



Saksnr.: 2012/8868  
Dokumentnr.: 90  
Løpenr.: 189921/2018  
Klassering: Oldenburg/Byens Marker  
Saksbehandler: Diana J. Hansen

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	17.10.2018	109/18

### Revidert mindre endring av reguleringsplan for Oldenburgila på Byens Marker arealplanID 0106 608 - Sentrum Ø Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

#### Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslag til revidert mindre endring av reguleringsplan for Oldenburgila på Byens Marker – arealplanID 0106 608, reguleringsbestemmelser sist revidert 24.09.18.

Fredrikstad, 09.10.2018

#### Planutvalgets behandling 17.10.2018:

##### Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Planutvalgets vedtak 17.10.2018:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslag til revidert mindre endring av reguleringsplan for Oldenburgila på Byens Marker – arealplanID 0106 608, reguleringsbestemmelser sist revidert 24.09.18.

Fredrikstad, 19.10.2018

Rett utskrift:

-----  
Irene Lundstrøm  
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Diana J. Hansen  
kommunalsjef Bente Meinert

#### Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

#### Rådmannens kommentar

Ingen kommentar.

#### Rådmannens forslag til innstilling

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslag til revidert mindre endring av reguleringsplan for Oldenburgila på Byens Marker – arealplanID 0106 608, reguleringsbestemmelser sist revidert 24.09.18.

## **Sammendrag**

Vedtaket om forslag til mindre endring av reguleringsbestemmelsene, datert 12/2-2018 ble påklaget av Glenn Adriansens klage datert 30.03.18 og Monica Rolfsens klage datert 13.03.18, 15.03.18, 17.03.18, 03.04.18 og 14.04.18.

Planutvalget behandlet klagen i møtet 20/6-2018, og det ble fattet følgende vedtak:

*«Saken sendes tilbake til rådmannen for ny vurdering av byggegrense mot fylkesvei 107»*

Planmyndighetene anser etter en konkret vurdering at det er hensiktsmessig å tillate byggefelt E-F å fravike byggegrense også mot fylkesvei 107 (for plassering av frittliggende garasje). Det foreslås følgelig at første avsnitt i de tidligere foreslåtte endringene til reguleringsbestemmelsene revideres med følgende:

*Kun byggefelt E-F kan fravike byggegrense mot fylkesvei 107 (se vedlagte endringer av reguleringsbestemmelsene, datert 12/2-2018 med forslag til revidering markert med rød skrift).*

Endringene anses fortsatt ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende plan, og kan behandles som mindre endring.

Det foreligger ingen innvendinger mot revidert forslag.

I henhold til Fredrikstad kommunes delegeringsreglement kan planutvalget vedta mindre endringer i reguleringsplaner.

Rådmannen anbefaler at forslaget til revidert mindre reguleringsendring godkjennes.

## **Vedlegg**

- 1 Oversiktskart i målestokk 1: 20 000
- 2 Gjeldende plankart, datert 23.04.07, sist revidert 27.08.14.
- 3 Forslag reguleringsbestemmelser revidert 24.09.18.

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Øvrige saksdokumenter se sak 2012/8868.

## **Saksopplysninger**

Den mindre endringen, vedtatt 12.2.2018, ble påklaget og det foreslås nå en revidering. Opprinnelig mindre endring åpnet for frittstående garasje i strid med byggegrensen mot den vegen boligene har adkomst fra. Endringen påvirket ikke fylkesvegen. Revideringen innebærer at boligene innenfor byggefeltene E og F kan fravike byggegrensen mot fylkesveg 107, for oppføring av garasje.

### Beskrivelse av endringene

Forslaget innebærer følgende tillegg i reguleringsbestemmelsernes pkt. 4.3 Utforming. Nye byggefelter (felt A-F) første avsnitt (sist revidert 12.02.18.):

*Kun byggefelt E-F kan fravike byggegrense mot fylkesvei 107.*

Forslaget til endringer er markert med rød skrift i vedlagte bestemmelser.

### Konsekvenser av planforslaget

Forslaget åpner for at frittstående garasje i byggefelt E-F kan plasseres nærmere fylkesvei 107 enn det regulert byggegrense legger opp til. Dette anses å imøtekomme klagerens interesser på en god måte.

### Samråd og medvirkningsprosess

Saken med tilhørende dokumenter har vært forelagt berørte myndigheter og berørte eiere/festere i henhold til plan- og bygningslovens §12-14.

*Det er kommet uttalelser til revidert mindre endring fra Statens Vegvesen, brev datert 11.09.18.*

På grunn av at endringen kun gjelder oppføring av garasje og areal til fylkesvegen er sikret gjennom planbestemmelsen 5.4, kan Statens Vegvesen akseptere at revidert endring godkjennes. Det anmodes at ved byggesøknader innenfor feltene E og F, med garasje som fraviker byggegrensen mot fylkesveg 107, bør Statens vegvesen anmodes om uttalelse, både for å bli orientert og forsikre at veg- og trafikkinteresser knyttet til fylkesvegen ivaretas.

### *Rådmannens kommentar*

Statens Vegvesen er i utgangspunktet ikke imot revidert endring og legger vekt på at garasjen skal vises på situasjonskart som følger byggesøknad for boligen. Dette er ivaretatt i tidligere endring av reguleringsbestemmelsene. Når det gjelder anmodning om uttalelse så tas dette til etterretning ved å følge de vanlige saksbehandlingsrutinene.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant.

### **Konsekvenser levekår/folkehelse**

Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan samt tidligere mindre endring.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdering**

Rådmannen mener at revidert endring fortsatt ikke vil føre til at hovedtrekkene i planen endres. Justeringene innebærer tilrettelegging for plassering av garasje i byggefelt E-F utenfor regulert byggegrense også mot fylkesvei 107 (i tillegg til tidligere foreslåtte Østheimveien, Bekkevoldveien og Torsnesveien). Bakgrunn for revidering av endringen av 12.02.18. er klage fra Monica Rolfsen og Glenn Adriansen hvor det anføres at endringen burde revideres med at det tillates fravik også mot fylkesvei 107. Etter at Statens Vegvesen har uttalt seg positiv til revidering av endringen og dermed også avvik mot fylkesvei, anser vi som hensiktsmessig å utvide avvik fra regulert byggegrense for å imøtekomme klageres ønske i dette tilfellet.

Rådmannen klassifiserer endringen etter revidering fortsatt som en mindre endring av reguleringsplan.

Før det treffes vedtak om mindre endringer i en vedtatt reguleringsplan, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Dette er gjort og det foreligger ingen innvendinger mot forslaget fra noen av disse.

Etter en samlet vurdering finner rådmannen grunnlag til å anbefale at den fremlagte reviderte planendringen godkjennes.