

Planbeskrivelse

Forenklet endring av reguleringsplan for

Torp Mellom (nasjonal arealplan ID 3107 467)

Datert 16.5.24, rev 18.8.26

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS er engasjert av tiltakshaver Byggmester Arild Andersen Eiendom AS, til å foreta en forenklet planendring for gjeldende plan med navn «Torp Mellom» og planID 467.

Hensikten med denne planendringen er å rydde opp i planen etter at det er gitt flere dispensasjoner, og vedtak, som har gjort at reguleringsplanen ikke er samstemt med gjeldende vedtak og dispensasjoner.

De aktuelle arealene som endres er satt av til bebyggelse og anlegg i gjeldende reguleringsplan.

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): <i>Torp Mellom</i>	
Plantype:	
☐	Områdereguleringsplan
☐	Detaljreguleringsplan
☒	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er): <i>Torp Mellom / planID 467</i>
Eiendom (gnr./bnr.): 613/99, 613/108, 613/109, 614/145, 614/246, 614/259, 614/260	
Plankonsulent og org.nr.: <i>Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS, 975 950 530</i>	
Adresse: <i>Hevingen 2, 1739 Borgenhaugen</i>	
E-post: <i>heidi@svendsenco.no</i>	
Tlf: <i>69973000</i>	
Forslagsstiller og org.nr.: <i>Byggmester Arild Andersen Eiendom AS – 956 708 567</i>	
Fakturaadresse: <i>Strykerveien 10, 1658 Torp</i>	

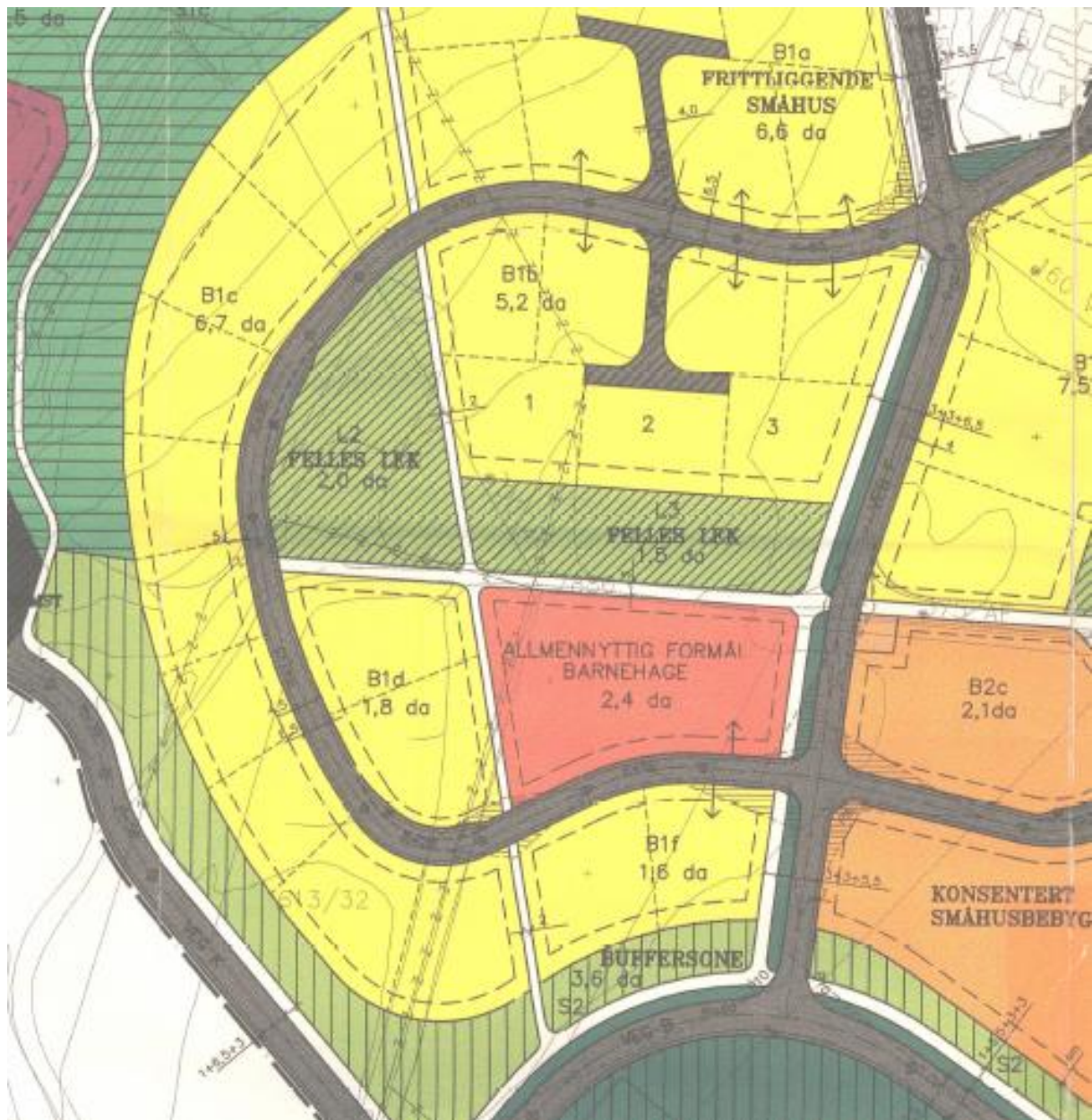
Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er på Torp. Planområdets plassering er fremhevet i neste kartillustrasjon.



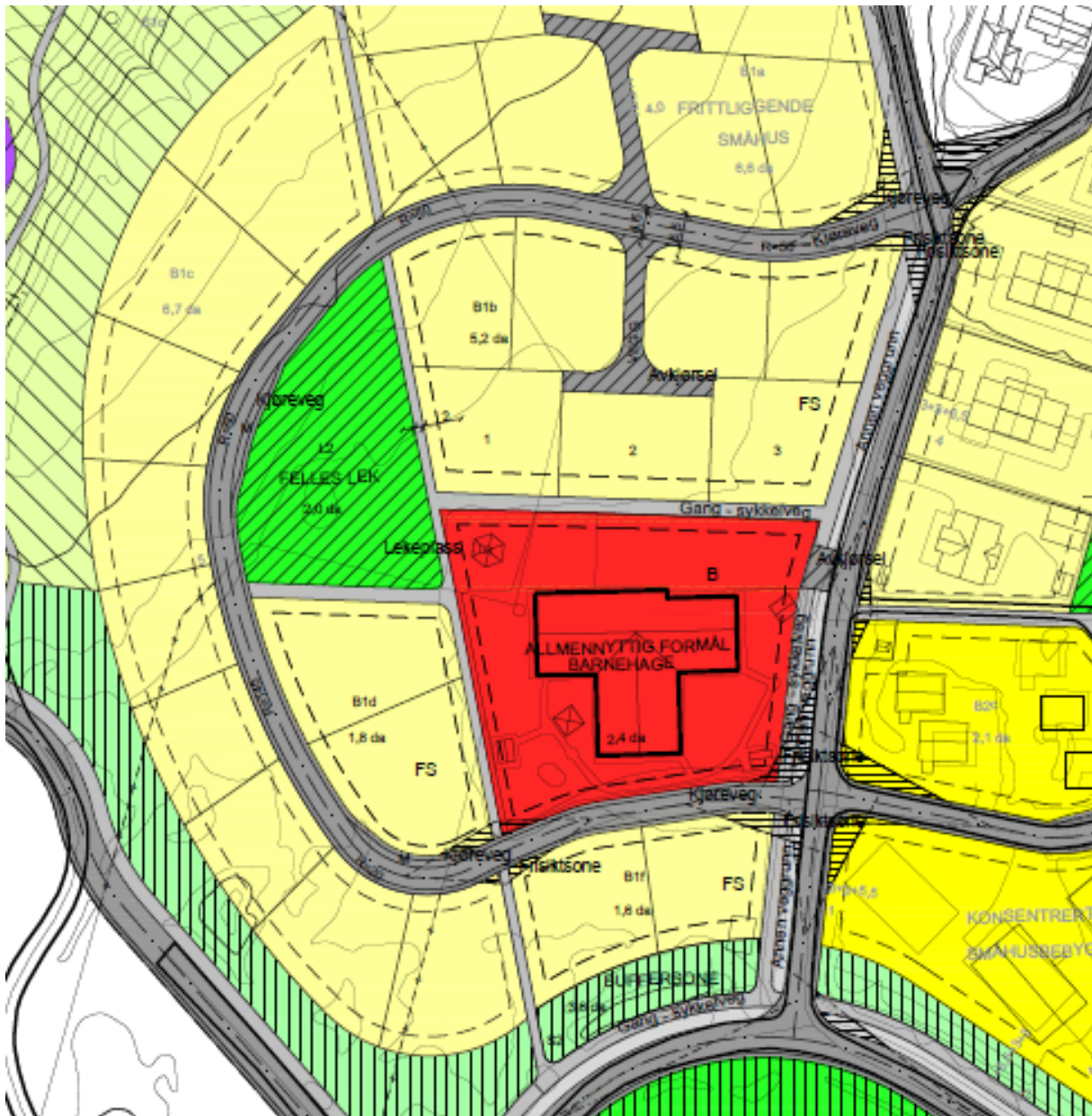
Figur 1: Planområdets beliggenhet i Fredrikstad, fremhevet med rød sirkel

Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan Torp Mellom, planID 467.



Figur 1: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan «Torp Mellom»

Foreslåtte endringer av planen «Torp Mellom»



Figur 2: Oppdatert område av reguleringsplan "Torp Mellom"

Formålet med planen

Planendringen foretas i den nordligste delen av gjeldende reguleringsplan for Torp Mellom (planID 467). Det avgrensede området består av konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse, tilhørende sti og vegsystem, samt områder for barnehage og felles lek i tilknytning til boligfeltet.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det er ingen ny bebyggelse eller anlegg som skal skje i området, men en opprydding i gjeldende reguleringsplan. I forbindelse med søknad om fradeling av barnehagetomten (Deres ref. 2004/14145-95764/2004-IAGR), ble det i 2004 gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å omdisponere arealer regulert til felles lek, slik at de kan inngå i barnehagetomten, fordi regulert barnehagetomt er for liten til i forhold til et ønske om å bygge barnehage med 5 avdelinger. Som avbøtende tiltak ble det satt som vilkår at barnehagens lekeområder skal være åpne og tilgjengelige for områdets barn etter stengetid. Barn i dette tilfellet menes barn til og med barneskolealder. Området er ikke utstyrt for ungdoms-aktiviteter.

Det ble også gitt dispensasjon for fradeling av arealer regulert til gang- og sykkelvei slik at de kan inngå som del av omsøkte barnehagetomten. Det settes her vilkår om at det settes av erstatningsareal for gang- og sykkelvei på nordsiden av omsøkt fradelt tomt.



Figur 3: Ferdig fradelt eiendomskart i henhold til vedtak datert 19.11.2004.

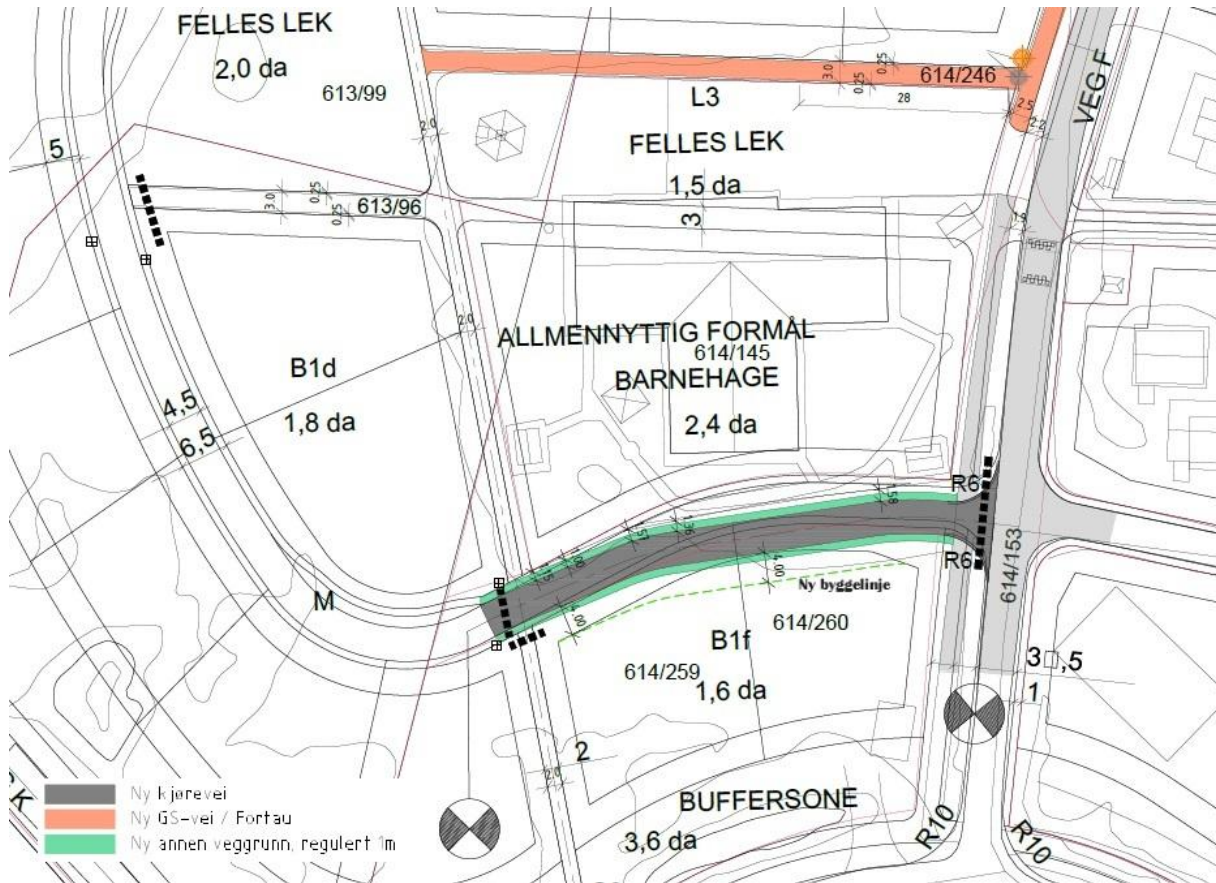
Det man ser av ferdig fradelt eiendomskart, er at barnehagen har opparbeidet uteareal syd for barnehagebygget, som går inn i regulert vegareal i Børstadbuen. Det er ikke ønskelig å redusere lekeareal på barnehagetomten.

Det er derfor enighet om å legge om veien slik at utearealet i barnehagen kan beholdes slik det er pr. dags dato. Det vil bli foretatt grensejustering av eksisterende eiendomsgrenser og ny plassering av byggelinje for tomter gnr/bnr 614/145, 614/259 og 614/260. Det vil også bli justert plassering av formålsgrenser for vegareal og annen veggrunn.

Gang og sykkelvei har også fått nytt areal i henhold til vilkår i vedtak datert 19.11.2004. Det er i samarbeid med Fredrikstad kommune v/teknisk drift, blitt utarbeidet en gang og sykkelvei gjennom området, slik intensjonen var i opprinnelig plan og i tråd med vedtak i dispensasjon.

Det betyr at det må gjøres en liten grensejustering i nord-østre hjørnet av barnehagetomten (gnr/bnr 614/145), da det her er under 3m. Endringen er fra ca 2,75m til 3m.

Se figur 4, hvor omlegging av del av Børstadbuen, samt ny gang- og sykkelvei, gjennom området er vist med farger.



Figur 4: Forslag til løsning av gang- og sykkelvei og Veg 1, del 2.

I henhold til utbyggingsavtale fra opprinnelig plan og avklaring med kommunens veiavdeling, blir interne gang- og sykkelveier samt turstier privat eid og driftet der bredden er mindre enn normkrav. Ettersom 2m og 3m totalbredde er mindre enn krav satt i veinormen blir tursti og gang- og sykkelvei rundt barnehagen ikke eid eller driftet av kommunen. Funksjonen til de regulerte gangveiene blir ivarettatt i privat regi.

Det er utarbeidet tekniske veitegninger som er avklart med veiavdelingen.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

- **Plangrep** – Det blir ikke fjernet, eller tilført nye, formål i planen som følge av opprydding av reguleringsplan. Det blir foretatt justeringer av planen i henhold til slik området er opparbeidet etter tidligere innvilgede dispensasjoner og vedtak.
- **Uterom og uteoppholdsareal** – Lekeplass (L3) i gjeldende reguleringsplan er fradelt for å innlemmes i barnehagens tomt. Uterom og uteoppholdsareal blir opprettholdt ved at barnehagen får beholde sitt uteområde for lek, og uteområdet er åpent for og tilgjengelige for områdets barn etter stengetid.

- *Grønnstruktur* – Det er en lekeclass (L2), størrelse 2daa, sentralt i området. Størrelsen overstiger dagens størrelseskrav for lekeplasser i henhold til gjeldende kommuneplan.
- *Funksjoner* – Alle funksjoner som er i opprinnelig plan blir videreført etter planendring
- *Arkitektur og estetiske forhold* – Ikke relevant, det skal ikke etableres ny bebyggelse.
- *Siktlinjer* – Siktlinjer vil bli opprettholdt som i opprinnelig plan. Frisiktsoner justeres i henhold til ny kurvatur på veien, slik at tilstrekkelig sikt opprettholdes.
- *Landskapstilpasning* – Det er ikke behov for landskapstilpasning i planendringen.
- *Kulturminner* – Kulturminner er redegjort for i det opprinnelige planarbeidet.
- *Naturverdier* – Naturverdier er redegjort for i det opprinnelige planarbeidet
- *Rekreasjonsverdier* – Rekreasjonsverdier er ivarettatt i opprinnelig plan, etter planendring vil dette bedres ytterligere, da man får en opparbeidet gang- og sykkelsti som gir trygg tilgang gjennom området.
- *Atkomst* – Adkomst til barnehagen forblir uendret i forhold til dagens opparbeidede løsning, men sikres i planendringen. Atkomst er i gjeldende plan regulert fra sør i Børstadbuveien, men er i dagens situasjon opparbeidet fra Konvallveien på østsiden av barnehagen i tilknytning til parkeringsområdet.
- *Snarveger* – Gang- og sykkelvei som er tenkt opparbeidet i henhold til planendringen vil fungere som en trygg snarvei gjennom området.
- *Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer* – Det vil ikke bli noen endring fra eksisterende plan.
- *Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning* – Ikke relevant, det er ingen endring i biltrafikk som følge av planendringen.
- *Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger* – Forholdene forblir uendret.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planendringen innebærer i hovedsak grensejusteringer som skal gi overensstemmelse mellom rammene i reguleringsplan og slik området i dag er opparbeidet som følge av tidligere innvilgede dispensasjoner og vedtak. Planendringen er videre i tråd med intensjonen i opprinnelig plan, og ingen funksjoner blir borte som følge av endringen. Det planlegges ingen tiltak gjennom planendringen som gir fysiske endringer på bebyggelse, landskap eller omgivelser. Gang- og sykkelveinettet som er planlagt opparbeidet er allerede regulert gjennom gjeldende plan, endringen angår kun plassering og bredder av disse.

Felles arealer for lek (L3) som utgår i nord, har i realiteten vært en del av barnehagen siden området ble etablert. Det er derfor verdt å nevne at selv om det totale arealet til felles lek innenfor planområdet reduseres, er det gjenværende lekearealet allikevel tilstrekkelig i henhold til dagens krav og standarder. Arealet avsatt til «Felles lek L2» er på 2,0 daa, og er dermed allerede over kravene i gjeldende kommuneplan. Til tross for mindre lekeareal enn opprinnelig avsatt, er endringen altså allikevel i tråd med dagens krav, noe som tilsier at bomiljøet videre vil holde en god og moderne standard.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.

Intensjonen bak reguleringsplanen for Torp Mellom, var å legge til rette for boligområde på Torp, siden Fredrikstad kommune hadde vedtatt en kommuneplan og et boligbyggingsprogram, blant annet med tanke på Christen Torps arealer, i forbindelse med utvidelse av Torp Skole.

Det er noen mindre uoverensstemmelser mellom gjeldende reguleringsplan og hvordan området i realiteten har blitt opparbeidet, blant annet på bakgrunn av tidligere dispensasjoner. Intensjonen bak planendringen er å skape samsvar mellom reguleringsplanen og området slik det fremstår i dag, blant annet ved å oppdatere planen i henhold til dispensasjoner som er gitt i forbindelse med opparbeidelse av barnehagetomten gnr/bnr 614/145.

Planendringen som gjøres i tråd med tidligere dispensasjoner, vil for barnehagens vedkomne sikre dagens arealer og drift videre. Det planlegges ingen ytterligere utvidelse av verken utearealer eller bebyggelse, kun en forankring av dagens bruk av barnehagetomten i på reguleringsplannivå. Det vil som følge av planendringen ikke bli færre boligtomter enn det er i dag. Gang- og sykkelveinettet vil som følge av planendringen kunne etableres i henhold til intensjonen i gjeldende plan, med justerte bredder og plasseringer som sikrer trygg fremkomst i alle retninger internt i området.

Det har ikke vært innvendinger fra hverken myndigheter eller private når det kommer til det som er blitt bygget. Vi mener at oppryddingen ikke går utover intensjon i planen, og gjennomføringen av planen for øvrig.

Vesentlig interesser som berøres av planendringen.

- *Berørte grunneiere* - Tiltakshaver eier eiendommene med gnr/bnr 614/260, 614/259, 613/99, 613/96, 614/246 og 614/257 som blir berørt av endringen. Barnehagetomten, gnr/bnr 614/145, eies av Håndverkssenter AS, som består av samme personer som tiltakshaver Arild Andersen Eiendom AS. Tilstøtende eiendom, gnr/bnr 611/153, er kommunal veigrunn, Konvallveien.
- *Berørte naboer* – Boligtomtene er ikke opparbeidet enda, området er i all hovedsak en byggeplass med unntak av barnehagen. Det er dermed ingen berørte naboer. Tiltakshaver eier gnr/bnr 613/111, 614/258 og 214/257 som er nord for ny gang- og sykkelvei.
- *Lokalsamfunn og velforeninger* – Gråtass Barnehage
- *Overordna myndigheter* – Fredrikstad kommune, Seksjon for teknisk drift.
- *Naturmangfold* – Redegjort for i planarbeidet på godkjent plan
- *Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensning, grunnforhold, mm.)* - Redegjort for i planarbeidet på godkjent plan
- *Kulturminner, kulturmiljø* - Redegjort for i planarbeidet på godkjent plan
- *Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse* – Ikke relevant, det planlegges ingen ny bebyggelse.
- *Barn og unges oppvekstsvilkår* – Barn og unges oppvekstsvilkår vil bedres både ved å etablere gang og sykkelvei som gjør at det blir trygg ferdsel gjennom området, og ved at kjørevei blir regulert lengre fra barnehage, som gjør det tryggere for barna som oppholder seg der på både dag- og kveldstid.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Tiltak som skal gjøres på eksisterende godkjent plan, er så små at det vil ikke ha noen innvirkning på ROS analysen som ble gjort i opprinnelig planarbeid.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.

Hvilke naboer skal varsles

GBNR 614/146

Gjermund Torp, Bamåsen 9B, 4635 Kristiansand

Ole Jørgen Torp, Meieribakken 3, 1658 Torp

GBNR 614/222

Torp Mellom Sameie c/o OBOS Østfold, Storgata 5, 1607 Fredrikstad

GBNR 614/223/0/1

Ellen Margrethe Andersen Hauge, Olav Torpbuen 5, 1658 Torp

GBNR 614/223/0/2

Elisabeth Eriksson, Olav Torpbuen 7, 1658 Torp

Harald Einar Johannessen, Olav Torpbuen 7, 1658 Torp

GBNR 614/223/0/3

Kent Ivar Bergh, Olav Torpbuen 9, 1658 Torp

Monica Syversen Bergh, Olav Torpbuen 9, 1658 Torp

GBNR 614/223/0/4

Monica Wennersberg, Olav Torpbuen 1, 1658 Torp

GBNR 614/223/0/5

Jørn Atle Ripe, Olav Torpbuen 3, 1658 Torp

Ruth-Maria Kim Ripe, Olav Torpbuen 3, 1658 Torp

GBNR 614/155

Arild Martinsen, Konvallveien 2, 1658 Torp

Lise Martinsen, Konvallveien 2, 1658 Torp

GBNR 614/127/0/1

Joachim Oliver Jensen, Konvallveien 4B, 1658 Torp

Kristine Skåland Mathisen, Konvallveien 4B, 1658 Torp

GBNR 614/127/0/2

Ann Katrine Willadsen, Konvallveien 4A, 1658 Torp

Thomas Willadsen, Konvallveien 4A, 1658 Torp

GBNR 614/145

Håndverkssenter AS, Strykerveien 10, 1658 Torp

GBNR 611/153

Fredrikstad kommune, PB 1405, 1602 Fredrikstad

Andre direkte berørte grunneiere

GBNR 614/145
Håndverkssenter AS, Strykerveien 10, 1658 Torp

GBNR 611/153
Fredrikstad kommune, PB 1405, 1602 Fredrikstad

Foreslåtte endringer

Endring av planbestemmelser:

Gjeldende bestemmelse:

§9 FELLESOMRÅDER
L2 og L3 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1a-f.

Endres til:

§9 FELLESOMRÅDER
L2 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1a-f.

Endring av plankart:

Det er ikke blitt lagt til nye formål i plan, og det har ikke blitt fjernet formål i plan. Plan er endret med følgende punkter, for å stemme overens med hvordan området i dag er opparbeidet, i henhold til tidligere dispensasjoner som er gitt for området:

- Formålet «Allmennyttig formål Barnehage» utvides mot nord i tråd med dispensasjonen gitt i 2004.
- På bakgrunn av overnevnte punkt, utgår arealet avsatt til Felles Lek L3 i gjeldende plan, til fordel for en utvidelse av formålet «Allmennyttig formål barnehage» mot nord, i tråd med dispensasjonen gitt i 2004.
- Gang- og sykkelvei like nord for gjeldende avgrensning av barnehageformålet flyttes lengre nord opp til ny formålsgrænse mot Felt B1b.
- Avkjørsel fra barnehagen sikres ut mot Veg F, Konvallveien, tilkoblet dagens parkeringsareal like nord for barnehagebygget. Siktlinjene justeres tilsvarende.
- Grensejustering av eksisterende eiendomsgrenser og ny plassering av byggegrense for barnehagetomten (gnr/bnr 614/145), og boligtomter (gnr/bnr 614/259 og 614/260) i Børstadbuen syd for barnehagen, samt justert plassering av formålsgrænser for vegareal og annen veggrunn.
- I tråd med endring av kurvaturen på veien i Børstadbuen syd for barnehagen, justeres siktlinjer og frisisiktsoner fra gang- og sykkelvei, øst for barnehage og Felt B1f, inn mot Børstadbuen.
- Regulert tomtengrense mellom eiendommer med gnr/bnr 613/108 og 613/109 utgår, tomtene sammenslås i tråd med godkjent tillatelse til oppføring av tre nye eneboliger. (Se saksnummer 2024/14992: Børstadbuen 6 & 8 – Eiendom 613/109,108 – Nye eneboliger)