



Saksnr.: 2019/3800
Dokumentnr.: 50
Løpenr.: 73319/2020
Klassering: Haugstenåsen B1
Saksbehandler: Torill Nilsen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.05.2020	49/20
Bystyret	18.06.2020	52/20

Forslag til detaljregulering for Haugstenåsen B01 arealplanID30041179 – Borge Forslagstiller Block Watne AS

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §12-12 godkjennes det fremlagte forslag til detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B01, nasjonal arealplan-ID 30041179 – Borge, plankart datert 01.05.2019 sist revidert 04.05.2020 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.07.2019 sist revidert 04.05.2020.

Fredrikstad, 18.05.2020

Planutvalgets behandling 28.05.2020:

Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets innstilling 28.05.2020:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §12-12 godkjennes det fremlagte forslag til detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B01, nasjonal arealplan-ID 30041179 – Borge, plankart datert 01.05.2019 sist revidert 04.05.2020 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.07.2019 sist revidert 04.05.2020.

Bystyrets behandling 18.06.2020:

Votering:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak 18.06.2020:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §12-12 godkjennes det fremlagte forslag til detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B01, nasjonal arealplan-ID 30041179 – Borge, plankart datert 01.05.2019 sist revidert 04.05.2020 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.07.2019 sist revidert 04.05.2020.

Fredrikstad, 26.06.2020

Rett utskrift

Yvonne Meidell
møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler
Kopi til: direktør for Seksjon kultur, miljø og byutvikling Bente Meinert

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

Kommunedirektørens kommentar

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. I medhold av plan- og bygningsloven §12-12 godkjennes det fremlagte forslag til detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B01, nasjonal arealplan-ID 30041179 – Borge, plankart datert 01.05.2019 sist revidert 04.05.2020 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.07.2019 sist revidert 04.05.2020.

Sammendrag

Stenseth Grimsrud Arkitekter AS fremmer på vegne av Block Watne AS planforslag for et område på Begby. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor rammene av områdereguleringen for Haugstenåsen, vedtatt 18.06.2015.

Områdeplanen gir føringer for planutarbeidelsen gjennom arealformål og rekkefølgebestemmelser. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer og omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 01.02.2019, sist revidert 04.05.2020
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 05.07.2019, sist revidert 04.05.2019
- 4 Planbeskrivelse datert 11.09.2019, sist revidert 04.05.2020
- 5 illustrasjon datert 04.07.2019
- 6 Sammendrag av merknader til planarbeidet datert 04.05.2020
- 7 Sol- og skyggediagram datert 28.11.2019
- 8 Renovasjonsteknisk plan datert 04.04.2019
- 9 Støyutredning datert 07.03.2016

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige saksdokumenter se sak 2019/3800.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor rammene av områderegulering for Haugstenåsen.

Overordnet planstatus

I fylkesplanen for Østfold ligger planområdet innenfor et areal markert som «nåværende tettbebyggelse». I Kommuneplanens arealdel (2011-2023) er planområdet avsatt til «framtidig boligbebyggelse». Planområdet inngår som framtidig utbyggingsområde i Kommuneplanens utbyggingsprogram for boliger 2011-2023.

Planområdet ligger innenfor områdeplan for Haugstenåsen, vedtatt 18.06.15. Områdeplanen gir føringer for planutarbeidelsen gjennom arealformål og rekkefølgebestemmelser.

Avvik fra gjeldende arealdel

Avstanden til lekeplassene er opp mot 100 meter, noe som avviker fra retningslinje i arealdelen til gjeldende kommuneplan som anbefaler maksimalt 50 meter avstand.

§5 bokstav e) i bestemmelsene til arealdelen til gjeldende kommuneplan stiller minimumskrav til parkeringsdekning, minimum 2 parkeringsplasser per boenhet for boliger over 80 m² og minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet for boliger over 40 m² og inntil 80 m². I §5.2 i bestemmelsene til planforslaget for Haugstenåsen felt B01 er det satt maksimumskrav til parkeringsdekning, maksimum 2 parkeringsplasser per boenhet over 80 m² uten sekundærleilighet, maksimum 3 parkeringsplasser per boenhet med sekundærleiligheter og maksimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet med bruksareal under 80 m². Denne endringen fra minimumskrav til maksimumskrav er et avvik fra gjeldende kommuneplan.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr. 603/bnr. 309 som er på ca. 64 daa og ligger i en sør – sørøstvendt slak helling sør for Haldenveien ca. 5 km øst for Fredrikstad sentrum. I sør og øst er plangrensen sammenfallende med formålsgrenser for B02 i områdeplan for Haugstenåsen. Mot nordvest er planen avgrenset slik at deler av grønnstrukturen inngår i planområdet. I nærområdet finnes det flere funksjoner og sosiale møtearenaer som barnehager, butikker og barne- og ungdomsskole.

Planområdet består av fast fjell som stedvis er dekket med lyng og furuskog. I enkelte nedsenkninger i landskapet er jordsmonnet tykkere og vegetasjonen mer fylldig. Selv om enkelte stier krysser området, framstår ikke denne delen av Haugstenåsen som et mye brukt rekreasjonsområde. Stiene krysser områdene der det er forholdsvis flatt og mye fjell i dagen, og leder ut mot lysløypa sør for planområdet.

Byggeområdet som er avsatt i områdeplan for Haugstenåsen, er i dag delvis under utbygging. Utbyggingen skjer som en fortsettelse av den eldre bebyggelsen nord for området. Tettest opp mot planområdet ligger «Haugstenåsen B03», der det bygges konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus. Mot sørøst ligger «Haugstenåsen B02», som også er under utbygging.

Sør for planområdet ligger Søndre Haugsten naturreservat. Formålet med naturreservatet er «å bevare et område med truet, sjelden og sårbar natur, med en spesiell naturtype i form av et variert skogområde med edelløvsog, særlig eik, samt furuskog med tilhørende flora og fauna». En kan ikke se at tiltak som følge av planen vil kunne endre forholdene i de registrerte naturvernlokalitetene.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedgrepet i planen er å legge til rette for oppføring av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i tilknytning til to offentlige adkomstveier. Det legges opp til at det kan føres opp eneboliger innenfor deler av planområdet. Dette dreier seg om det høyestliggende området, i et område bestående av svaberg, og en oppføring av frittliggende småhusbebyggelse vil være mer skånsom for både terreng og bebyggelse i Åslia, øst for planområdet. Landskapet i området gjør det naturlig å organisere veiføringene i to nivåer, og legge bebyggelsen langs disse. Veiene ender i vendehammerer inne i feltet. Fra vendehammerne vil det etableres stisystemer som binder området sammen med tilstøtende boligområder, felles lekeplasser, og snarvei mot skolen i østlig retning. Det etableres en lekeplass i tilknytning til hver av vegene (nivåene). Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som viser hovedtrekkene i den planlagte arealbruken. Illustrasjonsplanen viser ca. 90 prosent av den maksimale utnyttelsen planen åpner for. Illustrasjonsplanen viser den ønskede utnyttelsen av området, men er ikke juridisk bindende.

Konsekvenser av planforslaget

Landskap

Området er i dag delvis dekket av skog og består av fast fjell. Bebyggelsen som planlegges er forholdsvis lav og vil i nødvendig grad trappes etter terrenget, noe reguleringsbestemmelsene stiller krav om. Sammenlignet med dagens situasjon vil landskapsbildet endre seg sett fra for eksempel Tyrilia, ved at skogen byttes ut med bygninger. Det vil bli nødvendig med sprengningsarbeider for å gjennomføre tiltaket, men dette vil ikke gi betydelig fjernvirkning.

Stedets karakter og estetikk

Den planlagte bebyggelsen vil etter planen utføres av samme aktør som innenfor tilstøtende planområder, og vil delvis ha den samme utformingen. Om en annen aktør bygger ut området, sørger reguleringsbestemmelsene for at området opparbeides etter samme bygningstypologi.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert viktige automatisk fredete kulturminner i området. En realisering av tiltaket gir derfor ingen kjente virkninger for kulturminner eller kulturmiljø.

Friluftsliv

Planområdet framstår i dag som en del av et større rekreasjonsområde. En realisering av planen vil gjøre dette utmarksområdet mindre. Områdeplan for Haugstenåsen vil fremdeles inneholde de viktigste rekreasjonsområdene med lysløype og turstier, og det vil legges til rette for stisystemer og turdrag gjennom de nye byggeområdene. I følge plankonsulenten vil de eksisterende turveiforbindelsene med dette opprettholdes, og delvis forsterkes. Plankonsulenten mener at de eksisterende stiene dermed vil bli mer tilgjengelig for dagens boligområder.

Trafikkforhold

Tiltaket vil bidra med en turproduksjon på om lag 160 ÅDT. Dette bidraget vil igjen bidra til behov for avbøtende støytiltak og utbedring av krysset mot fylkesveien. Rækkefølgekrav i områdeplan for Haugstenåsen sikrer at de nødvendige tiltakene gjennomføres.

Barns interesser

Tiltaket vil ikke fortrenge viktige lekeområder for barn, men forskyve et område for potensiell frilek. Nye lekeplasser og turveier vil utvide lekeplasstilbudet og tilgjengeligheten for barn i nærområdet.

Sosial infrastruktur

Skolekapasiteten i området er presset. Elevtallsøkningen tiltaket vil bidra med, ligger inne i prognosene som framgår i skolebruksplanen.

Universell tilgjengelighet

Enkelte turstier innenfor planområdet vil ikke kunne opparbeides til en standard i tråd med kravene om universell tilgjengelighet på grunn av stedvis store terrengforskjeller. En opprusting av turstiene GT2-3, vil likevel bidra til å forbedre tilgjengeligheten for flere grupper i befolkningen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen viser at det er fire aktuelle hendelser (merket gule) som medfører en vurdering av om en skal sette inn tiltak:

- Radongass
- Nedbygging av rekreasjonsområder
- Vær-/føre hindrer adkomst til området
- Ulykke i av-/påkjørsler
- Ulykke med gående eller syklende

Hendelse 6. Radongass: Aktsomhetskart for radon (NGU/Statens strålevern, 2006) viser generelt forhøyede urankonsentrasjoner i Fredrikstad, noe som gir et økt potensial for at grunnen kan avgi radongass. Fordi grunnen innenfor planområdet inneholder fjell i dagen, er det sannsynlig at radongass kan trenge inn i boligene. Radongass vil oftest være et problem i etasje mot grunn, og særlig der det er undertrykk som følge av en skorsteinseffekt. Tiltak: I tillegg til radonsperre er det mulig å gjøre forebyggende tiltak mot radon som kan iverksettes dersom nivået overstiger 200 Bq/m³ ved målinger.

Hendelse 24. Nedbygging av rekreasjonsområder: Planområdet er lagt til et eksisterende grøntområde. Området er ikke mye brukt som turområde, men stier gjennom landskapet viser at området utgjør en del av et større rekreasjonsområde. Inngrepene som gjøres i forbindelse med boligbygging er irreversible, men gjøres i tråd med gjeldende planer. Tiltak: Det legges til rette for at nye stier skal opparbeides og knytte områdene sammen. Dette gjelder særlig stiene GT2-3.

Hendelse 38. Støy og støv fra trafikk: En moderat trafikkøkning som følge av tiltaket vil medføre økt støybelastning. Beregninger av trafikkstøy viser at deler av planområdet vil være utsatt for støy fra Haldenveien. Det vil være nødvendig å gjøre avbøtende tiltak for å sikre støyfrie uteoppholdsarealer for deler av bebyggelsen. Tiltak: Innglassing av verandaer vil sikre uteopphold som vender mot vest. Slike tiltak vil også avbøte støy mot fasader for rom med støyfølsom bruk.

Hendelse 43. Vær/føre begrenser tilgjengeligheten til området: Det er i områderegeringsplan for Haugstenåsen vist én kjøreadkomst til planområdet. Denne ene adkomsten skal betjene om lag 400 husstander. På grunn av terrenget er det vanskelig å legge til rette for en provisorisk omkjøring ved tiltak som omfatter veien eller om det oppstår en akutt hindring i veien. Tiltak: Det vil åpnes for at hovedatkomsten i nødstilfeller skal kunne forbindes med Tyrilia, men at denne forbindelsen stenges med bom for å hindre gjennomgangstrafikk.

Hendelser 44 og 45. Ulykke i av-/påkjørsler og ulykke med gående/syklende: En moderat trafikkøkning som følge av tiltaket vil medføre høyere risiko for trafikkulykker.

Samråd og medvirkningsprosess

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 25.10.2019 til 09.12.2019. Det er mottatt 10 innspill.

Innkommne uttalelser ved offentlig ettersyn med kommentarer

Nedenfor følger en oppstilling av innkommne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn, de viktigste momentene som er belyst i de respektive uttalelsene, samt plankonsulentens og kommunedirektørens kommentarer.

Fylkesmannen i Oslo og Viken datert 09.12.2019

Momenter som ble belyst i uttalelsen:

- Henvisningen til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging må være oppdatert til forventningene som ble vedtatt 14.05.2019.
- Landskapsvirkning

Plankonsulentens kommentar: 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.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren er enig i plankonsulentens vurderinger.

Østfold fylkeskommune datert 05.12.2019

Momenter som ble belyst i uttalelsen:

- Avvik fra retningslinje i gjeldende kommuneplan om maksimalt 50 meter avstand til felles lekeplass fra alle boenhetene.
- I forslag til ny kommuneplan er bestemmelsene knyttet til parkering endret fra minimum til maksimum antall plasser.

Plankonsulentens kommentar: Forslagsstiller har ingen kommentarer til fylkeskommunens merknad.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren er enig i plankonsulentens vurderinger.

Statens vegvesen datert 03.12.2019

Momenter som ble belyst i uttalelsen:

- Påminnelse om rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen for Haugstenåsen om opparbeiding av rundkjøring og planskilt kryssing av fylkesveg 130 Haldenveien, samt at tiltak som berører fylkesvegen skal godkjennes av fylkeskommunen før byggearbeidene tar til.
- Deler av planområdet ligger i gul støysone.
- Turveier
- Parkering for bil og sykkel

Plankonsulentens kommentar: 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 skjerme 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.

Vedrørende turveier: 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.

Vedrørende parkering: 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.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren er enig i plankonsulentens vurderinger.

Direktoratet for mineralforvaltning datert 27.11.2019

Direktoratet for mineralforvaltning hadde ingen merknader til planforslaget.

Bane NOR datert 06.11.2019

Bane NOR hadde ingen merknader til planforslaget.

Fiskeridirektoratet datert 05.11.2019

Fiskeridirektoratet region Sør hadde ingen merknader til planforslaget.

Kystverket datert 25.10.2019

Kystverket hadde ingen merknader til planforslaget.

NVE 26.11.2019

NVE hadde ingen konkrete merknader til planforslaget annet enn henvisninger til generelt regelverk.

Plankonsulentens kommentar: 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.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren er enig i plankonsulentens vurderinger.

DSB datert 06.11.2019

DSB skrev i sin uttalelse at det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig.

Thor Jørgen Dybvad og Berit Dybvad, Åslia 12 Udatert

Momenter som ble belyst i uttalelsen:

- Åslia 12 blir bygget inn med ny bebyggelse i sør og vest. Det gir ulemper knyttet til dårligere solforhold og redusert utsikt.
- Høyde på ny bebyggelse
- Mulighet for bileiligheter til eneboligene
- Foreslår krav til beplantning i eiendomsgrensen

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 Åslia 12 berøres av tiltaket.

Før høringsfristens utløp produserte vi flere solstudier og snitt for å belyse endringene av solforholdene for Åslia 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 Åslia valgt å legge eneboliger til dette området. Alternativet kunne vært å legge firemannsboliger og «dobbelthus», slik utsnitt av områdeplanen 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 BFS4 flyttet to meter lenger unna Åslia 12.

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.

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.

Ang. bileiligheter: 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 med sokkeletasje, som en tilpassing til terrenget. Bebyggelsen nærmest Åslia ligger imidlertid i et terreng der det ikke er naturlig med sokkeletasje.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren er enig i plankonsulentens vurderinger. Kommunens administrasjon har overfor forslagsstiller spilt inn forslag til justerte byggegrenser for å oppnå større avstand til eksisterende bebyggelse i Åslia og Tyrilia, og dette har forslagsstiller tatt til følge.

Økonomiske konsekvenser

Drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som overtas av kommunen samt behov for sosial infrastruktur vil utgjøre en kostnad for kommunen. Skatteinntekter, og inntekter fra kommunale avgifter, fra beboerne som flytter inn vil i prinsippet kunne dekke disse utgiftene.

Konsekvenser levekår/folkehelse

Vurderes tilstrekkelig ivaretatt.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planforslaget er en detaljering av boligbebyggelse på felt B01 i områderegeringsplanen for Haugstenåsen. Planforslaget legger opp til en kombinasjon av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Den frittliggende småhusbebyggelsen (eneboligene) er lagt til det høyeste området for å få minst mulig terrenginngrep og ulemper for eksisterende bebyggelse i Åslia, øst for planområdet. De planlagte boligene vil framstå som svært attraktive og få betydelige kvaliteter i form av praktfull utsikt, svært gode solforhold, gode uteoppholdsarealer på hver enkelt tomt og kort vei til friluftslivsområder, butikker, barnehager, barne- og ungdomsskole. Området ligger dessuten i overkommelig avstand (ca. 5 km) fra Fredrikstad sentrum for daglige arbeidsreiser med bil, kollektiv og sykkel, gjerne i kombinasjon med byferje fra Gamlebyen.

Selv om avstanden mellom lekeplassene og enkelte boenheter overstiger anbefalingen i retningslinjene i arealdelen til gjeldende kommuneplan om maks 50 meter, vurderer kommunedirektøren likevel at avstanden mellom boligene og lekeplassene er akseptabel. Det avvikes fra en retningslinje, ikke en bestemmelse, og de aktuelle lekeplassene vil allikevel være lett tilgjengelig selv om avstanden blir noe lenger enn anbefalt. Feltet vil romme mange eneboliger med gode uteoppholdsarealer på egen tomt. Begge adkomstveiene i planen er utformet som blindveier med lav hastighet og utgjør ingen vesentlig barriere for adkomst til lekeplassene.

Endringen fra minimumskrav til maksimumskrav til parkeringsdekning for bil i bestemmelsene er i tråd med innspill fra Statens vegvesen og vurderes derfor som en hensiktsmessig og mer fremtidsrettet bestemmelse for å begrense bilbruk fremfor å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning.

I planbeskrivelsen er det redegjort kort for håndtering av overvann. Redegjørelsen er litt knapp, men tilfredsstillende for så vidt kravet i arealdelen til gjeldende kommuneplan til «*at det skal redegjøres for håndtering av overvann på reguleringsplannivå, og at prinsippene i kommunens overvannsrammeplan da skal legges til grunn*». Det er viktig at tiltakshaver følger opp håndteringen av overvann grundig under bygging. Den foreslåtte utbyggingen må ikke gi større eller raskere avrenning enn det er fra før og overvannet må i størst mulig grad fordrøyes og håndteres lokalt innenfor planområdet. Tiltakshaver må påse at håndteringen av overvann i forbindelse med utbyggingen løses på en måte som ikke medfører ulemper for naboeiendommer eller andre områder «nedstrøms» i nedbørsfeltet til planområdet.

Interesse motsetninger

En utbygging vil fortrenge et rekreasjonsområde og bidra til nedbygging av et naturområde som er forholdsvis eksponert, spesielt sett fra naboeiendommene i Åsliå. Beboere i området har vært opptatt av at bebyggelsen ikke kommer for nær den eksisterende, og det er derfor lagt inn en forholdsvis vid sone i tillegg til en veitrase. I denne siste revisjonen av planmaterialet datert 04.05.2020 er byggegrensene ytterligere utvidet på nordsiden av BFS4, østsiden av BFS2 og det er lagt inn byggegrense 4 m i nordøstsiden av BFS1 for å oppnå større avstand mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse i Åsliå og Tyrilia.

Områdeplan for Haugstenåsen viste to- og firemannsboliger hvor planforslaget legger til rette for frittliggende eneboliger. Sammenlignet med skissene som fulgte områdeplan for Haugstenåsen, vil den skisserte bygningsmassen skape flere og bredere siktlinjer. Forslagsstiller har med dette valgt å moderere utnyttelsen av hensyn til eksisterende bebyggelse.

Avveining av virkninger

Fredrikstad forventer en folketallsøkning. Behovet for sentrumsnære boliger med høye bokvaliteter til en overkommelig pris vil være økende i tiden som kommer. Tiltaket vil ikke fortrenge viktige rekreasjonsområder eller påvirke fjernvirkningen på en skjæmmende måte.

Vurdering av planen mot kriteriene i naturmangfoldloven §§ 8-12

Planen er vurdert etter kriteriene som framgår av §§ 8-12 i naturmangfoldloven, se avsnitt 8.5 i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren er enig i plankonsulentens vurdering av planen mot kriteriene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Konklusjon

Planforslaget har med dette vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn, og innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt på en rekke punkter. Justeringene som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det fremlagte planforslaget godkjennes.