hos naboer. Dette har økt etter at jorden ble liggende brakk. Jorden er nå fullt av jordrotter og ugress som sprer seg til nabolagets eiendommer. Jorden ble sprøytet mot ugress etter klage for noen år siden. Børresen skriver i sin uttalelse at utsagn som «inneklemte jordteiger» og «nedlagt og gjengrodd» ikke holder mål. Etter samtale med berørte naboer er disse også sterkt imot en utbygging, da med tanke på verdiforringelse grunnet tap av utsikt og støy fra et nytt uønsket nabolag.	opp til infiltrasjon av overvann på egen grunn. Planen omfatter også avskjæring av flomløp for å sikre eksisterende bebyggelse øst for planområdet. Med innarbeidelse av tiltak foreslått i overvannsplanen vil situasjonen for overvann forbedres. Uttalelsen tas til orientering.
Fellesutvalget for bondelagene i Fredrikstad og Hvaler	
Fellesutvalget for bondelagene i Fredrikstad og Hvaler skriver i sin uttalelse at det er svært begrenset med matjord i Norge. Dyrbare jord er arealer som ved oppdyrking kan settes i stand til å holde krav til fulldyrka jord. Om Stortinget sitt mål om å øke landets matproduksjon med 1 prosent i året frem mot 2030 skal holdes, kan vi ikke bygge ned en eneste dekar med matjord. Å bruke argumenter som inneklemte jordteiger som er nedlagt og gjengrodde er ikke argumenter som er holdbare i dagens debatt om jordvern. Det finnes mange andre egnede arealer både i Fredrikstad og på Rolvsøy som kan benyttes til nye boliger i lokalsamfunnene. Fellesutvalget for bondelagene i Fredrikstad og Hvaler ser viktigheten av å bygge ut boliger i lokalsamfunnene, men tar sterk avstand fra å bygge ned matjord.	Uttalelsen tas til orientering. Planområdet er både i gjeldende kommuneplan og i rullering av kommuneplanens arealdel 2019-2031 avsatt til fremtidig boligbebyggelse.
Hafslund Nett AS	
Hafslund Nett AS skriver i sin uttalelse at de ikke har el-anlegg i området som omfattes av planen. Dersom utbygging blir gjort kjent med at noen av Hafslund Netts sine anlegg likevel blir berørt skal de kontaktes.	Uttalelsen tas til orientering.
Pettersen, Knut Arne	

Pettersen viser i sin uttalelse datert 21.08.19 til tidligere muntlig avtale om adkomst over garasjeeiendom, og ber om at utbygger vurderer alternativ adkomst. Utbyggingen vekker et sterkt negativt engasjement i nabolaget. Det er behov for mer informasjon fra utbygger. Pettersen stiller også spørsmål om at byggefeltet opprinnelig er på 10 daa, men det står 15 daa i varslingsmaterialet. Pettersen skriver i sin uttalelse datert 08.09.19 at ved store nedbørsmengder blir overvannet stående ute på jordet i lang tid før det forsvinner. Han skriver også at deres utsikt vil bli svært begrenset på grunn av husenes høyde. Dette var ikke meningen ved det første utkastet til utbyggingsplan. Utbygger har ved flere anledninger hevdet at nå blir det bygging, noe de ikke har sett stemmer. Pettersen stiller spørsmål ved dette. Infrastruktur som vei, vann og avløp er i dag sprengt. I Bråtenveien er det ikke mulig å tilføre mer trafikk og Rostadnesveien er i dårlig forfatning i den nederste delen mot Soliveien.	Utbygger har hatt dialog med grunneiere, og det er inngått en ny skriftlig avtale om adkomstvei til planområdet. Grunnen til at det står 15 daa i varslingsmaterialet er at når vi varslers oppstart av reguleringsarbeid tar vi gjerne med et større område enn det som berøres av tiltaket for å være sikker på at det ikke blir behov for å varsle på nytt. Dette er fordi det fortsatt er tidlig i prosessen og utforming av tiltaket ikke enda er bestemt. Planområdet er noe nedjustert i etterkant av varslingen. Det er utarbeidet en overvannsplan som viser løsninger for hvordan overvannet kan håndteres innenfor planområdet. Planen legger opp til infiltrasjon av overvann på egen grunn. Planen omfatter også avskjæring av flomløp for å sikre eksisterende bebyggelse øst for planområdet. Med innarbeidelse av tiltak foreslått i overvannsplanen vil situasjonen for overvann forbedres. Det er flere årsaker til at utbygging av området har blitt forsinket. Grunnforhold og geotekniske undersøkelser samt markedet er to viktige årsaker. Tiltaket vil ikke medføre økt trafikk på Bråtenveien. Økningen i trafikkmengden på Rostadnesveien er begrenset til 18 boenheter.
Rolvøy Bondelag	
Rolvøy Bondelag skriver i sin uttalelse at de er sterkt imot boligbygging på dyrket mark og vil derfor fraråde dette. De er oppmerksomme på at planen ligger i området for arealplanens felt B 213 for fremtidig boligbygging, men vil likevel komme med innsigelse til bruk av matjord til dette formålet. Det trengs matjord for å dyrke mat, og Rolvøy vil få mye matjord beslaglagt av ny trasé for jernbane og ny fylkesvei 109 i nær fremtid.	Uttalelsen tas til orientering. Planområdet er både i gjeldende kommuneplan og i rullering av kommuneplanens arealdel 2019-2031 avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Dette gjelder derfor også etter at kommunen har gjort en ny vurdering av ubebygde arealer. Det bemerkes også at Rolvøy Bondelag ikke har innsigelsesmyndighet.

9 Referanseliste

- [1] Østfold fylkeskommune 2018. Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, datert 21 juni/22. august 2018
- [2] Fredrikstad kommune 2018. Kommuneplanens samfunnsdel - Fredrikstad mot 2030, datert 26. april 2018
- [3] Fredrikstad kommune 2012. Kommuneplanens arealdel 2011-2023, datert 6. desember 2012
- [4] Fredrikstad kommune 2020. Kartportal, kommunekart. Hentet april 2020 fra <https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>
- [5] Fredrikstad kommune 2020. Forslag til kommuneplanens arealdel 2020-2032, revidert mars 2020
- [6] Fredrikstad kommune 2019. Kommunedelplan for klima 2019-2030, datert 5. september 2019
- [7] Fredrikstad kommune udatert- Kommunedelplan for bolig – Boligpolitisk plan, udatert
- [8] Fredrikstad kommune 2007. Overvannsrammeplan, datert 8. november 2007
- [9] Nedre Glomma Bypakke 2017. Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad, datert 28. april 2017
- [10] Reguleringsplan for Rostadneset, planID 0106169, datert 18. mai 1983
- [11] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, datert 26. september 2014.
- [12] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2018. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, datert 28. september 2018.
- [13] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 1995. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, datert 20. september 1995
- [14] Norkart 2020. Kommunekart. Hentet april 2020 fra <http://3d.kommunekart.com/index.html?funksjon=vispunkt&x=59.2155323&y=10.9239331&srid=4326&host=https://kommunekart.com/>
- [15] Askeladden – Riksantikvaren. Kulturminner, karttjeneste. Hentet april 2019 fra <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=82835f6c7e794c44a2192bdb111d41b5>
- [16] Miljøstatus 2019. Kart. Hentet april 2019 fra <https://www.miljostatus.no/kart/>
- [17] NVDB Vegkart, Statens vegvesen. Hentet april 2019 fra <https://www.vegvesen.no/vegkart/>
- [18] Norges geologiske undersøkelse 2019, kart på nett. Løsmasser og marin grense. Hentet april 2019 fra <https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>
- [19] Nasjonalt beregningsverktøy 2019. Hentet april 2019 fra <https://www.luftkvalitet-nbv.no/>

10 Vedlegg

- Vedlegg A1: Illustrasjonsplan
- Vedlegg A2: Grunnforhold datarapport (10201186-RIG-RAP-001)
- Vedlegg A3: ROS-analyse områdestabilitet (10201186-RIG-RAP-002)
- Vedlegg A4: ROS-analyse (10211179-PLAN-RAP-002)
- Vedlegg A5: Overvannsplan (10211179-PLAN-NOT-001)
- Vedlegg A6: Sol- og skyggeillustrasjoner
- Vedlegg A7: Uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitetsvurdering
- Vedlegg A8: Renovasjonsteknisk plan (10211179-PLAN-NOT-005)

- Vedlegg B1: Vurdering av forhold til forskrift om konsekvensutredning
- Vedlegg B2: Kopier av varslingsmateriale
- Vedlegg B3: Kopier av mottatte uttalelser til varsel om oppstart
- Vedlegg B4: Notat med sammendrag og kommentarer til uttalelser til offentlig ettersyn (10211179-PLAN-NOT-004)
- Vedlegg B5: Kopi av mottatte uttalelser til offentlig ettersyn