



Saksnr.: 2019/18023
Dokumentnr.: 27
Løpenr.: 93664/2020
Klassering: L12
Saksbehandler: Kristian Borlaug

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.05.2020	54/20

Forslag til forenklet planendring for B113 Brønnerød nasjonal arealplanID 3004 1011 - Sentrum Forslagsstiller: Isegran Eiendom AS

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 B113 Brønnerød, nasjonal arealplan-ID: 3004 1011.

Fredrikstad, 18.05.2020

Planutvalgets behandling 28.05.2020:

Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 28.05.2020:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslaget til forenklet endring av reguleringsplan for B113 Brønnerød, nasjonal arealplan-ID: 3004 1011.

Fredrikstad, 02.06.2020

Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Kristian Borlaug
direktør for 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 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslaget til forenklet endring av reguleringsplan for B113 Brønnerød, nasjonal arealplan-ID: 3004 1011.

Sammendrag

Isegran Eiendom fremmer forslag til forenklet planendring av reguleringsplan for B113 Brønnerød, nasjonal arealplan-ID 3004 1011 (tidligere 0106 1011), vedtatt 09.02.2017. Forslaget innebærer en endring av formålsgrenser innenfor felt BF1-5 og BF7 for å tilrettelegge for en økning på 8 eneboligtomter utover de tomtene som er avsatt i den vedtatte planen (fra 44 til 52 tomter). I tillegg er det gjort endringer i fellesbestemmelse 3.9 og rekkefølgebestemmelser 4.2 og 4.4.

Endringene omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av gjeldende arealformål eller hensynssoner. En endring av reguleringsbestemmelsene regnes å kunne minske behovet for dispensasjonssaker i det videre arbeidet, samt tilrettelegge for en trinnvis utbygging. Endringene kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som å ha liten konsekvens for omgivelsene, og påvirker ikke hovedtrekkene i gjeldende plan. En forenklet planprosess anses derfor å være hensiktsmessig.

Det foreligger innvendinger mot forslaget fra Viken fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Disse er sammenfattet, kommentert og drøftet i saksfremlegget. Uttalelsene er også gjengitt og svart ut av forslagstiller i eget vedlegg.

I henhold til Fredrikstad kommunens delegeringsreglement kan planutvalget fatte vedtak ved en forenklet planendring i reguleringsplaner. Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til forenklet planendring godkjennes.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart datert 29.06.12, sist revidert 04.02.20
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 15.06.2012, sist revidert 09.03.2020
- 4 Søknad om mindre endring for Brønnerød datert 30.01.2020
- 5 Planbeskrivelse datert 15.06.2012, sist revidert 29.08.2016
- 6 Uttalelser i forbindelse med forelegging - Sammendrag med forslagstillers kommentarer

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

For øvrige saksdokumenter se sak nr. 2019/18023.

Saksopplysninger

Isegran Eiendom fremmer forslag til forenklet planendring av reguleringsplan for B113 Brønnerød, nasjonal arealplan-ID 3004 1011, vedtatt 09.02.2017. Endringene vil påvirke områdene BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 og BF7. Det vil i tillegg påvirke kjøreveger V1-5 og gang-/sykkelveier GS1-6.

Beskrivelse av endringene

Forslaget innebærer en endring i regulerte tomtetrener innenfor felt BF1-5 og BF7 for å tilrettelegge for 8 flere tomter enn hva som er avsatt i den vedtatte planen.

I tillegg er det gjort endringer i fellesbestemmelse 3.9 og rekkefølgebestemmelser 4.2 og 4.4.

Endringene i bestemmelser er beskrevet i tabellen under:

Original tekst i reguleringsbestemmelse:	Ny tekst i reguleringsbestemmelse:
--	------------------------------------

3.9 Alle veier innenfor planområdet planlegges som offentlig eide veier. Veiskråninger med fyllingsfot og skjæringer kan om nødvendig gå ut over regulert veiformål. Inngrep som svekker veiens konstruksjon tillates ikke. (Jf. pbl § 12-7 nr. 2 og 14).	3.9 Alle veier innenfor planområdet planlegges som offentlig eide veier. Veiskråninger med fyllingsfot og skjæringer kan om nødvendig gå ut over regulert veiformål. <u>Støttemurer tillates, men skal beskrives særlig jf pkt 3.1.</u> Inngrep som svekker veiens konstruksjon tillates ikke. (Jf. pbl § 12-7 nr. 2 og 14).
4.2 Kjørevei V1-V4 og GS1-6 skal opparbeides som vist i planen før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for boliger med avkjørsel/adkomst via disse.	4.2 Kjørevei V1-V4 og GS1-6 skal opparbeides som vist i planen. 4.2.1 For V1 og tilhørende GS-arealer tillates det trinnvis opparbeidelse med inntil 4 byggetrinn. Det kan gis brukstillatelse på inntil 20 eneboliger og innenfor ett av leilighetsfeltene, før krav om opparbeidelse utløses for hele V1. 4.2.2 V2 og V3 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger inntil disse. 4.2.3 V4 skal opparbeides samtidig med del av V1 i øvre del av Brønnerødlia.»
4.4 Eksisterende høyspent luftstrekk som går tvers gjennom planområdet forutsettes lagt om til jordkabel før bebyggelse innenfor planområdet gis brukstillatelse. Hensynssone 370 oppheves når bygningsrestriksjonene er fjernet.	4.4 Eksisterende høyspent luftstrekk som går tvers gjennom planområdet forutsettes lagt om til jordkabel før bebyggelse innenfor planområdet <u>som er berørt av høyspentlinjen</u> gis brukstillatelse. Hensynssone 370 oppheves når bygningsrestriksjonene er fjernet.

Bakgrunn og konsekvenser av planforslaget

B113 Brønnerød ble regulert til boligformål i 2017, plan-ID 3004 1011. Isegran Eiendom ønsker å igangsette utviklingen av enkeltprosjekter og har i den forbindelse undersøkt mulighetene som ligger innenfor gjeldende plan. I prinsippet ønsker forslagstiller å benytte planen med de samme intensjonene som allerede er vedtatt. Det foreslås noen endringer innenfor byggefeltene BF1-5 og BF7 slik at antallet eneboligtomter blir justert fra 44 til 52, samt et par forslag til endringer av fellesbestemmelsene og noen presiseringer av rekkefølgebestemmelsene.

Planavgrensningen foreslås ikke endret fra gjeldende plan. Forslagstiller mener at endringene av interne grenser ikke vil ha virkning hverken internt eller utenfor planområdet. Justeringene av reguleringsbestemmelsene er kun ment som en forsikring om at kommende byggeprosjekter kan gå uten uforutsigbare dispensasjonsprosesser, og regnes av forslagstiller å kunne ha positiv virkning også utenfor planområdet.

Samråd og medvirkningsprosess

Saken ble behandlet i kommunens interne høringsgruppe 02.12.2019.

Saken med tilhørende dokumenter er forelagt berørte myndigheter og berørte eiere/festere i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Innkomne uttalelser

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

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev datert 02.04.2020

2. Statens Vegvesen, brev datert 03.04.2020
3. Viken fylkeskommune, brev datert 14.04.2020

Sammendrag av uttalelsene, svart ut av forslagstiller, ligger vedlagt saken.

Endring i i regulerte tomtegrenser

Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune har i sine uttalelser innvendinger mot endringen i regulerte tomtegrenser, som vil tilrettelegge for 8 flere eneboligtomter innenfor planområdet. Det pekes på at området ikke er en del av byområdet, og regionale myndigheter anser planområdet å være relativt usentralt. Regionale myndigheter har innvendinger til at det skal tilrettelegges for flere boliger utenfor byområdet, og henviser til nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet bolig-, areal - og transportplanlegging, samt boligutbyggingsmål i forslag til ny kommuneplan. Det stilles også spørsmål til om det er mulig å skape hensiktsmessige tomter med den terrengvariasjonen som er innenfor planområdet dersom tomtene blir mindre.

Bestemmelsesendringer

Berørte myndigheter har ingen innvendinger mot endringer i bestemmelsene for planen, og anser at de i stor grad kan ha en positiv innvirkning på gjennomføring av planen.

Økonomiske konsekvenser

Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser levemark/folkehelse

Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Endring av regulerte tomtegrenser:

Kommunedirektøren forstår regionale myndigheters reservasjon mot storstilt boligutbygging utenfor sentrum. Samtidig mener kommunedirektøren at ettersom den foreslåtte planendringen ikke går ut over gjeldende planavgrensning vil denne utbygging dermed tilrettelegge for fortetting i et område som allerede er planlagt for utbygging, uten å påvirke temaer som eksisterende rekreasjonsområder, natur- og kulturmiljø eller dyrket jord. Viktigheten av at fortetting ikke går ut over overnevnte kvaliteter er også nevnt i følgende avsnitt fra gjeldende fylkesplan: «Fortetting er en del av løsningen for å redusere klimagassutslippene, tilrettelegge for miljøvennlige transportformer og unngå inngrep i natur- og kulturmiljø og dyrket jord. Samtidig kan fortetting bety nedbygging av rekreasjonsområder og grønne lunger i byer og tettsteder. Dette kan få negative konsekvenser for folkehelsen og medføre at flere blir utsatt for høye nivåer av støy og luftforurensing (Østfold mot 2050, s. 19)». Endringen vil etter kommunedirektørens vurdering gi en mer effektiv arealutnyttelse på et område som uansett vil bli opparbeidet som boligtomter.

Selv om planområdet ikke er en del av byområdet i Fredrikstad er det fremdeles nært nok til at miljøvennlig transport er mulig til og fra bysentrum. Det vil være ca. 20 minutter med sykkel til Fredrikstad sentrum, noe som må kunne regnes som innen rimelig sykkelavstand. Kollektivtransport er også tilgjengelig, med to bussavganger i timen til Fredrikstad sentrum. Det vil dermed ikke bli riktig å si at det kreves bil til alle daglige gjøremål for fremtidige beboere innenfor planområdet. I andre mindre tettbebygde deler av fylket ville dette måtte blitt ansett som å være et sentralt område.

De tidligere regulerte boligtomtene var også å anse som store, og selv om en endring i regulerte tomtegrenser legger til rette for mindre eneboligtomter, er også de nye tomtene vurdert til å ha over gjennomsnittlig størrelse. Ettersom arealet som er avsatt til eneboliger,

samt arealet som tillates utbygd er uendret, anser kommunedirektøren økningen av tomter som lite problematisk. Med en BYA på 30% ville eneboligtomtene etter gjeldende regulering tillate svært store boenheter. Med en gjennomsnittsstørrelse på ca. 1,1 daa. vil de foreslåtte boligtomtene tilrettelegge for eneboliger hvor størrelsene er mer i tråd med eksisterende eneboliger i Fredrikstad.

Kommunedirektøren vurderer en økning av 8 tomter for å være en mindre endring av planen. Økning i antall tomter regnes som marginal ettersom den vedtatte planen legger opp til rundt 300 boenheter totalt, og ettersom bebygd areal, samt planavgrensning forblir uendret. Planområdet er ikke en del av byområdet, men ettersom det allerede er vedtatt storstilt utbygging av planområdet, anses det som fornuftig at det arealet som er avsatt til boligbygging blir godt utnyttet. Det vil uansett være en etterspørsel etter eneboliger i byen, og en bedre arealutnyttelse for Brønnerød kan minske behovet for at mer areal i dette området blir avsatt til boligutbygging.

Endring av fellesbestemmelse 3.9:

Med tanke på terrengforholdene innenfor planområdet anses endringen i bestemmelser å kunne forenkle byggeprosessen på et senere tidspunkt, og redusere behov for dispensasjoner.

Endring av rekkefølgebestemmelse 4.2:

Endringen i bestemmelser anses etter kommunedirektørens mening som positiv. Ny bestemmelse tilrettelegger bedre for trinnvis opparbeiding av planområdet, som er naturlig for et område med en forventning om rundt 300 boenheter. Den nye bestemmelsen sikrer også opparbeiding av V1-V5 og GS1-GS6 på en god måte.

Endring av rekkefølgebestemmelse 4.4:

Kommunedirektøren mener at denne presiseringen av bestemmelsen er hensiktsmessig og fornuftig.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener at endringene ikke vil føre til at hovedtrekkene i planen endres. Justeringene innebærer ikke endring i forutsetningene for å kunne gjennomføre planen for øvrig, med tanke på planen som helhet og de formålene den skal fremme. Forslaget kan etter kommunedirektørens vurdering derfor behandles gjennom en forenklet behandling av reguleringsplan. En forenklet endring av vedtatt plan vil kunne føre til bedre utnyttelse av planområdet, tilrettelegge for gradvis utbygging av planområdet og minske behov for fremtidige dispensasjoner i gjennomføring av planen.

Før det treffes vedtak om forenklet endring i en vedtatt reguleringsplan, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og disse skal gis anledning til å uttale seg. Dette er gjort og det foreligger to innvendinger. Disse er vurdert, men anses ikke å være til hinder for vedtak av planendringen.

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