



Saksnr.: 2021/28134
Dokumentnr.: 11
Løpenr.: 186015/2022
Klassering: 210/443
Saksbehandler: Maria Henriksen

Møtebok

Behandlet av Planutvalget	Møtedato 23.06.2022	Utvalgssaksnr. 60/22
------------------------------	------------------------	-------------------------

Forslag til forenklet planendring for område mellom Paul Holmsens vei og Veumveien - nasjonal arealplanID 3004 40 - Sentrum **Forslagsstiller: Truls Navestad**

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslaget til forenklet endring av reguleringsplan for «Et område mellom Paul Holmsens vei og Veumveien», nasjonal arealplan-ID 3004 40.

Fredrikstad, 13.06.2022

Planutvalgets behandling 23.06.2022:

Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 23.06.2022:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslaget til forenklet endring av reguleringsplan for «Et område mellom Paul Holmsens vei og Veumveien», nasjonal arealplan-ID 3004 40.

Fredrikstad 24.06.2022

Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Maria Henriksen
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. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslaget til forenklet endring av reguleringsplan for «Et område mellom Paul Holmsens vei og Veumveien», nasjonal arealplan-ID 3004 40.

Sammendrag

Line Solgaard arkitekter AS fremmer på vegne av Truls Navestad forslag til planendring etter forenklet prosess for reguleringsplan «Et område mellom Paul Holmsens vei og Veumveien», nasjonal arealplan-ID 3004 40, vedtatt 25.11.1968.

Den foreslåtte endringen i reguleringsbestemmelsene er begrenset til tomt 2 innenfor planområdet. Tomten er i reguleringsplanen avsatt til område for boligformål.

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for en større enebolig enn det gjeldende reguleringsplan åpner for. Endringen innebærer at det åpnes for en høyere utnyttelsesgrad på eiendommen, samt at maksimal gesimshøyde økes fra 7 til 8 meter. Det er også foreslått en bestemmelse om flatt tak, og knyttet bestemmelser til etablering av skjermende vegetasjon mellom Bramers vei og støttemur, samt for materialer på støttemur.

Endringene vil påvirke nabotomtene som ligger i direkte nærhet til tomt 2, grunnet en noe høyere gesimshøyde og økt utnyttelsesgrad. Den aktuelle tomten er en del større enn omkringliggende tomter, og vil ved endring få en utnyttelsesgrad som er tilsvarende lik eller noe lavere enn omkringliggende bebyggelse i %BYA. Grunnflaten vil dog bli større enn omkringliggende bebyggelse. Etablering av støttemur nærmere Bramers vei enn i dagens situasjon vil kunne føre til en økt visuell påvirkning på omgivelsene. Krav om etablering av skjermende vegetasjon og materialbruk vil dog kunne dempe den visuelle virkningen av støttemuren.

Det er ikke kommet uttalelser som hindrer at endringene kan behandles etter forenklet prosess. Etter kommunedirektørens vurdering vil anføringene som fremkommer av uttalelsene i tilstrekkelig grad ivaretas gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel og annet lovverk i videre prosess.

Endringene omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner. Endringene kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som mindre, og vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. PBL §12-14. Forslaget kan etter kommunedirektørens vurdering derfor behandles som en planendring etter forenklet prosess.

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

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Reguleringsbestemmelser datert 25.11.68, sist revidert 28.03.22
- 3 Søknad om endring av reguleringsplan etter forenklet planprosess, datert 28.03.22
- 4 Illustrasjonsvedlegg
- 5 Sammenfatning og kommentarer til uttalelser til forenklet planendring
- 6 Plankart datert 25.11.1968

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

For øvrige saksdokumenter se sak 2021/28134.

Saksopplysninger

Line Solgaard arkitekter AS fremmer på vegne av Truls Navestad forslag til planendring etter forenklet prosess for reguleringsplan «Et område mellom Paul Holmsens vei og Veumveien», nasjonal arealplan-ID 3004 40, vedtatt 25.11.1968.

Den foreslåtte endringen i reguleringsbestemmelsene er begrenset til tomt 2 innenfor planområdet. Tomten er i reguleringsplanen avsatt til område for boligformål. Tomtens størrelse er 3.180 m².

Bakgrunn for endringen:

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for en større enebolig enn det gjeldende reguleringsplan åpner for.

Endringen innebærer at det åpnes for en høyere utnyttelsesgrad på eiendommen, samt at maksimal gesimshøyde økes fra 7 til 8 meter. Det er også foreslått krav om flatt tak, og knyttet bestemmelser til etablering av skjermende vegetasjon mellom Bramers vei og støttemur, samt for materialer på støttemur.

Tomt 2 tillegges egne bestemmelser, slik at endringen kun er tilknyttet den aktuelle tomten.

Endringen fremgår av tabellen under:

Bestemmelse i gjeldende regulering:	Forslag til ny bestemmelse:
<p>§ 2. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på en etasje.</p> <p>§ 4. Eneboliger må ikke ha grunnflate på over 150 m². For tomtene 7-8, 10-11, 15-16, 18-19 og 31-32 kan oppføres vertikalt delt tomannsbolig med størrelse som sammenlagt ikke må overstige grunnflate på 200 m².</p> <p>Gesimshøyden må ikke være over 7.0 m. På tomtene 41-48 tillates oppsatt rekkehus i 2 fulle etasjer med gesimshøyde ikke over 6.5 m og med mønehøyde ikke over 8.0 m. Bebygget areal pr. tomt må ikke være over, 250 m².</p>	<p>Tomt nummer 2</p> <p>§ 9. Tillatt BYA 20 %. Gesimshøyden må være maks 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Ved oppføring av støttemur skal det sørges for skjermende beplantning mellom støttemur og Bramers vei. Støttemur skal utformes i materialer som ikke virker sjenerende på omgivelsene.</p>

Virkinger av endringen:

Endringene vil påvirke nabotomtene som ligger i direkte nærhet til tomt 2, grunnet en noe høyere gesimshøyde og økt utnyttelsesgrad. Den aktuelle tomten er en del større enn omkringliggende tomter, og vil ved endring få en utnyttelsesgrad som er tilsvarende lik eller noe lavere enn omkringliggende bebyggelse i %BYA. Grunnflaten vil dog bli større enn omkringliggende bebyggelse.

Ved opprettelse av støttemur stilles det krav om etablering av skjermende vegetasjon og materialbruk, som vil kunne dempe den visuelle virkningen av en eventuell støttemur.

Det er i dag en del større trær på tomten, som forslagsstiller opplyser at skal bevares i størst mulig grad. Dette vil kunne bidra til å skjule tiltaket noe sett fra nabotomtene.

Forslagsstiller opplyser om at det har vært dialog med tilliggende naboer gjeldende tiltakets plassering, og at de er positive til illustrert løsning. Ny bolig planlegges plassert nordøst på tomten for å ivareta sol og utsiktsforhold for tilliggende boliger.

Samråd og medvirkningsprosess

Saken ble behandlet i kommunens interne høringsgruppe 18.01.2022. Saken med tilhørende dokumenter er forelagt berørte myndigheter og berørte eiere/festere i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Innkommne uttalelser

Det ble mottatt 3 uttalelser i sammenheng med at endringsforslaget ble forelagt berørte myndigheter, naboer og hjemmelshavere:

1. Viken fylkeskommune, uttalelse datert 25.04.2022
2. Statens Vegvesen, uttalelse datert 21.04.2022
3. Statsforvalteren i Oslo og Viken, uttalelse datert 21.04.2022

Et sammendrag av uttalelsene med forslagstillers kommentar ligger vedlagt saken.

Viken fylkeskommune, uttalelse datert 25.04.2022

Viken Fylkeskommune har forelagt saken samferdselsplanlegging og forvaltning, kulturarv- arkeologi, og nyere tids kulturminner. De konkluderer med at endringene ikke vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig eller gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. De har ingen innvendinger mot foreslått endring, og de mener at konsekvensene er godt begrunnet i søknaden.

Statens Vegvesen, uttalelse datert 21.04.2022

Statens vegvesen har ingen merknader til foreslåtte endring av plan, og har ingen innvendinger til at planendringen gjennomføres etter forenklet prosess i henhold til § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, uttalelse datert 21.04.2022

Statsforvalteren i Oslo og Viken har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder, og de kan ikke se at endringen kommer i konflikt med føringer de skal ivareta. Statsforvalteren har ingen innvendinger til at planendringen gjennomføres etter forenklet prosess i henhold til § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Statsforvalteren bemerker at det argumenteres i søknaden med en del forhold som de ber kommunen vurdere om er sikret gjennom reguleringsplanen eller øvrige kommunale planverk. Det gjelder plassering av boligen på tomten, bevaring av trær og grønt tak.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller mener at håndtering av overvann og felling av trær ivaretas gjennom Kommuneplan Fredrikstad 2020-2032. Plassering på tomten ivaretas gjennom illustrasjonsprosjekt som er vedlagt søknaden.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Etter kommunedirektørens vurdering vil ikke endringene medføre en vesentlig endring i planens hovedtrekk. Det vurderes som positivt at det stilles krav om flate tak for å minimere virkningen av bebyggelsens høyde. Krav om etablering av skjermende vegetasjon ved etablering av støttemur vurderes også som positivt, og vil kunne redusere den visuelle påvirkningen av bebyggelsen.

Etter kommunedirektørens vurdering er endringen og eventuelle konsekvenser grundig vurdert. Det er ikke kommet uttalelser som hindrer at endringene kan behandles etter forenklet prosess. Etter kommunedirektørens vurdering vil de anføringer som fremkommer av uttalelsene i tilstrekkelig grad ivaretas gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel og annet lovverk i videre prosess.

Kommunedirektøren er enig med Statsforvalteren i at det kan være hensiktsmessig å sikre plassering av bebyggelsen i de juridisk bindende plandokumentene. Samtidig vil det etter kommunedirektørens vurdering kunne være bedre for omgivelsen dersom bebyggelsen plasseres noe lengre sør enn det som vises i illustrasjoner, forutsatt at det ikke går ut over eksisterende vegetasjon eller andre viktige hensyn. Endelig plassering av bebyggelsen vil vurderes i detaljprosjekteringsfasen gjennom en byggesak, og det vurderes i dette tilfellet som mest hensiktsmessig at plassering ikke detaljeres gjennom endring av reguleringsplan. En minimumsavstand på 4 meter til nabogrense ivaretas for øvrig gjennom plan- og bygningsloven.

Endringene omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner. Endringene kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som mindre, og vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. PBL §12-14.

Konklusjon:

Forslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en planendring etter forenklet prosess i henhold til §12-14 i plan- og bygningsloven.

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