



Saksnr.: 2017/3452
Dokumentnr.: 80
Løpenr.: 54020/2025
Klassering: HOLM

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.06.2025	48/25

Forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Holm, Torsnes Nasjonal arealplanID 3107 594 - Borge Forslagsstiller: Øyvind Lind og Rolf Mikkelsen

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Holm, nasjonal arealplan-ID 3107 594, plankart datert 01.06.2007, sist revidert 11.02.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 01.06.2007, sist revidert 30.05.2025.

Planutvalgets vedtak 19.06.2025:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Holm, nasjonal arealplan-ID 3107 594, plankart datert 01.06.2007, sist revidert 11.02.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 01.06.2007, sist revidert 30.05.2025.

Planutvalgets behandling 19.06.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift
Fredrikstad 23.06.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Emilie Jenssen
 direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag

Bakgrunnen for endringsforslaget er et ønske om å endre vedtatt detaljregulering for Holm, Torsnes (nasjonal arealplan-ID 3107 594). Det foreslås å legge til rette for oppdeling av seks store eneboligtomter til tolv mindre tomter. En økning på totalt seks tomter for frittliggende småhusbebyggelse innenfor planområdet.

De foreslåtte endringene vurderes å ikke endre hoveddrammene i planen, og ikke utløse spesielle negative konsekvenser. Den foreslåtte endringen vil ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av planen for øvrig. Endringsforslaget berører ikke viktig natur- eller friluftsområder, og vurderes å ikke gi negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Endringsforslaget er forelagt berørte myndigheter, naboer og hjemmelshavere. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus bemerket at endringen kunne komme i konflikt med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og dermed vanskeliggjøre oppfyllelse av nullvekstmålet og kommuneplanens angitte utbyggingsfordeling mellom byområdet, tettstedet og lokalsentra (60/30/10). Etter nærmere redegjørelse og informasjon fra kommunen, har Statsforvalteren valgt å ikke motsette seg at den foreslåtte endringen kan gjennomføres ved en forenklet prosess.

Utover dette er det ikke kommet uttalelser som vanskeliggjør en forenklet endringsprosess, og kommunedirektøren anbefaler at endringsforslaget vedtas.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 01.06.2007, sist revidert 11.02.2025
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 01.06.2007, sist revidert 30.05.2025
- 4 Søknad om mindre reguleringsendring datert 30.05.2025
- 5 Planbeskrivelse datert 01.06.2007, sist revidert 12.06.2009
- 6 Sammendrag av mottatte uttalelser, datert 28.05.2024

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i arkivsak 2017/3452.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Gjeldende reguleringsplan for området legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse. Planområdet er i all hovedsak ferdig utbygd. Hensikten med endringen er å tilrettelegge for flere tomter gjennom deling av seks større eneboligtomter til tolv mindre, samt å avsette areal for felles avkjørsel til nye tomter.

For å legge til rette for dette, søker forslagsstiller om en forenklet planendring av reguleringsplan for Holm, Torsnes, nasjonal arealplan-ID 3107 594, vedtatt av i bystyret 25. mars 2010.

Forslagsstiller er Øyvind Lind og Rolf Mikkelsen, og plankonsulent er Vestrem AS.

Presentasjon av endringsforslaget

1. Følgende tomter foreslås oppdelt: 106, 202, 210, 211, 213, og eiendom gnr 685, bnr 115. Tomtene har varierende størrelse fra 1175 kvadratmeter til 1851 kvadratmeter. Ved oppdeling av tomtene vil de nye tomtene ha en varierende størrelse fra 585 kvadratmeter til 1110 kvadratmeter.
2. Endring av reguleringsbestemmelsene som følge av endringer i plankartet, blant annet deler av reguleringsbestemmelsene § 9.1, som angir hvilke eiendommer fellesavkjørsler FA1, FA3, FA4, FA5, FA6, FA8, FA10, FA11 og FA12 er felles for.

Overordnet planstatus

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

- Planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Planområdet er omfattet av hensynsone ras- og skredfare (H310) i sydvest.

Gjeldende reguleringsplan

- Gjeldende reguleringsplan for Holm, Torsnes, nasjonal arealplan-ID 3107 594, legger til rette for opprettelse av frittliggende småhusbebyggelse. De deler av planområdet som forutsettes endret er i gjeldende plan avsatt til overnevnte.

Samråd og medvirkningsprosess

I forkant av utarbeidelsen av endringsforslaget ble det gjort en vurdering av hvilke eiendommer innenfor det samlede planområdet som lar seg oppdele. I forbindelse med dette ble det sendt en skriftlig henvendelse til grunneiere av eiendommer med potensial for deling, samt invitert til informasjonsmøte den 30. januar 2023, der forslagsstiller kunne besvare spørsmål.

Forslag til endring av reguleringsplan ble forelagt berørte parter og myndigheter i brev datert 22. desember 2023 med merknadsfrist 29. januar 2024, jfr. plan- og bygningsloven §12-14.

Innkomne uttalelser

I forbindelse med forelegging av planendringen ble det mottatt fem uttalelser. Under følger en oppsummering av innspill med forslagsstiller og kommunedirektørens kommentarer.

Statens vegvesen, datert 08.01.2024:

Statens vegvesen hadde ingen merknader til foreslått planendring, eller til at endringen gjennomføres som forenklet prosess.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 25.01.2024:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus bemerket at endringen kunne komme i konflikt med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og dermed vanskeliggjøre oppfyllelse av nullvekstmålet og kommuneplanens angitte utbyggingsfordeling (60/30/10).

Forslagsstillers kommentar:

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

Grunnet svært få nye boliger de siste 10 årene har Torsnes skole en fallende elevkurve. Som et av få lokalsentra i kommunen har Torsnes ledig skolekapasitet, og bør sammenliknet med de øvrige 6 lokalsentra åpnes for mer enn 1/7 av det beregnede behovet på 54 nye boliger per år. Dersom man likevel legger til grunn at boligene fordeles likt vil 1/7 representere 7-8 nye boliger per år i lokalsenteret Torsnes. Dersom Torsnes begrenses til 7-8 boliger per år i en vedlikeholdende utbygging skal det i planperioden bygges inntil 96 boliger i lokalsenteret.

Dersom vi i samme vurdering som over ser tilbake på de foregående 10 år i Torsnes, ville det samme boligbehovet utgjøre 70 nye boliger fra 2014-2024. Dessverre har lokalsenteret hatt svært lav utbygging gjennom disse årene, og det er totalt etablert kun 15 nye boliger de siste 10 årene.

Videre viser prognoser for kommunen som helhet at de ca. 5200 boligene som nå er under reguleringsplanlegging i kommunen, er kun 7% i lokalsentra. I 2023 ble det bygget 9% i lokalsentra – totalt 30 boliger av totalt 322. 2023 var et år med svært lav byggeaktivitet, og kun 8 boliger ble etablert i sentrum. Likevel er altså målsettingen om andelen boligbygging i lokalsentra under målsettingen på 10%.

Fredrikstad kommune har som en del av utviklingen av lokalsenteret Torsnes vedtatt reguleringsplan for gang-/sykkelvei Holm-Veel (nasjonal arealplan-ID 3107 1168), som forbinder planområdet med skole, barnehager, grendehus og dagligvarebutikk.

Det er vår vurdering i samråd med kommunens reguleringsavdeling at den foreslåtte endringen ikke er i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og regional plan Østfold mot 2050. Den planlagte utbyggingen er av et svært begrenset omfang (6 nye boliger), og redegjørelse om manglende vedlikeholdende utbygging over tid i lokalsenteret Torsnes taler for at endringen bør aksepteres.

Ny vurdering av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 15.11.2024:
På bakgrunn av gjennomført møte og oversendt brev mener statsforvalteren at kommunens redegjørelse kan forsvare at det bør tillates flere boliger i Torsnes. Totalantallet og utbyggingshastighet mener vi likevel kan bli en diskusjon og vurderingssak fremover, med tanke på de andre pågående reguleringsplanprosessene i området.

Basert på ny informasjon fra kommunen vil vi ikke lenger motsette oss at foreslått planendring kan skje ved forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd.

Kommunedirektørens kommentar:

På bakgrunn av at Statsforvalteren ikke lenger motsetter seg at foreslått planendring kan skje ved forenklet prosess, vurderer kommunaldirektøren at overnevnte punkter er hensyntatt.

Østfold fylkeskommune, datert 24.02.2024:

Østfold fylkeskommune hadde ingen merknader til foreslått planendring, eller til at endringen gjennomføres som forenklet prosess. De påpeker at det er positivt at delingene ikke er gjennomført via dispensasjoner, men via en endring av plan, og med det gir mulighet for en mer helhetlig vurdering og mer forutsigbar prosess for både beboere, naboer i tillegg til planfaglige myndigheter.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Holm Velforening, datert 28.01.2024:

Holm Velforening bemerker at den foreslåtte planendringen vil øke trafikken på veien Toresmyr betraktelig, og at veien fra før er smal og uoversiktlig. Toresmyr har blandet trafikk, og fungerer som skolevei.

Det påpekes også at gjeldende reguleringsplan legger opp til å bevare området særpreg med store tomter, og at endringen vurderes å ikke følge opp den opprinnelige intensjonen.

Forslagsstillers kommentar:

Økningen av trafikk som følge av seks nye tomter er beskrevet i søknaden, og vurderes til å ikke ha vesentlige konsekvenser for trafikkbildet. Toresvei ble i gjeldende plan valgt beholdt smal for å redusere hastigheten, og dermed øke trafiksikkerheten for myke trafikanter.

Økt arealutnyttelse er etter vedtak av gjeldende reguleringsplan i 2010 viet et større fokus. Tomtestørrelser er med dagens arealplanlegging vesentlig mindre enn ved planvedtak. Planendringen legger opp til å beholde Holm som et eneboligområde, og bebyggelsesstrukturen videreføres. Det er i løpet av arbeidet med endringen vurdert konsentrerte boformer som et alternativ, men med samme vurdering som Holm Velforening vurderes videreføring av eneboliger som et hensiktsmessig grep.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering.

May Thora Magnussen og Morten Magnussen, datert 28.01.2024:

Magnussen etterspør vurdering av de trafikale forholdene i Toresmyr.

Forslagsstillers kommentar:

Se kommentar tilknyttet uttalelse fra Holm Velforening.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering.

Relevante bestemmelser

Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Endringsforslaget vil ikke innebære konsekvenser for dette temaet utover gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Endringsforslaget vil ikke innebære konsekvenser for dette temaet utover gjeldende reguleringsplan.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Endringsforslaget vil ikke innebære konsekvenser for dette temaet utover gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Endringsforslaget er vurdert i forhold til lov om naturmangfold § 8-12, jfr. § 7. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor arealer som er omfattet av endringene (jfr. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Det er heller ikke fremkommet opplysninger som tilsier at det kan finnes andre arter eller naturtyper innenfor disse arealene som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Etter kommunedirektørens vurdering vil ikke endringene medføre en vesentlig endring i planens hovedtrekk. Endringene omfatter ikke innføring av nye, eller fjerning av eksisterende arealformål eller hensynssoner. Endringene kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som mindre, og vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningsloven §12-14.

Endringen vil medføre en økning på seks boligtomter i området. Det vurderes som positivt at arealene innenfor planområdet utnyttes effektivt. En økning av antall tomter vurderes å ikke ha nevneverdig påvirkning på trafikkbildet i området som helhet.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

Endringsforslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en planendring etter forenklet prosess i henhold til §12-14 i plan- og bygningsloven.

Saken legges frem for planutvalget for sluttbehandling og vedtak i samsvar med kommunens delegasjonsreglement.

Kommunedirektøren anbefaler at den fremlagte planendringen godkjennes.