



Saksnr.: 2017/7407  
Dokumentnr.: 40  
Løpenr.: 186031/2022  
Klassering: Krydderveien 11  
Saksbehandler: Kristian Borlaug

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	23.06.2022	65/22

### **Forslag til detaljregulering for Krydderveien 11 Nasjonal arealplanID 3004 1162 - Høring og offentlig ettersyn Forslagstiller: Byggmester Tor Egil Johansen**

#### **Utvalgsleders innstilling**

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Forslag til detaljregulering for Krydderveien 11, nasjonal arealplanID 3004 1162 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Fredrikstad, 13.06.2022

#### **Planutvalgets behandling 23.06.2022:**

##### Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Planutvalgets vedtak 23.06.2022:**

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Forslag til detaljregulering for Krydderveien 11, nasjonal arealplanID 3004 1162 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Fredrikstad 24.06.2022

Rett utskrift:

-----  
Irene Lundstrøm  
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Kristian Borlaug  
direktør Seksjon for kultur, miljø og byutvikling  
Ole-Henrik Holøs Pettersen

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

Ingen endring.

#### **Kommunedirektørens kommentar**

Ingen kommentar.

## **Kommunedirektørens forslag til innstilling**

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Forslag til detaljregulering for Krydderveien 11, nasjonal arealplanID 3004 1162 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

## **Sammendrag**

Planforslaget legger opp til en boligfortetting innenfor eiendom gnr/bnr 53/34 i Onsøy. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B11). Planforslaget er således i tråd med formål i kommuneplanens arealdel, og en fortetting vurderes som avklart på et overordnet nivå.

Den delen av planområdet som foreslås utbygd består i dag av en stor eneboligtomt på litt over 3,6 dekar. Det legges opp til en fortetting med inntil 10 boenheter. Planforslaget legger opp til konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger/rekkehus og en eneboligtomt. Utover dette sikres det opparbeidelse av en sandlekeplass på 100 kvadratmeter i tråd med krav i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget er en utvidelse av boligmassen tilknyttet Oksviken-feltet. Det vurderes derfor som viktig at planen forholder seg til, og tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen vest og sør-vest for planområdet. Dette er gjort gjennom bestemmelser som sier at bebyggelsen må utformes med et småhuspreg, oppføres i tre, og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og omgivelser. Utover dette er det også tillagt bestemmelser knyttet til estetikk, og sikret at det skal leveres en estetisk redegjørelse sammen med søknad om rammetillatelse. Dette vurderes som svært positive grep, som sikrer en god stedstilpasning i den videre prosessen. Planforslaget åpner for en del fleksibilitet, men det vurderes at nødvendige kvaliteter er sikret gjennom bestemmelser til reguleringsplanen.

En opparbeidelse av sandlekeplass og snarvei gjennom planområdet, kan sørge for å gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten enn i dagens situasjon.

Planområdet vurderes å være i tråd med kommuneplanen, med unntak av at nærmiljøpark ved Oksviken barnehage er noe lengre fra planområdet enn det kommuneplanens arealdel tillater (400m). Overskridelse er dog kun med noen få meter, og adkomst fra planområde er både trafikksikker og direkte. Dette vurderes dermed som et akseptabelt avvik.

Planforslaget legger opp til en typologi som bryter noe med omliggende bebyggelse, som i hovedsak består av frittliggende eneboliger. Dette vurderes dog å kunne tilby et annet boligtilbud enn det som preger nærområdet i dag, og kan dermed føre til en variasjon i befolknings sammensetning i nærområdet.

## **Vedlegg**

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 26.04.2021, sist revidert 03.05.2022
- 3 Reguleringsbestemmelser sist revidert 10.05.2022
- 4 Planbeskrivelse datert 25.05.2021, sist revidert 10.05.2022
- 5 Mobilitetsplan datert 28.03.2022
- 6 Overvannsredegjørelse datert 10.01.2022

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

For øvrige saksdokumenter se sak 2017/7407.

## **Saksopplysninger**

Bakgrunn for planarbeidet

Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for utvikling av boligbebyggelse med tilhørende anlegg på eiendommen, gnr/bnr 53/34. Det ønskes lagt til rette for ny bebyggelse i form av flermannsboliger, rekkehus eller lignende. I tillegg åpner reguleringsplanen for at det ene delfeltet også kan bebygges med en enebolig.

Forslagstiller: Byggmester Tor Egil Johansen  
Plankonsulent: HS arealplan AS

#### Overordnet planstatus

De mest relevante planene nevnt i planforslaget er:

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)

- I gjeldende fylkesplan – Østfold mot 2050 er planområdet vist som både nåværende og fremtidig byggeområde.

Kommuneplanens arealdel 2020-2032

- I kommuneplanens arealdel er de delene av planområdet som tenkes utbygd avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Øvrige arealer er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Tiltenkt formål er dermed i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel.

Tilgrensende reguleringsplaner

- Planområdet grenser i vest og sør til reguleringsplan for Oksviken II, planID 155. Mot vest er det tatt med noe ekstra areal, for å sikre en komplettering av tilstøtende reguleringsplan, der deler av eksisterende boligeiendommer er utenfor regulert areal.

#### Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet utgjør i hovedsak en privat eneboligeiendom med tilhørende hageareal. Eiendommen er bebygget med en toetasjes enebolig og garasje. Eiendommen har i dag to avkjørsler, den ene mot nordvest og den andre mot nordøst. Planområdet ligger på et slags platå i østsiden av en markert fjellrygg, med nord-sør orientert retning.

Planområdet utgjør en del av Oksviken-feltet. Oksviken er et boligfelt som i hovedsak ble bygget ut på 80 og 90-tallet. Området ligger inntil eksisterende boligbebyggelse i nord og vest, og grenser til regulert grøntområde i syd samt landbruksområder i sydøst. Avstand til nærmeste servicetilbud på Ålekilen er ca. 1,5 km. Gressvik torg med sitt handelstilbud ligger ca. 2,5 km fra planområdet. Området sogner til Rød skole, som ligger cirka en kilometer fra planområdet.

#### Beskrivelse av planforslaget

Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for utvikling av boligbebyggelse med tilhørende anlegg på eiendommen, gnr/bnr 53/34. Det ønskes lagt til rette for ny bebyggelse i form av flermannsboliger, rekkehus eller lignende. I tillegg åpner reguleringsplanen for at det ene delfeltet også kan bebygges med en enebolig. I reguleringsplanen legges det opp til etablering av inntil 10 boenheter. Dette kan fordeles på en enebolig og en kombinasjon av flermannsboliger (2-6), rekkehus og eneboliger i kjede. Detaljene rundt dette vil imidlertid fastsettes i detaljprosjekteringsfasen og reguleringsplanen gir fleksibilitet med tanke på valg av endelig utforming og boligtypesammensetning.

Nye boliger tillates bebygd med saltak eller pulttak. Dersom det velges saltak er maksimal gesimshøyde satt til 7 meter, og mønehøyde satt til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak er maksimal høyde for laveste gesims satt til 7 meter, og høyeste gesims til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tatt i betraktning terrenget innenfor planområdet, som er til dels skrånende mot øst, kan det være aktuelt at ny bebyggelse oppføres med underetasje/sokkel.

Som en del av planen sikres det etablering av en egen nærlekeplass sentralt i planområdet. Denne vil først og fremst være beregnet for de som bor innenfor planområde, men vil også være tilgjengelig for beboere i nærområdet.

Det legges også opp til etablering av et renovasjonsanlegg med mulighet for renovasjonsbil å snu innenfor planområdet.

Den nord-vestlige adkomsten i dagens situasjon tenkes sanert, og den nord-østlige adkomsten tenkes flyttet ca. 5 meter mot øst. Sydøst i planområdet er det regulert inn en liten turvei. Denne skal sikre fremtidige brukere tilgang til friområdene syd for planområdet, uten å være avhengig av å krysse en privat boligeiendom.

#### Konsekvenser av planforslaget

Etter en samlet vurdering, er forslagsstillers vurdering at dette prosjektet er en god tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Tiltaket vurderes å være i tråd intensjonene og føringene i overordnet planverk.

Etter en avveining av alle virkninger, er forslagsstillers vurdering at planforslaget vil medføre positive konsekvenser uten å tilsidesette andre nødvendige hensyn.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen registrert tre hendelser hvor tiltak bør vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte. Disse er:

- Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak vurderes ivaretatt gjennom byggteknisk forskrift.
- Støv og støy; trafikk: En del av planområdet berøres av gul støysone i dagens situasjon. Reguleringsplanen stiller krav om mer grundige analyser og eventuelle avbøtende tiltak dersom det ønskes etablert boligbebyggelse eller uteoppholdsareal innenfor gul støysone.
- Naturlige terreng-formasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.): Det er relativt bratt skrent ved planområdets østside. Det er en viss fare for at noen kan falle ned og få påfølgende skader. Som et avbøtende tiltak stiller reguleringsplanen krav om etablering av gjerde langt turvei GT.

#### Samråd og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet 17.07.2017, med frist for innspill til 09.09.2017. Det kom 8 innspill til varsel om oppstart av planarbeidet. Sammendrag av alle innspill og kommentarer fra forslagsstiller er gjengitt i kapittel 9 i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble behandlet i intern høringsgruppe 15.06.2021.

#### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Kommunens verktøy for å beregne skolekapasitet viser at det per dags dato er tilgjengelig skolekapasitet på både Rød barneskole og Gressvik ungdomsskole, med en gjenstående kapasitet på henholdsvis 163 og 1383 boenheter. Etablering av nye boenheter innenfor planområdet kan dog, sammen med andre boligutbygginger innenfor samme skolekrets, medvirke til økt press på skolekapasiteten i området.

#### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Alt areal og infrastruktur innenfor planområdet forutsettes privat eller felles eid, så planforslaget vurderes ikke til å føre til betydningsfulle konsekvenser for drift og investeringsbudsjett.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Nye boenheter kan føre til befolkningsvekst som igjen kan medføre økte skatteinntekter for kommunen.

### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Planforslaget legger opp til boligbygging i et område forholdsvis langt utenfor sentrum. En gjennomføring av planen kan dermed føre til noe økt biltrafikk i området, som vil ha en negativ konsekvens for miljømessig bærekraft. Det legges dog opp til en begrenset utbygging, og eventuell påvirkning vil være forholdsvis liten.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdering**

Området er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligutbygging (B11). Det er dermed avklart gjennom en overordnet kommuneplanprosess at det skal tilrettelegges for ytterlig boligbygging innenfor planområdet.

Området vil være en videreutvikling av det eksisterende Oksviken-feltet. Stedstilpasning er derfor en viktig faktor i planarbeidet. Boligområdet består i hovedsak av eneboliger med saltak. Det er tillagt mange bestemmelser i planen for å sikre god stedstilpasning i tråd med §6.2. i kommuneplanens arealdel. Det er sikret at bebyggelsen utformes med et småhuspreg, og skal være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og omgivelser. Utover dette er det sikret at bebyggelsen skal ha et helhetlig preg med tanke på form, farge og materialbruk, og det er sikret at fasadene, med unntak av sokkel, skal utformes i tre. Det er også stilt krav til god estetikk, og estetisk redegjørelse ved rammesøknad. Gjennom disse bestemmelsene vurderes planarbeidet å ivareta, og tilpasse seg steds karakteren i området på en god måte.

Planforslaget åpner for at bebyggelse kan utarbeides med saltak, eller pulttak. Saltak vurderes av kommunedirektøren å være mer stedstilpasset, og i tråd med områdets karakter, og det anbefales at det i den videre i prosessen legges opp til denne takformen.

Høydene som tillates innenfor planområdet er ca. 1 meter høyere enn det som tillates i tilgrensende plan. Planområdet ligger dog øst for denne bebyggelsen, og noe lavere i terrenget. Høydene vurderes således ikke å ha store negative konsekvenser for nabobebyggelsen.

Det tilrettelegges for en typologi, i form av rekkehus/flermannsboliger, som det ikke finnes mange eksempler på i området i dag. En variasjon i boligtilbud kan bidra til en variert beboersammensetning, noe som vurderes som positivt.

Det vil opprettes en sandlekeplass på minimum 100 kvadratmeter som vil være tilgjengelig for allmennheten, om enn primært for nye beboere. En sti vil opparbeides gjennom planområdet.

Planen legger opp til at kravet om en nærmiljøpark skal løses ved ballbanen som ligger like sør for Oksviken barnehage. Denne ballbanen ligger like over 400 meter fra planområdet, som er noe lengre unna enn det kommuneplanens bestemmelse §13.6 tillater. Dette vurderes dog som akseptabelt i denne situasjon ettersom det kun er snakk om få meter, og ettersom det er en trafikksikker og direkte ankomst fra planområdet til nærmiljøparken. Det er også tillagt rekkefølgekrav knyttet til sikring av opparbeidelse av nærmiljøparken før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

Planforslaget sørger for at tilliggende reguleringsplan Oksviken II kompletteres. I dagens situasjon er det deler av tilliggende boligtomter som ikke omfattes av boligformål i

reguleringsplanen. Dette rettes opp gjennom reguleringsplan for Krydderveien 11, noe som vurderes som et positivt grep.

Det er noen unøyaktigheter i plandokumentene som må rettes opp før en eventuell sluttbehandling av reguleringsplanen.

#### Konklusjon

Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gjøre vedtak om at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.