



AREMARK
KOMMUNE

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/478-18

Saksbehandler: Morten Høvik

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	03.06.2021	Drift- og utviklingsutvalget
	24.06.2021	Kommunestyret

2.-gangs behandling - Egengodkjenning av detaljregulering for Fladebyåsen II

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Fladebyåsen II 31.7.2019
- 2 Reguleringsbestemmelser FLADEBYÅSEN II Rev 12.5.2021
- 3 REGULERINGSPLAN Fladebygrenda - Rev D - 12 mai 2021
- 4 Uttalelser og innsigelser ved offentlig ettersyn
- 5 Geoteknisk datarapport - grunnundersøkelser - Fladebyåsen II
- 6 Geoteknisk tolkningsrapport - Fladebyåsen II
- 7 Flomberegningsrapport - Aremark

Kommunedirektørens innstilling

I samsvar med lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-12 godkjennes forslag til «Detaljregulering for Fladebyåsen II», med plan ID 2017-0001. Plandokumentene består av plankart datert 30.11.2017 og sist revidert 12.5.2021, bestemmelser datert 1.12.2017 og sist revidert 12.5.2021 samt planbeskrivelse datert 1.12.2017 og sist revidert 31.7.2019.

Saksopplysninger

Forslag til detaljreguleringsplan for Fladebygrenda var oppe til 1.gangs behandling i Drift- og utviklingsutvalget 7.12.2017. Det ble fattet følgende vedtak:

«Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12 – 10 legges planforslaget for detaljreguleringsplan for Fladebygrenda, Plan ID 2017-0001, ut til høring og offentlig ettersyn etter at det er gjort følgende endringer:

- *Planbeskrivelsen suppleres når det gjelder geoteknisk vurdering – kapittel 3.7.4»*

Dokumentene ble revidert og lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.11.2019 – 3.1.2020. Det har kommet inn 4 uttalelser til planforslaget hvorav 3 innsigelser.

Vurdering

Det ble fremmet innsigelse til planforslaget fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), tidligere Østfold nå Viken fylkeskommune og tidligere Fylkesmannen i Østfold nå Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Som en følge av de faglige rådene og merknader som kom inn i høringsfasen er det foretatt noen justeringer i plandokumentene. De innkomne uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor. De følger også vedlagt i sin helhet.

NVE 6.12.2019:

NVE fremmer innsigelse til planforslaget på grunn av at sikkerhet mot flom ikke er tilstrekkelig ivaretatt, og at faren for kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig avklart.

Kommentar:

Som følge av innsigelsene ble det bestilt nye/utvidede geotekniske utredninger. NGI's rapporter konkluderer med at det ikke er fare for kvikkleireskred i området.

Som følge av innsigelsen i forhold til sikkerhet mot flomfare innhentet vi flom kontaktet vi Haldenvassdragets brukseierforening. De hadde nylig fått utarbeidet en flomberegningsrapport for Haldenvassdraget. Rapporten ble godkjent av NVE 17.6.2020. Rapporten viser at 200års-flommen for sjøene fra Strømsfoss til Brekke er på kote 107,41. Område KS2 er redusert og trukket tilbake til kote 108. Sikkerhet mot flom er dermed ivaretatt og NVE trakk sin innsigelse i brev av 14.9.2020.

Statens vegvesen 10.12.2019:

Statens vegvesen hadde ikke innsigelser, men påpekte følgende:

- Støy bør ivaretas ved at Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.
- Frisiktsoner skal inn i plankartet
- Viken fylkeskommune har forvaltningsansvaret for fylkesveg 21 fra 1.1.2020.

Kommentar:

Alle merknader og innspill er imøtekommet og innarbeidet i plankart og planbestemmelser.

Østfold fylkeskommune 11.12.2019

Fylkeskommunen har en rekke merknader, innspill og innsigelser til planen. Uttalelsen er vedlagt i sin helhet, og konklusjonen er gjengitt her:

Østfold fylkeskommune kan være med å diskutere flytting av de 4 boligene som var tiltenkt i felt B2. Vi opplever imidlertid at rammene i kommunedelplanen blir går for langt når det gjelder omfang, utstrekning og utforming, og at dette går på bekostning av nasjonale og regionale interesser som skal ivaretas. Dersom vi skal akseptere en flytting av de 4 boligene må KS2 reduseres, og virkningen av utbyggingen redegjøres for på en bedre måte i forhold til KULA-området og kulturmiljøet langs vassdraget.

Reguleringsplanen må i større grad forholde seg til byggegrensen i kommunedelplanen, og erstattes med hensynssoner med tilhørende retningslinjer og generelle bestemmelser.

Ut i fra Kulturminneloven, KULA-områder og fylkesplanen nedlegger vi følgende innsigelser:

Planforslaget går ut over rammene i kommunedelplan for Fosby, uten at dette er varslet oppstart for dette, og uten at virkningene av alle endringene er tilstrekkelig utredet.

1. Omfang, lokalisering og utforming av boligbebyggelse må ta større hensyn til nasjonale og regionale verdier langs Haldenvassdraget og i KULA-området.
 - a. Det må legges inn hensynsoner for kulturlandskap og kulturmiljø, og det må tas inn retningslinjer til disse.
2. Det må tas hensyn til alle de automatisk fredete kulturminnene, og disse må få rett markering i plankartet.
3. Det må tas inn spesifikke bestemmelser til hensynsone H-730. 3. Det må tas inn generelle bestemmelser for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap fra nyere tid.
4. Planen må sikre at alle boliger blir skjermet mot støy, og at grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 overholdes.
5. Det må tas inn bestemmelser som sikrer at eksisterende fritidsbolig (på ca. 130 m²) i 100 m beltet ikke kan utvides ut over dagens bruksareal.

Kommentar:

Det har vært en lang dialog med Viken fylkeskommune for å imøtekomme innsigelsene. I hovedsak har det dreid seg om riktig markering av kulturminner, hensynssoner rundt disse og reguleringsbestemmelser for å sikre at de blir ivaretatt på best mulig måte. Noen av bestemmelsene er linket opp mot bestemmelser om KULA-områder i kommuneplanen, og måtte derfor avvente endelig vedtak av kommuneplanen. Fylkeskommunen trakk i brev av 19.5.2021 innsigelsene som følge av siste revidering av plankart og planbestemmelser.

Fylkesmannen i Østfold 9.1.2020

Fylkesmannen fremmet innsigelse til utnyttelsesgrad for hytteområde H1, og til størrelse og nærhet til sjø for område KS2.

Ellers påpekte de:

- Støy bør ivaretas ved at Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen
- Eventuell mudring fra land og utfylling av masser i vannet kan kreve en tillatelse etter forurensningsloven § 11 direkte dersom tiltaket medfører fare for forurensning
- Savner redegjørelse for bekkene i området

Kommentar:

Fylkesmannen trakk i brev av 13.10.2020 innsigelsene etter at utnyttelsesgraden for H1 ble redusert og størrelsen på KS2 ble redusert og trukket lenger fra sjøen. Øvrige merknader er imøtekommet ved at Støyretningslinje T-1442/2016 er tatt inn som en bestemmelse.

Konklusjon

Planforslaget er gjennom planprosessen justert noe med bakgrunn i innkomne merknader og innsigelser. Innsigelsene er trukket. De endringene som er gjennomført ansees å være forbedringer av planforslaget og de vurderes til ikke å være av en slik natur eller samlet sett av et slikt omfang at det utløser krav om ny høring. Kommunedirektøren mener planforslaget gir tilfredsstillende rammer for utbygging og vern i området og anbefaler at det vedtas.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Kommunedirektør