



<b>Dokumenttype:</b> Mal	<b>Revideres av:</b> Grønli Ivar Andreas	<b>Versjon:</b> 1.0
	<b>Dokumentansvarlig:</b> Auganes Anna	<b>Godkjent dato:</b> 07.01.2019

## Detaljregulering for Begbytunet- referat

---



FREDRIKSTAD KOMMUNE

### MAL FOR OPPSTARTSMØTE REGULERING

### REFERAT

Planens navn: Detaljregulering for Begbytunet

PlanID.: 0106 1184

## Referatets innhold

<u>1</u>	<u>Generelle opplysninger</u> .....	3
<u>2</u>	<u>Hensikten med planarbeidet</u> .....	4
<u>3</u>	<u>Tema som plankonsulent ønsker å drøfte</u> .....	4
<u>4</u>	<u>Eksisterende arealbruk</u> .....	4
<u>5</u>	<u>Overordnede føringer</u> .....	5
<u>5.1</u>	<u>Planstatus</u> .....	5
<u>5.2</u>	<u>Aktuelle statlige planretningslinjer, planbestemmelser og arealplaner</u> .....	5
<u>6</u>	<u>Rapporter og veiledere</u> .....	6
<u>6.1</u>	<u>Lokale</u> .....	6
<u>6.2</u>	<u>Sentrale</u> .....	6
<u>7</u>	<u>Avklaring av konsekvensutredning (KU)</u> .....	6
<u>8</u>	<u>Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering</u> .....	7
<u>9</u>	<u>Åpenhet og medvirkning</u> .....	9
<u>10</u>	<u>Planavgrensning</u> .....	10
<u>11</u>	<u>Kart</u> .....	10
<u>12</u>	<u>Gjennomføring</u> .....	11
<u>13</u>	<u>Oppstart av planarbeidet</u> .....	11
<u>14</u>	<u>Komplett planforslag – innhold og materiell</u> .....	11
<u>15</u>	<u>Framdrift</u> .....	12
<u>16</u>	<u>Gebyr</u> .....	12
<u>17</u>	<u>Bekreftelser</u> .....	12

## Generelle opplysninger

<b>Arbeidstittel (adresse/stedsnavn):</b> Detaljregulering for Begby bråten boliger	
<b>Plantype:</b>	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Mindre reguleringsendring. Gjeldende plan:
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b> 601/24 og 601/16	
<b>Plankonsulent:</b> Stenseth Grimrud arkitekter AS	
<b>Adresse:</b> Strandstredet 1, PB 91, 1751 Halden	
<b>Fakturaadresse:</b> Perlemorveien 3, 1639 Gamle Fredrikstad	
<b>e-post:</b> jon.rongen@sgarkitekter.no	
<b>Tlf:</b> 91311275	
<b>Forslagsstiller:</b> Eikelunden eiendom AS, Org nr: 995 733 617	
<b>Nasjonal planID:</b>	0106 1184
<b>Kommunens saksbehandler:</b> Edvard Duvsete	
<b>Tlf:</b> +4769305630	
<b>e-post:</b> edvduv@fredrikstad.kommune.no	
<b>Møtested:</b> Rådhuset	<b>Møtedato:</b> 03.07.2019
<b>Deltakere:</b>	
<b>Fra plankonsulent:</b> Jon Rongen, SG arkitekter	
<b>Fra kommunen:</b> Edvard Duvsete & Torill Iren Nilsen	
<b>Andre:</b> Bjørn Tollefsrud, Eikelunden eiendom AS	
<b>Referent:</b> Jon Rongen	
<b>Dato for godkjent referat:</b> 05.07.2019	

## Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å omregulere en del av «Reguleringsplan for Bråten Begby», planId.: 0106520, vedtatt 09.11.2004, fra utelukkende frittliggende småhusbebyggelse til en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse.

Arealutnyttelsen innenfor planområdet ønskes økt fra 16 til 29 boenheter. Arealet ligger forholdsvis sentrumsnært og nær sosial infrastruktur og nærhandelssteder: Tiltaket er i tråd med målsettinger om en rasjonell og samordnet areal- og transportplanlegging. Selv om arealutnyttelsen det legges opp til er høyere, vil området framstå som et forholdsvis luftig boligområde som vil gi gode boligkvaliteter.

## Tema som plankonsulent ønsker å drøfte

1. Avgrensning av planområdet.
  - Det konkluderes med at hele det skisserte området utvides for å kunne tilpasses tilstøtende vegstruktur, formålsgrenser i gjeldende reguleringsplan for usikre eiendomsgrenser.
2. Tilknytning til tilstøtende vegstruktur.
  - Planen må sørge for adkomst til alle eksisterende boliger i området. Boligen på 618/68 har i dag adkomst via «tursti». Denne vurderes opprettholdt som i dag, i form av tursti der det skiltes tillatt adkomst til eiendommene.
3. Bruk av veg sør for planområdet.
  - Se over.
4. Leke- og uteoppholdsarealer, bruk av balløkke på 601/105.
  - Den regulerte balløkken var tiltenkt en ballbinge. Ballbingen ble imidlertid anlagt på Begby skole (der den sannsynligvis passer bedre inn), og området ligger i dag brakk. I møtet snakket vi om at det bør kunne inngås et samarbeid om en opprusting av arealet ved å bygge opp f. eks. en nærmiljøpark.
5. Utforming av vegstruktur (jf. tilbakemelding fra teknisk)
  - Vegstrukturen i skissene har en vanskelig kurvatur. Forslagsstiller kontakter vegkonsulent tidlig i planfasen, slik at riktig dimensjonert veg kan brukes som et underlag for arealbruken.
6. Arealutnyttelse/tetthet (jf. tilbakemelding fra Bærekraftig samfunnsutvikling)
  - Den skisserte arealbruken/tettheten er akseptabel så lenge planen opparbeides etter kravene i kommuneplanens arealdel (80 kvm MUA). Omkringliggende arealer har store og varierte rekreasjonsområder.

## Eksisterende arealbruk

Det meste av planområdet er i dag ubebygget og delvis oppdyrket/dekket med gress, og har ellers ingen annen funksjon. I tillegg til jordet, finnes det tre boliger, en gammel låve og et hønsehus. Det meste av området heller slakt mot nordvest. Området oppleves ikke som nordvendt, og det er meget gode solforhold om ettermiddagen fra vest over det meste av planområdet. Mot sørøst går åsryggen opp mot en topp (Svarteberget) som ligger om lag 30 m høyere enn planområdet.

## Overordnede føringer

### Planstatus

		Merknader
X	Fylkesplan for Østfold	
	Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
	Andre fylkesdelplaner se Østfold fylkeskommune internettsider	
X	Kommuneplanens arealdel	
X	Kommuneplanens samfunnsdel	
	Kommunedelplan for kystsonen	
	Kommunedelplan for Fredrikstad byområde	
X	Kommunedelplan for klima og energi	
X	Kommunedelplan for kultur	
X	Kommunedelplan for landbruk	
X	Sykkelhovedplan for Fredrikstad	
X	Trafikksikkerhetsplan	
X	Overvannsrammeplan	
X	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for «Begby Bråten».
	Tilliggende reguleringsplaner	Det er ingen tilliggende planer i dag, men reguleringsplan for «Begby Bråten» vil bli en tilliggende plan i framtiden.
	Andre planer/vedtak	
	Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	?

### Aktuelle statlige planretningslinjer, planbestemmelser og arealplaner

		Merknader
X	2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	
	2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
X	2009 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	
X	1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	
	1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
	2008 Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre	

## Rapporter og veiledere

### Lokale

		Merknader
	Gågatereglement	
X	Lokalsamfunnsrapporter	

### Sentrale

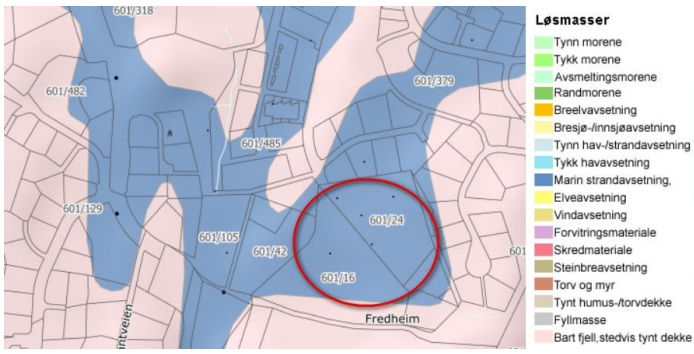
Sentrale veiledere se [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)

## Avklaring av konsekvensutredning (KU)

		Merknader
	Tiltaket krever konsekvensutredning	
	Plankonsulent må gjøre en vurdering av om prosjektet vil utløse krav om konsekvensutredning	Tiltaket vil være i tråd med arealbruken som er vist i kommuneplanenes arealdel, og er konsekvensvurdert på overordnet nivå
X	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	

## Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl.

Følgende tema må belyses av plankonsulent.	Supplerende kommentarer:
<p>Barn og unges interesser. i planområdet <i>(behov/bruk av areal til lek/aktiviteter)</i></p>	<p>Planområdet bærer ikke preg av å fungere som et lekeområde, og framstår til tider som dyrket mark som ikke er egnet som lekeområde.</p> <p>Nærområdet byr på store skogsarealer med turstier, lysløyper og områder egnet for frilek. I tillegg finnes det en regulert, men ikke opparbeidet, fotballøkke vest for området. Begby skole og barnehagen rett ved planområdet, vil også kunne fungere som lekeområde.</p>
<p>Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <i>Gang, og sykkelveier, kollektiv-tilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, fjernvarme</i></p>	<p>Ledningskart kan bestilles av Fredrikstad kommune</p> <p>Området er tilknyttet ferdig opparbeidet vegstruktur av høy kvalitet. Det er også etablert rett dimensjonert vann- og avløpsnett, samt 400 V strømnnett.</p> <p>Arealet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.</p>
<p>Sosial infrastruktur</p>	<p>Skolekapasiteten på Begby skole er presset.</p> <p>Det aktuelle området er imidlertid allerede regulert for boliger, og bør inngå i prognosene for elevkapasiteten. Fortettingen av området vil omfatte en utvidelse med ca. 13 nye boenheter.</p> <p>Planmyndigheten må ta et lite forbehold mht. utbyggelsestakt og skolekapasitet.</p>
<p>Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevann</i></p>	 <p>Planområdet er dekket av et varierende lag av marin strandavsetning over bart fjell. Områdestabiliteten er sannsynligvis god. Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser.</p>

		undersøkelser i forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan.  Området ligger i god avstand fra veier med mye trafikk, og er ikke utsatt for trafikkstøy, noe kommunens støykart bekrefter.
	Universell utforming	Området er forholdsvis flatt og det vil ikke være utfordrende å gi bebyggelsen en universell utforming. Bebyggelsen det legges opp til, vil uansett ikke utløse krav om universell utforming.
	Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap, (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand)</i>	Planområdet inngår i seg selv ikke som en del av noe rekreasjonsområde. Det er etablert stier i nærområdet. Disse vil knyttes mot grønnstrukturen innad i planområdet.
	Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>(form, struktur, funksjon, uttrykk)</i>	Det legges opp til variasjon av typologi innenfor planområdet, men bebyggelsen skal gis en enhetlig utforming i form av detaljering og organisering. Typologien vil være i samme skala som omkringliggende bebyggelse.
	Verneinteresser <i>biologisk mangfold, fauna, fornminner, verneverdige bygninger, miljø, anlegg, etc.</i>	Et uthus er SEFRAK-registrert (0106-6312-005). Det er ellers ikke registrert noen verneinteresser innenfor planområdet.  Det er registrert svartelistet art innenfor planområdet. Det må derfor settes inn tiltak/rutiner for å forhindre spredning av arten.  Kontakt byantikvar.
	Risiko og sårbarhet (ROS) <i>Flom, rasfare</i>	Det er ingen åpenbare farer eller sårbare miljøer innenfor planområdet eller i influensområdet.
	Levekår og folkehelse	En utbygging i området vil ikke få negative konsekvenser for levekår og folkehelse i form av at f. eks. rekreasjonsområder bygges ned. Forholdene for et godt bomiljø ligger godt til rette, i et rolig og solrikt område.  Det legges opp til en variasjon av boligtyper, som igjen vil appellere til ulike lag av befolkningen.  Det bør utarbeides et sol- og skyggediagram som en del av planbeskrivelsen.

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere området egnethet (analyse) og alternativvurderinger skal dokumenteres.

Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.



## Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser), og berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.

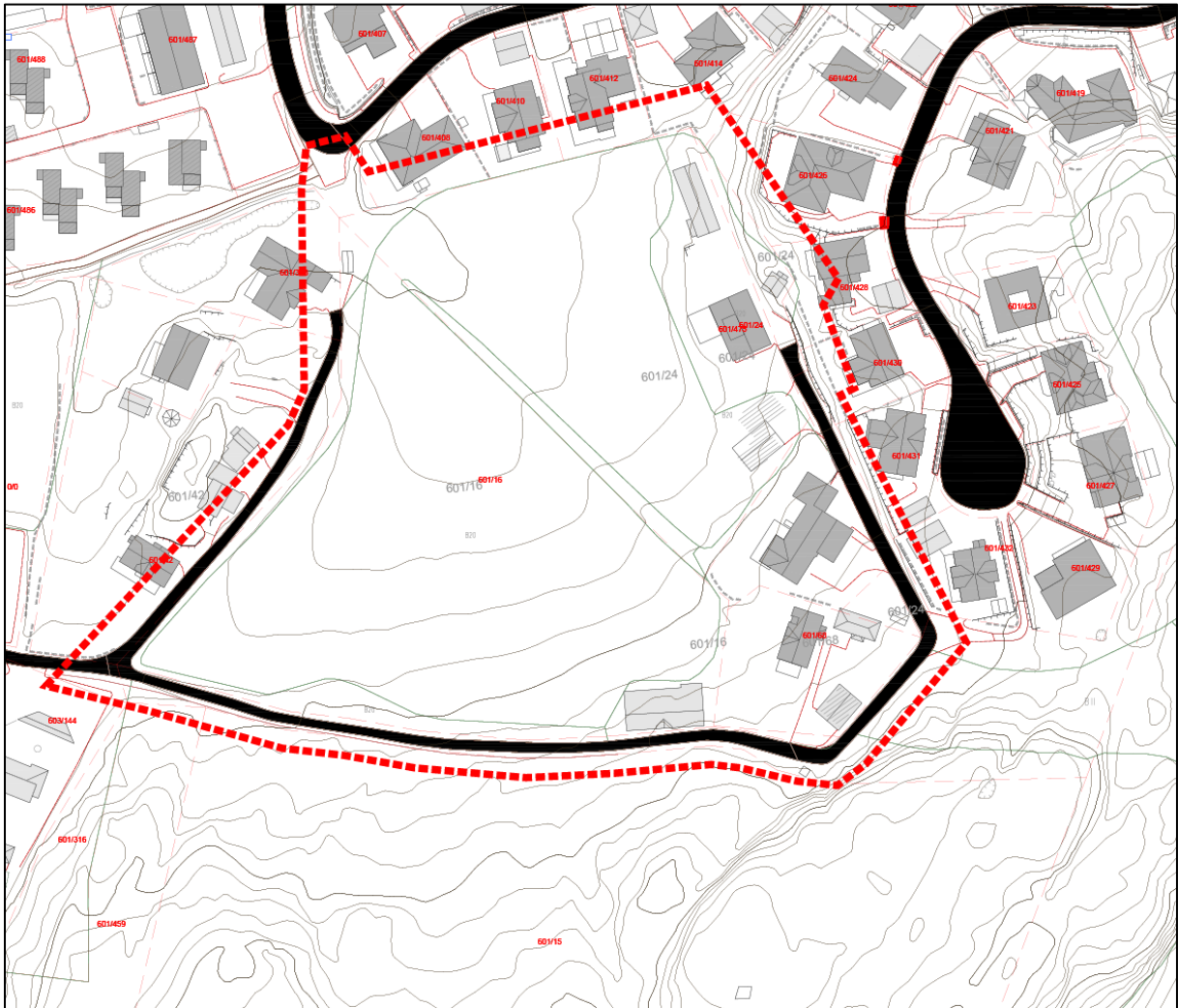
Forslagstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter i forhold til naboer og offentlige myndigheter (ikke kommunen):

Hvem:	Hvordan:	Når:
Fagmyndigheter, berørte parter og naboer	Brev, avisannonse	Juli/august 2019
Berørte parter	Møter/befaringer	Etter behov

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid mellom plankonsulent og kommunen før endelig planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Møter avholdes etter behov.

## Planavgrensning



Det ønskes varslet oppstart etter avgrensning vist med rød stiplet tykk linje.

Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen.

Som et resultat av planutarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.

## Kart

Grunnkart og matrikelopplysninger		Merknader
X	Digitalt grunnkart.	Grunnkart og plankart bestilles via Geomatikk-avdelingen, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende sosi-standard
X	Det er behov for tilleggsoppmålinger.	
X	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere	Henvendelse til Geomatikk-avdelingen. Gnr/bnr må oppgis for de

		eiendommer det ønskes opplysninger om.
--	--	--

## Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav:		Merknader
X	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	Skal inngå som en del av varslingen.
	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av annen infrastruktur	Nei

## Oppstart av planarbeidet

X	Anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
	Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet
	Det vurderes om reguleringsspørsmålet skal fremlegges for planutvalget etter at varslingsperioden er over, jf plan- og bygningsloven § 12-3.
X	Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.
X	Konsulent oversender senest 1 uke før varsling: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Endelig annonsetekst i RTF- eller Word-format</li> <li>• Planavgrensning i jpg- eller pdf-format</li> <li>• Planavgrensning i SOSI- eller dwg-format</li> </ul>

## Komplett planforslag – innhold og materiell

	Plankart i målestokk 1:1000. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. Alle kart skal brettes i A4-format
	Reguleringsbestemmelser på RTF- eller Word-format.
	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på RTF- eller Word-format.
	Nødvendige illustrasjoner og modeller
	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato
	Kopi av varslingsbrev
	Varslingsliste
	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess
	Liste over innsendte merknader med plankonsulents kommentarer
	Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget
	Plankart i gjeldende SOSI-versjon.
	Basis geodata i gjeldende SOSI-versjon. Eventuelle endringer/tillegg i basis geodata følger i egne SOSI-filer.
	Rapportfiler fra SOSI-kontroll (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)

	.pdf fil av ferdig plankart. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk.
	Hvis planen er produsert i AutoCAD, ArchiCAD eller tilsvarende programvare ønskes en .dwg fil levert som et supplement til SOSI.

Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett

## Framdrift

	Plankonsulents planlagte dato for varslings:	Juli/August
	Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	
	Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger.	

## Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

## Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Planforslaget utarbeides av fagkyndige.