



**SAMMENDRAG AV MERKNADER TIL
PLANFORSLAGET**
Med forslagstillers kommentarer
Plan: Detaljregulering av Haugstenåsen B01
PlanID: 3004 1179
Jnr.: 15180

Dato: 04.05.2020

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.10.2019 til 09.12.2019. Det har kommet merknader fra 10 instanser.

Nedenfor er merknader gjengitt i forkortet utgave. Forslagsstillers kommentarer er *merket med rød skrift*.

Fra	Ref.	Dato
Fylkesmannen i Oslo og Viken	2019/51957	09.12.2019

Vurdering

Det er i utgangspunktet kommunen selv som bestemmer hvordan arealene skal brukes, så lenge arealbruken er innenfor rammene av nasjonal og regional politikk. Kommunen har også ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Vi gjør oppmerksom på at det er vedtatt nyere Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging enn det som er angitt i planbeskrivelsen. Det bør vises til forventningene vedtatt 14.05.2019.

Vi ser at vårt innspill om fotomontasje for å vise landskapsvirkning av forslagsstiller er kommentert med at bygningene ikke vil være synlig fra øst eller sør. Vi vil presisere at det fortrinnsvis var sett fra vest vi mente det kunne være nyttig å se hvordan bebyggelsen vil se ut i landskapet.

Konklusjon

Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på tilsendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til planforslaget. For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet.

***Forslagsstiller:** Forholdet til nyere Nasjonale forventninger gjennomgås.*

Fjernvirkningen av prosjektet, sett fra vest, vil trolig domineres av bebyggelsen som allerede er oppført i området, men kan trolig kunne skimtes. Sett fra et nærmere ståsted blir boligene mer synlig. Dette framgår av snittene som følger planforslaget.

Fra	Ref.	Dato
Østfold fylkeskommune	244236/2019 - 2015/16068	05.12.2019

Vi ga innspill ved varsel om oppstart av detaljregulering for dette delfeltet samt B02 den 14.06.2016. Både B02, B03, B04 og B05 er allerede godkjent.

Det er redegjort for at planforslaget for delfelt B01 avviker på følgende områder:

Mer enn 50 meters avstand til lekeplasser for enkelte boliger

Parkeringsdekning er endret fra minimum til maksimum antall plasser.

Når det gjelder avstand på mer enn 50 meter til felles lekeplass (opp til 100 meter), er det redegjort for at det er veier med lite trafikk mellom lekeplassene og boligene som ligger lengst unna. Vi vil legge til at det er de frittliggende boligene som ligger lengst vekk fra lekeplassene, og de har mulighet til gode lekeareal på egen eiendom. Krav til minste uteoppholdsareal er minimum 80 m² MUA i tråd med kommuneplanens arealdel. I tillegg er det friområder i området og lekeplasser på til sammen 830 m².

Endring fra minimums- til maksimumsplasser for parkering er i tråd med tiltak for å redusere personbiltrafikken, jf. 0- vekstmål i blant annet Bypakke Nedre Glomma.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

***Forslagsstiller:** Forslagsstiller har ingen kommentarer til fylkeskommunens merknad.*

Fra	Ref.	Dato
Statens vegvesen	16/81555-10	03.12.2019

Uttalelse i rollen som vegadministrasjon for fylkeskommunen

Områdereguleringsplanen for Haugstenåsen omfatter rekkefølgekrav om opparbeiding av rundkjøring og planskilt kryssing av fylkesveg 130 Haldenveien, samt at tiltak som berører fylkesvegen skal godkjennes av Vegvesenet (etter 1. januar 2020 Viken fylkeskommune) før byggearbeidene tar til. Rekkefølgekrav om opparbeiding av rundkjøring er også tatt inn i detaljreguleringsplanen for delområde B01. Vi minner kommunen om å påse at rekkefølgekravet oppfylles slik at det ikke tillates flere boenheter i området enn det områdereguleringsplanen åpner for før rundkjøring med tilhørende tiltak er på plass.

Uttalelse i rollen som fagorgan med sektoransvar

Støy

Det framgår av planforslaget at området er utsatt for vegtrafikkstøy fra fylkesveg 130 Haldenveien og deler av planområdet ligger i gul støysone, markert med hensynssone på plankartet. Videre framgår av planforslaget at noen boenheter krever avbøtende tiltak for å tilfredsstille støykravene. I henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) bør det utvises varsomhet med å tillate nye boliger i gul støysone. En hensikt med retningslinjen er å bruke støy som premiss for planarbeidet, ikke bare som grunnlag for å avklare behov for avbøtende tiltak. Vi mener det hadde vært mulig å redusere/eliminere antall boenheter med behov for avbøtende tiltak i dette planområdet gjennom en annen arealbruk. Vi mener også at det ville vært mulig å unngå unntak fra grenseverdiene i retningslinjens tabell 3 dersom støy i større grad hadde fått danne premiss for planarbeidet.

***Forslagsstiller:** Bebyggelsen er lagt til randsonen av gul støysone. Støyberegningene viser situasjonen i fire meters høyde. Både innendørs og utendørs støyforhold er håndterbare med enkle avbøtende tiltak. Bebyggelsen er her lagt langs en veg med tosidig bebyggelse. Boligene i den fremste rekken vil her i praksis skjermer for trafikkstøy, slik at det dannes større støyfrie arealer bak. Dersom all bebyggelse skal plasseres utenfor gul sone vil man måtte redusere antallet boenheter slik at man oppnår en langt lavere tetthet, og mer veg pr. boenhet, noe som heller ikke er god arealbruk.*

Turveier

Det er positivt at det etableres/opprettholdes et nett av turveier i området, og at turveiene kan fungere som snarveiforbindelser for allmennheten. De to turveiene GT1 og GT2 er viktige snarveier fra planområdet til Begby skole og innebærer en betydelig innkorting av skoleveien framfor å følge bilvei. Vi anbefaler at GT1 og GT2 gjøres til offentlige slik at kommunen har en viss kontroll med at de er farbare. Videre anbefaler vi at de gis en standard som muliggjør helårsbruk. Det vil bidra til at flere barn og unge får lov til å gå til og fra skolen framfor å bli kjørt av foreldrene. Vi anbefaler dessuten at rekkefølgebestemmelsen knyttet til opparbeidelse av GT1 og GT2 gjøres tydeligere da det ikke er opplagt hva som ligger i ferdigstillelse av tilstøtende boligarealer eller hvilke boligarealer som utløser kravet.

***Forslagsstiller:** På grunn av terrengforholdene er det vanskelig å opparbeide turveiene, og da spesielt GT2, med universell tilgjengelighet eller med brøytemulighet. Det er derfor de er regulert som turvei og ikke gangvei. I likhet med all annen grønnstruktur i området, inngår disse arealene i felleseiet. Planen krever at det opparbeides sti, og med den gunstige koplingen mot skolevei, vil en slik sti brukes mye.*

For GT1-2 legges det inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at turtraseene opparbeides parallelt med veiene i området.

Parkering

Det er positivt at parkeringskrav for bil er formulert som maksimumskrav. Vi forutsetter at gjesteparkeringsplassene i SPP omfattes av maksimumskravet. Når det gjelder sykkelparkering mener vi at planforslagets krav om minimum 2 plasser per 100 m² bruksareal for hver boenhet bør vurderes økt. Planområdet ligger i sykkelavstand fra sentrum, og det bør derfor gjøres mest mulig attraktivt å velge sykkel på daglige reiser. Trygg og lett tilgjengelig sykkelparkering ved bolig er viktig i den forbindelse.

Forslagsstiller: Dimensjoneringen av sykkelparkering gjenspeiler antall personer som kommer til å bo i disse boligene. Alle boenheter vil i praksis få krav om å opparbeide fire overbygde sykkelparkeringer, noe som ikke er et lavt tall. De planlagte boligene vil uansett bygges slik at fire sykkelparkeringer er lett tilgjengelige fra carport eller sportsbod.

Fra	Dato
Direktoratet for mineralbehandling	27.11.2019

DMF sin uttalelse

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til planen.

Forslagsstiller: Ingen merknader.

Fra	Dato
Bane NOR	06.11.2019

Planområdet berører ikke jernbanens interesser, og Bane NOR har ingen merknader til planforslaget.

Fra	Dato
Fiskeridirektoratet	05.11.2019

Fiskeridirektoratet region Sør kan ikke se at dette planarbeidet vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet er satt til å ivareta i planleggingen, og vi har derfor ingen innspill til planarbeidet.

Fra	Dato
Kystverket	25.10.2019

Kystverket kan ikke se at dette planarbeidet har betydning for deres interesser, og har derfor ingen merknader til planforslaget.

Fra	Dato
NVE	26.11.2019

Har ingen konkrete kommentarer til reguleringen, men viser til generelt regelverk.

Forslagsstiller: Planområdet er ikke flomutsatt, og består i sin helhet av fast fjell. Topografien i området tilsier ikke at det skal være fare for steinsprang eller skred.

Fra	Dato
DSB	06.11.2019

Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor dette generelle svaret.

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnsikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

- DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:
- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnsikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig.

Forslagsstiller: Ingen merknader.

Fra	Dato
Thor Jørgen Dybvad og Berit Dybvad, Åslia 12	Udatert

Bygges inn fra to kanter

Med dagens forslag blir vi i Åslia 12 bygget inn fra de to himmelretningene som betyr mest; sør og vest. Vi blir derfor spesielt rammet av reguleringsforslaget med tanke på solforhold, utsikt, fortetting, bo ved siden av en byggeplass, livskvalitet og økonomisk verdiforringing.

Vi har i dag veranda i sørlige himmelretning og terrasse i vestlig himmelretning.

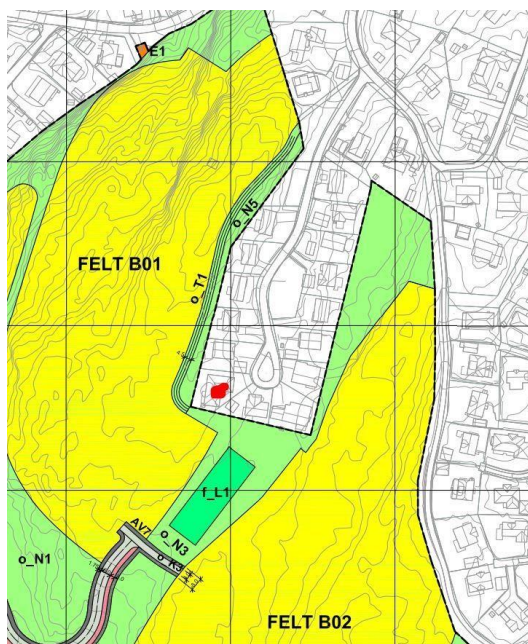
Solforhold

Vi har på sommeren sol fram til den går ned bak Kringsjåfjellet i vest. Vi har tidligere bemerket dette overfor forslagsstiller og fikk da som svar:

66

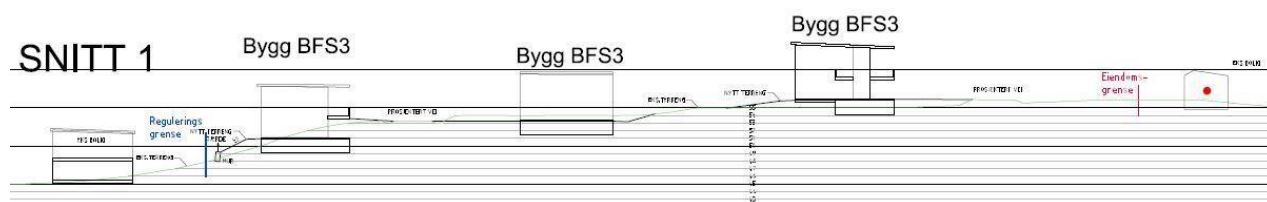
- c) Den ny bebyggelsen i felt B og C (felt B01 og B02) har så stor avstand til bebyggelsen i Åslia at den ikke har noen innflytelse på solforholdene til den eksisterende bebyggelsen.

Kilde: Forslagsstillerens planbeskrivelse. Reguleringsforslag – områderegulering Haugstenåsen. Nasjonal planid: 01061003. Dato 28. januar 2009. Sist revidert 23. mars 2015, side 66.



Vårt hus er merket med rødt.

I detaljreguleringen som nå legges fram for B1 i dokument 09, ser vi snittegning som går gjennom vår eiendom og vestover:



Vårt hus er til høyre, merket med rød prikk.

Vi har vanskeligheter med å se at bygget nærmest i vest, ikke vil ha innflytelse på solforholdene slik forslagsstiller har skrevet i forbindelse med utarbeidelse av områdereguleringen.

Dette blir også bekreftet av sol- og skyggediagram forslagsstiller har utarbeidet på vår forespørsel. Dette viser at den nye bebyggelsen i vest fortsatt vil ha sol 20. juni klokka 22, mens vårt hus ligger i skyggen. Siden vi har sol fram til sola går ned bak Kringsjåfjellet, har vår eiendom sol lenger enn eiendommene som ligger vest for oss som B1. Dette fordi solens lysvinkler gjør at eiendommene i vest mister solen tidligere når sola går bak Kringsjåfjellet.

Sol og skyggediagrammet viser at vi har sol klokka 21 på kvelden, når sola slipper til mellom forslag til ny bebyggelse. Vi mister altså solen før klokka 21 en gang, før den kommer tilbake en periode. Vi har bedt forslagsstiller om å kunne spesifisere når vi mister solen første gang, men dette har de ikke fått utarbeidet.

Uansett, så viser dette at ny bebyggelse vil ha innflytelse på eksisterende solforhold, og er dermed i strid med forslagsstiller tidligere uttalelse i områdereguleringen.

Forslagsstiller: *Det henvises til at «forslagsstiller» har skrevet at den nye bebyggelsen ikke vil ha noen innflytelse på solforholdene. Dette skjedde for ordens skyld i forbindelse med en annen planprosess. Formuleringen om at den nye bebyggelsen ikke vil gi noen innflytelse er nok ikke helt rett, da ny bebyggelse vil gi en viss grad av virkning for nabobebyggelsen. Spørsmålet er nok mer i hvilket omfang Åsli 12 berøres av tiltaket.*

Før høringsfristens utløp produserte vi flere solstudier og snitt for å belyse endringene av solforholdene for Åsli 12. Etter høringsfristens utløp ble det også laget filmsnutter for ulike tidspunkt, som viser hvordan skyggene av den nye bebyggelsen berører eiendommen. Disse viser at det blir en endring av solforholdene, men endringen ligger godt innenfor det man vil måtte forvente av en ny utbygging.

De oppdaterte snittene og solstudiet vedlegges planforslaget i den videre behandlingen.

Ved detaljreguleringen av området ble det av hensyn til bebyggelsen i Åsli valgt å legge eneboliger til dette området. Alternativet kunne vært å legge firemannsboliger (turkis) og «dobbelthus» (lilla), slik utsnitt av områdeplanen (til høyre) la opp til. En slik utbygging ville i så fall ha fått større konsekvenser.



I revidert planforslag, datert 04.05.2020, er byggegrensen mot feltene BFS2 og 4 flyttet to meter lenger unna Åsli 12.

Harmonere med eksisterende bebyggelse

I forslaget til reguleringsbestemmelser dokument 4, står følgende:

5.4 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1–4), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor feltene BFS1-4 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates én boenhet og én sekundærleilighet på inntil 55 m² på hver tomt.*
- b) Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal høyde på møne/høyeste gesims er 9 m, og laveste gesims 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.*

Utbygger foreslår å bygge to etasjers bygg opp til 9 meter høyt. Området er i dag et eneboligområde, der husene i Åsli er oppført i en etasje med eventuell underetasje. Eksisterende bebyggelse passer inn i terrenget. Ny bebyggelse bør harmonisere med dette. Det ble også sagt i prosjektets tidlige fase at det kun skulle bygges eneboliger, for eksempel da det ble holdt informasjonsmøte om planene for Haugstenåsen. Å bygge 9 meter i høyden på en flat tomt på toppen av fjellet, blir svært dominerende og harmonerer dårlig med terrenget.

Byggetiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning (Kommuneplanens arealdel, s 113).

Sekundærleiligheter er en egen boenhet med eget kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærom og bod. Den er adskilt fra resten av boenheten og har egen direkte inngang. En boenhet med sekundærleilighet er en tomannsbolig, hvor boenhetene har ulik størrelse. Boenhetene kan dermed også selges separat, uavhengig av hverandre.

***Forslagsstiller:** Det tillates at en andel av boligene innredes som sekundærleilighet, innenfor rammene av hva planen åpner for. Sekundærleilighet gir fleksibilitet både for boligbygger og for boligbehovet i befolkningen. Det er her snakk om en utleiedel som underordnes hovedboenheten, ikke en egen boenhet som skal seksjoneres ut og selges.*

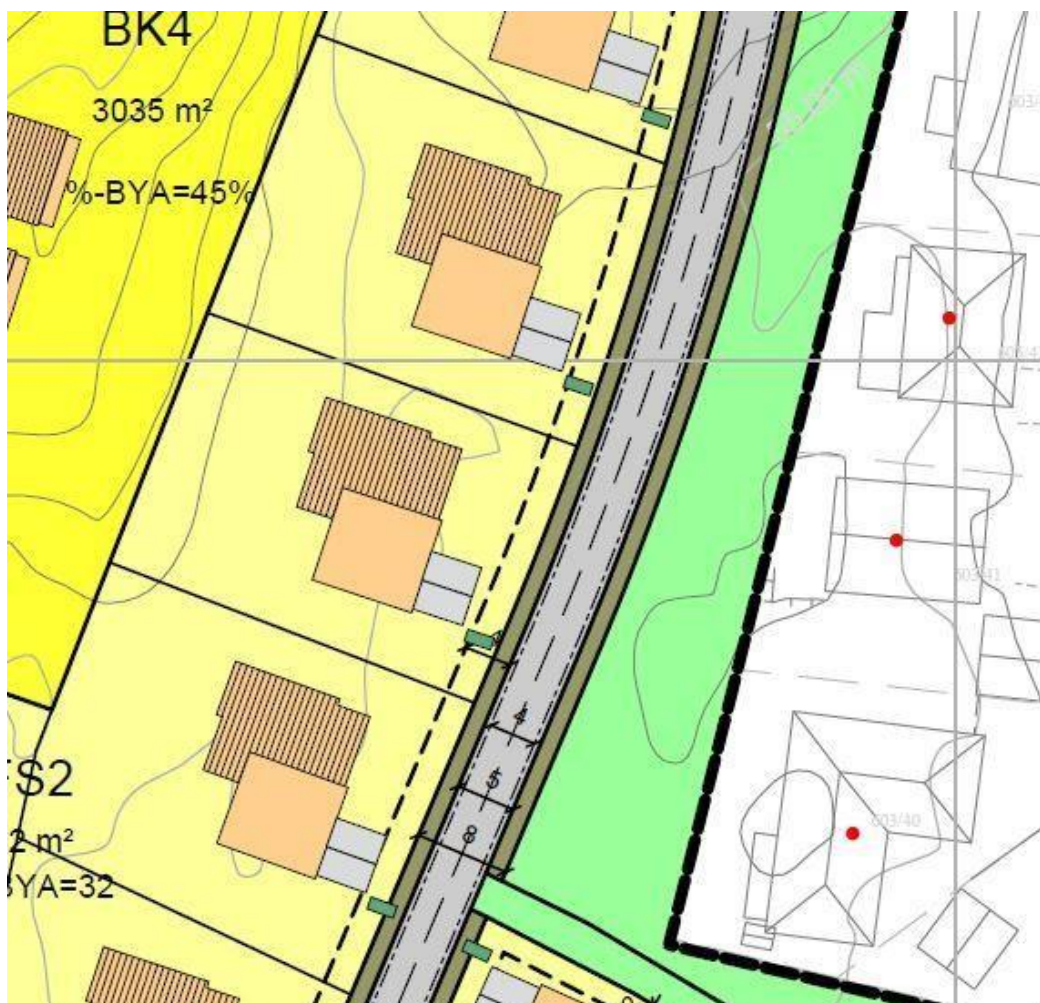
Arkitekturen og dimensjoneringen av boligen er tilpasset øvrig ny bebyggelse i området, og består i likhet med det meste av bebyggelsen i Åslia av bygg i to etasjer. Som snittene viser er også mye av denne bebyggelsen formet mer sokkeletasje, som en tilpassing til terrenget. Bebyggelsen nærmest Åslia ligger imidlertid i et terreng der det ikke er naturlig med sokkeletasje.

Utsikt og fortetting

Å bli bygget inn fra både sørlig- og vestlig himmelretning gjør at vi i Åslia 12 blir særskilt rammet av fortetting, mindre utsikt, innsyn og at vi vil få en byggeplass nærmere innpå oss fra to sider i en lang periode. Av hensyn til vår livskvalitet og økonomisk verdiforringelse av eiendommen, ber vi om at grøntområdene i begge himmelretninger økes.

Vest

I vest er dette av særlig betydning for oss i nummer 12, men også 10 og 8:



Eksisterende bebyggelse i hvitt til høyre. Øverst nummer 8, deretter 10 og 12.

Bebyggelsen lenger nord i Åslia vest (partallsadresser), ligger mer skjermet bak en fjelltopp og blir derfor ikke påvirket av forslag til utbygging i samme grad.

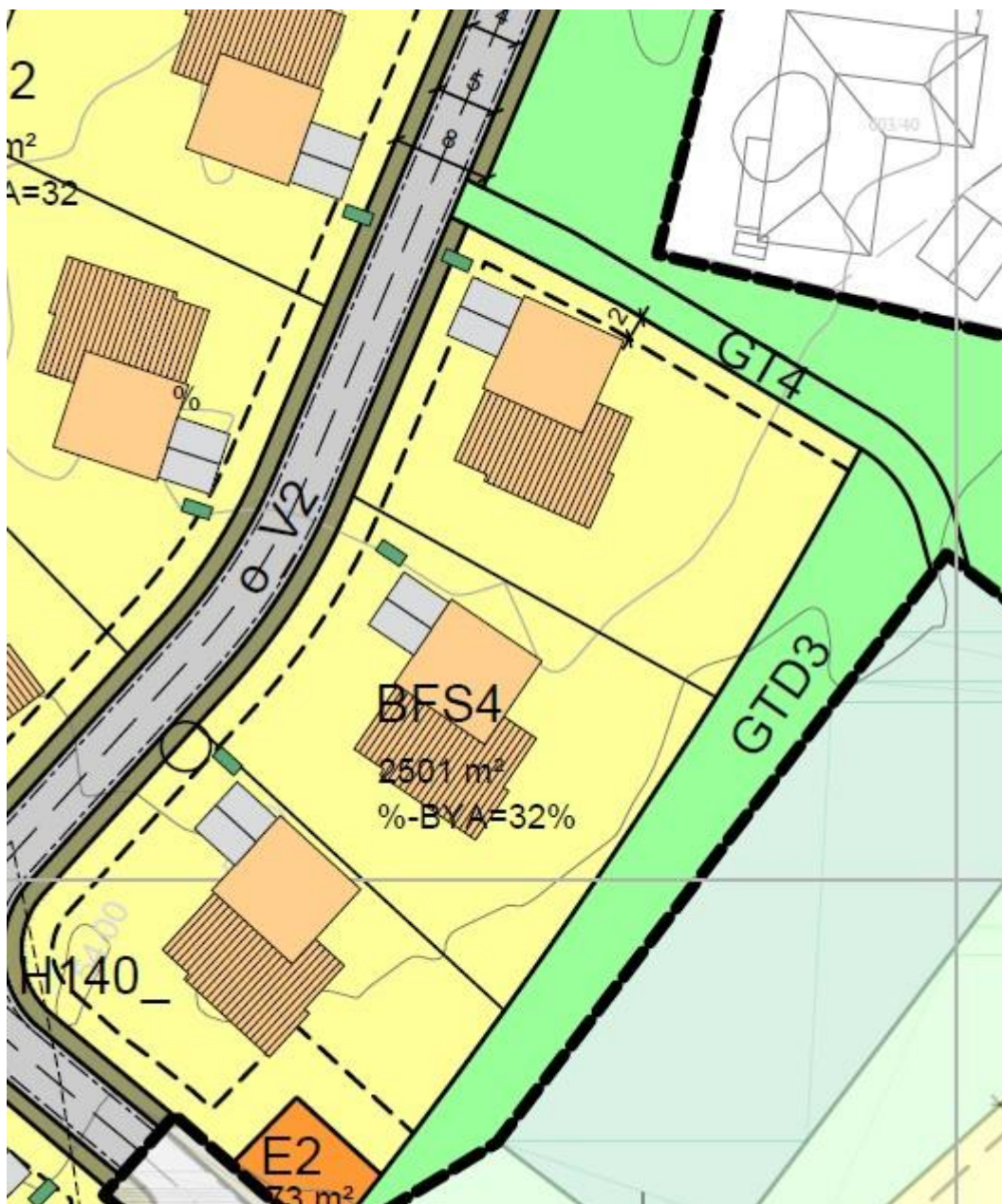
Vi ser på illustrasjonen over at det er mulig å trekke forslag til nye boliger lengre vestover enn det som er dagens forslag, slik at det også er plass til å utvide grøntområdene.

Forslagsstiller: Det er allerede lagt en god buffer mellom ny bebyggelse og Åslia 12. Den regulerte byggeavstanden mot vest er 32 meter, og mot sør 12 meter. I praksis vil nok den nye bebyggelsen ligge enda lenger vekk. Til sammenligning er det generelle kravet i plan-, og bygningsloven 8 meter mellom hvert bygg. Grøntsonene er lagt inn av hensyn til eksisterende bebyggelse.

For å imøtekomme noe, er det i revidert planforslag, datert 04.05.2020, er byggegrensen mot feltene BFS2 og 4 flyttet to meter lenger unna Åslia 12.

Sør

I sør er det kun oss i nummer 12 det angår:



Vi ser av forslag til byggegrenser at det er mulig å trekke den nederste av de tre boligene lenger sør og vekk fra oss. Da kan man trekke samtlige tre boliger sørover, uten at utbygger mister eiendommer til ny bebyggelse. Da kan tilsvarende areal bidra til å utvide grøntområdet sør for vår eiendom i nummer 12.

Vi forstår at den sørligste eiendommen da kommer nærmere veien i sør, men igjen mener vi at det er ny bebyggelse som bør hensynta den eksisterende bebyggelsen.

For å redusere innsyn til eiendommene i Åslia nummer 8, 10 og 12, ber vi om at utbygger pålegges beplantning i våre eiendomsgrenser.

Forslagsstiller: Utomhusplanen det vises til er ikke juridisk bindende, og gir ingen binding av husplasseringen. Imidlertid er den utformet for å skape best mulig bokvalitet for menneskene som skal bo her. Det mest attraktive området er sør og vest for huset. Åslia 12 ligger for nær eiendomsgrensen og har derfor ikke selv tilstrekkelig areal mot syd. Dette forholdet skal ikke berøre utformingen av nye tomter i området.

Ønske om beplantning vurderes ikke som en del av planarbeidet.

Våre forslag til endring

1. For BFS2 og BFS4 tillates oppføring av eneboliger uten sekundærleiligheter i en etasje, slik at tillatte gesims- og mønehøyde reduseres tilsvarende.

Dette reduserer ulempen vi får med forringet solforhold og utsikt, samt harmonisere med eksisterende bebyggelse. Vi mister fortsatt sol med vårt forslag, og ser på dette som et kompromiss. Utbygger må ta ansvar for det de har skrevet i områdereguleringen. Vi forstår at det kan være mer økonomisk attraktivt for utbygger å selge med sekundærleiligheter, men ny bebyggelse bør hensynta eksisterende og ikke motsatt.

Eiendommene i BFS1, BFS3, BK1, BK2, BK3 og BK4 er på skrånede tomter og det er naturlig at det her kan bygges med underetasje.

2. Grøntområdene i vest for Åslia 8, 10 og 12, og i sør for nummer 12 utvides med 10 meter i begge himmelretninger.
3. Utbygger pålegges å bekoste beplantning i eiendomsgrensene til Åslia nummer 8, 10 og 12.

Forslagsstiller: Svar til forslagene framkommer av forslagsstillers merknader i teksten over. Som nevnt, er byggegrensene i planforslaget flyttet noe lenger vekk fra Åslia.