



Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Aremark - samordning av statlige innsigelser til detaljregulering for Fladebyåsen II

Vi viser til deres brev datert 11.11.2019 med høring av forslag til detaljregulering for Fladebyåsen II. I brev 08.01.2019 har vi informert om ordningen med samordning av statlige innsigelser.

Fylkesmannens kompetanse

Fylkesmannen har et delt ansvar i innsigelsessaker. Fylkesmannen har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Samtidig skal Fylkesmannen som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer. Fylkesmannen skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Fylkesmannen har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Hvis en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

I dette brevet opptrer Fylkesmannen som samordningsmyndighet. Det er høringsuttalelser med innsigelse fra følgende statlige etater:

- Norges vassdrags- og energidirektorat, 06.12.2019.
- Fylkesmannen i Oslo og Viken, 09.01.2019.

Oversikt over høringsuttalelsene

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmer innsigelser på følgende grunnlag:

- Sikkerhet mot flom er ikke tilstrekkelig ivaretatt, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011.
- Faren for kvikkleireskred er ikke tilstrekkelig avklart, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs retningslinjer 7/2014.

Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmer innsigelser på følgende grunnlag:

- Foreslått utbyggingsområde KS2 og H1 kommer i vesentlig konflikt med nasjonale føringer for 100m-beltet langs vassdraget, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og rikspolitiske



retningslinjer for vernede vassdrag. Disse utbyggingsområdene er også i strid med vedtatt kommunedelplan for Fosby.

Samordning

Fylkesmannen har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene. Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet og må gjennomgå av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet.

Videre prosess

Fylkesmannen forutsetter at Aremark kommune vurderer og i nødvendig grad følger opp innsigelsene, og samarbeider med de statlige etatene for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Fylkesmannen etter de ordinære rutinene jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden (e.f.)
seksjonssjef

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Vedlegg:

1. Norges vassdrags- og energidirektorats uttalelse med innsigelser, datert 06.12.2019.
2. Fylkesmannen i Oslo og Vikens uttalelse med innsigelser, datert 09.01.2019.

Kopi til:

Statens vegvesen region øst	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG



Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Aremark - innsigelse til høring av detaljregulering for Fladebyåsen II

Vi viser til brev datert 11.11.2019 med høring av detaljregulering for Fladebyåsen II. Viser også til e-post 17.12.2019, med aksept for utsatt høringsfrist til 10.01.2020.

Vi støtter hovedidéen bak planforslaget, om å styrke Fosby som kommunesenter og legge til rette for et mer variert boligtilbud. Vi mener imidlertid at planforslaget på noen punkter kommer i vesentlig konflikt med nasjonale føringer for 100m-beltet langs vassdraget, og fremmer innsigelse til foreslått løsning for utbyggingsområde KS2 og H1. Disse utbyggingsområdene er også i strid med vedtatt kommunedelplan for Fosby. Vi mener det bør være mulig å revidere planforslaget til å både ivareta kommunens mål, men samtidig også ivareta nasjonale føringer i større grad.

Vi legger til grunn at innsigelsene bør kunne løses gjennom videre dialog og stiller oss til rådighet om det er ønskelig å diskutere alternative løsninger. Vi viser til vår vurdering for utdyping av innsigelsesforholdene og for øvrige merknader til planforslaget.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for å følge opp kommunedelplan for Fosby sentrum og samfunnsdel til kommuneplanen, for å videreutvikle og styrke Fosby sentrum. Planforslaget åpner for 17 nye tomter til frittliggende småhusbebyggelse samt to områder for konsentrert småhusbebyggelse.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 10.07.2017. Vi fremhevet i vårt innspill hensynet til vassdraget, forholdet til kommunedelplan for Fosby sentrum og støyforholdene langs fv. 21.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen.

Vurdering



Det foreslås i reguleringsplanen en forholdsvis stor boligutbygging i Aremark, med opptil 44 boenheter. I kommunedelplanen var det anslått 28 boenheter for dette planområdet. Vi ser det i utgangspunktet som positivt at det legges til rette for en høyere arealutnyttelse. Deler av planforslagets utbyggingsområder er i vesentlig strid med vedtatt kommunedelplan for Fosby sentrum, vedtatt i 2014.

Vi påpekte i vårt innspill i 2017 blant annet at hensynet til landskapet langs vassdraget var viktig og at det burde utarbeides illustrasjoner/fotomontasjer som viste virkningene av foreslått utbygging. Ut fra planbeskrivelsen kan det se ut til at dette er tolket dithen at det er et mål at utbyggingen ikke skal synes. Dette var ikke vår intensjon med innspillet. Vi ser det imidlertid som viktig at politikerne får et godt beslutningsgrunnlag og at det er tydelig hva planforslaget innebærer. Plassering av byggeområder, bygningstype, byggehøyde og terrengarbeider er blant forhold som vil kunne påvirke landskapet i stor grad. Vi mener en tydeliggjøring av planforslagets effekt på landskapet bør være en viktig brikke i medvirkningsprosessen for planforslaget, og som grunnlag for kommunens beslutning. Vi viser for øvrig til formålet med den europeiske landskapskonvensjonen.

Der det planlegges i strid med overordnet arealplan bør det legges *særlig* vekt på å redegjøre for virkningene.

Nasjonale føringer

I 100m-beltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Planområdet ligger langs Haldenvassdraget og er således også omfattet av rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Det skal legges vekt på å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk kulturminner og kulturmiljøer. Vi viser også til Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16 *Klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis* hvor strandsone og vernede vassdrag er blant de nasjonale og vesentlige regionale interessene på miljøområdet.

Konsentrert småhusbebyggelse (KS2) i 100m-beltet

Boligområde KS2 er i strid med overordnet arealplan, og er lagt svært nær vassdraget (Hølen). Vassdraget og tilhørende kantsone i dette området er i Miljødirektoratets Naturbase kartlagt som verdifullt bekke- og vassdrag. Vi mener det er viktig å ivareta en robust kantsone langs bekke- og vassdrag, da sonen er viktig for blant annet naturmangfold og vannkvalitet. En boligutbygging så nær vannet vil og legge til rette for framtidige «nabokonflikter» med mulige fall av trær, løvfall osv. Dette vil også gi stort press på trærne i den sonen som i reguleringsplanen er regulert til friområde.

Vi mener KS2 må fjernes, eller i det minste innskrenkes, slik at avstanden til vannet blir større. Med bakgrunn i plan- og bygningsloven § 1-8 og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag fremmer vi innsigelse til foreslått løsning for KS2.

Vi stiller også spørsmål ved om det burde vært vurdert hvordan lokalklimaet vil være i dette området vinterstid.

Av jordvernhensyn ser vi det som positivt at boligområde B2 i kommunedelplanen i stedet foreslås regulert til jordbruk. Vi mener imidlertid ikke at denne endringen forsvarer KS2s plassering og omfang.



Vi følger for øvrig ikke vurderingen som fritar KS2 fra krav til konsekvensutredning etter vedlegg I i forskrift om konsekvensutredninger.

Så langt vi kan se er også tomtene FS16 og FS17, eller deler av disse, også i strid med kommunedelplanen. Vi ber kommunen vurdere å også trekke byggeformålet her noe vekk fra vannet av hensyn til kantsonen.

I varsel om oppstart av reguleringsplanen i 2017 står det at planarbeidet skal være i tråd med kommunedelplanen. Når kommunen underveis i prosessen endrer dette premisset og planlegger i strid med signalene fra varslet oppstart, mener vi kommunen burde tatt initiativ til en bedre medvirkningsprosess med øvrige myndigheter, eksempelvis ved bruk av regionalt planforum. Dette kunne redusert behovet for bruk av innsigelse for å ivareta nasjonale føringer.

Fritidsbebyggelse (H1) i 100m-beltet

Det er foreslått at eksisterende hytte i 100m-beltet skal avsettes til byggeområde (H1). I kommunedelplanen for Fosby ligger hytta i et område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, med byggeforbud for ytterligere tiltak. I reguleringsplanens bestemmelser er det videre valgt å begrense hyttas framtidige størrelse til 12 % BYA. Vi har ikke funnet hytteeiendommens størrelse, men byggeformålets areal er oppgitt til 2370 m². Dette vil gi en svært stor hytte, opp mot 266 m² ved avsetting av 18 m² til parkering. Ved høring av ny arealdel var hyttestørrelsen til sammenligning foreslått til maksimalt 110 m² bruksareal. Vi mener slik frittliggende fritidsbebyggelse bør styres med X antall m² framfor bruk av % av tomt/byggeområde. Vi viser til veileder *Grad av utnyttning* for ytterligere veiledning. Vi vil også fraråde å beregne møne-/gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng, da dette kan bidra til store terrenginngrep og mindre grep på senere byggesaker.

Vi kan ikke se at det er redegjort for hva som er bakgrunnen for at det foreslås mulighet for å bygge en så stor hytte i området. Vi kan heller ikke se at det er redegjort særlig for virkningene av dette, med tanke på blant annet terrengtilpasning og landskapsvirkning. Med bakgrunn i plan- og bygningsloven § 1-8 og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag fremmer vi innsigelse til foreslått løsning for fritidsbebyggelse H1. Vi har, som nevnt i kommuneplanprosessen, ment at det kan aksepteres noe mer utbygging langs vassdraget nært Fosby, men vi mener det må være en viss sammenheng i hyttestørrelsene.

Bekker og klimatilpasning

Vi savner en nærmere redegjørelse om bekkenene i området og forvaltningen av disse. Det går blant annet en bekk i ravinen fra planlagt parkeringsplass P1, langs sti TV2, gjennom byggeområde KS2, og ned i vassdraget. Det er ikke omtalt hvordan denne skal håndteres ved utbygging av området. Det går også en bekk gjennom byggeområde KS1. Der er det i bestemmelsene åpnet for at den kan legges i rør.

Bekker er viktige for naturmangfold og vannkvalitet, men også for framtidig klimatilpasning. Vi kan ikke se at det er redegjort for disse forhold. Føringerne i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer.



Vi minner for øvrig om vannressursloven § 11 om kantsone, og ber kommunen vurdere å revidere blant annet bestemmelse 17.3.

Støy

Det fremgår av planforslaget at deler av KS1 kan være støyutsatt fra fv. 21. Utendørs støy er et tema som skal avklares på reguleringsplannivå, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Reguleringsplanen mangler bestemmelser som ivaretar støyforhold. Vi vil sterkt anbefale at det tas inn en bestemmelse om at de anbefalte grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016 gjøres gjeldende.

Forurensning

Når det gjelder planlagte bryggeanlegg ved vassdraget minner vi om at mudring fra land og utfylling av masser i vannet kan kreve en tillatelse etter forurensningsloven § 11 direkte dersom tiltaket medfører fare for forurensning.

For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging av 14.11.2019](#).

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth (e.f.)
direktør

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN
Postboks 325
1502 MOSS

Vår dato: 06.12.2019
Vår ref.: 201703984-4
Arkiv: 323
Deres dato: 11.11.2019
Deres ref.: 2017/993-22

Saksbehandler:
Susan Solbrå

NVE fremmer innsigelse - Detaljregulering for Fladebyåsen II - Aremark kommune, Østfold

Det vises til ovennevnte sak oversendt til offentlig ettersyn av Aremark kommune 11.11.2019.

Flom

Planområdet ligger nær innsjøen Ara og ved elva Hølen som renner ut i Ara. Det er ikke gjort noen konkret vurdering i forhold til flomfaren som planområdet kan være utsatt for. Det er vist til flommen i Haldenvassdraget i 2000, men flomstørrelsen (gjentaksintervallet) er ikke gitt.

NVE minner om kravet til sikkerhet mot flom gitt i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2. For å sikre at kravet blir møtt må flomfaren utredes i samsvar med den aktuelle sikkerhetsklassen. For boligbygg (sikkerhetsklasse F2) kreves sikkerhet mot en 200-års flom (inkl. klimapåslag) + anbefalt sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

Regulanten i Haldenvassdraget jobber med å beregne nivået på en 1000-års flom. Data fra dette arbeidet kan legges til grunn i detaljreguleringsplanen, og til avmerking av hensynssoner og tilhørende bestemmelser i tråd med pbl § 12-6. Alternativt må det gjøres egne beregninger for å fastslå nivået på 200-års flommen. Bestemmelser kan enten forby utbygging eller tillate utbygging på bestemte vilkår som avbøter flomfaren.

Skredfare

Planområdet består av usammenhengende eller tynt dekke av hav og fjordavsetning, og strandavsetning, over berggrunnen. Kommunen har tatt riktig grep for å avklare kvikkleireskred i planen, bl.a. foreligger det en geoteknisk vurdering fra NGI. Vurderingen konkluderer imidlertid med at grunnundersøkelser er nødvendige før bløt leire og/eller kvikkleire kan utelukkes i området. NVE vil presisere at den reelle faren for kvikkleireskred må avklares på reguleringsplannivå.

NVE minner om kravet til sikkerhet mot skred i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3, og anbefaler at det blir gjort geotekniske undersøkelser for å avklare skredfaren, slik som anbefalt i rapporten fra NGI. Vi viser i denne forbindelse til NVEs retningslinjer 2/2011 – [Flaum- og skredfare i arealplanar](#) og NVEs veileder 7/2014 – [Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsvieien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



NVE fremmer innsigelse til planen på følgende grunnlag:

- Sikkerhet mot flom er ikke tilstrekkelig ivaretatt, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011.
- Faren for kvikkleireskred er ikke tilstrekkelig avklart, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs retningslinjer 7/2014.

For at innsigelsen skal kunne bortfalle, må det dokumenteres at sikkerhet mot flom og skred er tilstrekkelig ivaretatt for hele planområdet. NVEs retningslinjer og veiledere finnes tilgjengelig på www.nve.no/arealplan. Ved behov bidrar vi gjerne til ytterligere veiledning slik at vi får en løsning i saken.

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Susan Solbrå
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

Aremark kommune



Statens vegvesen

Aremark kommune
Rådhuset, Aremarkveien 2276
1798 AREMARK

Behandlende enhet: Region øst	Saksbehandler/telefon: Jan Antonsen / 69243554	Vår referanse: 17/86221-7	Deres referanse: 2017/993-22	Vår dato: 10.12.2019
----------------------------------	---	------------------------------	---------------------------------	-------------------------

Forslag til detaljregulering for Fladebyåsen II i Aremark kommune – merknader ved høring og offentlig ettersyn

Vi viser til kommunens brev av 11. november 2019 vedlagt ovennevnte planforslag. Vi ga innspill i brev av 14. august 2017 ved varsel om planoppstart.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å følge opp kommunedelplan for Fosby sentrum og samfunnsdel til kommuneplanen for å videreutvikle Fosby sentrum. Planforslaget åpner for 17 nye tomter til frittliggende småhusbebyggelse og to områder for konsentrert småhusbebyggelse.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og fylkeskommunen på fylkesveger. Dette innebærer at vi har ansvaret for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en best mulig måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Samtidig er vi et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet og ivareta hensyn som trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, luft, støy og universell utforming i områder hvor andre enn staten har myndighet.

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Reguleringsformål

I reguleringsbestemmelse § 2 nr. 2 om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur mangler opplisting av fortau (OF) og gang-/sykkelveg (GS).

Estetikk

Reguleringsbestemmelse § 4.3 om estetikk forbyr reflekterende taktekkingsmaterialer. Dette kan forby bruk av solcellepaneler på taket, men er kanskje ikke hensikten.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Støy

Støy omtales kun i reguleringsbestemmelse § 17.4 som åpner for at jordvoll og/eller støyskjerm kan plasseres i område VS2, men det er ikke gitt noen kriterier for støyskjerming. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

En språklig forbedring i samme bestemmelse vil være å erstatte «i forhold til» med «mot».

Innspill som vegadministrasjon for fylkeskommunen

Frisikt

Frisiktsoner er regulert som hensynssone H140. Dette bør påføres reguleringskartet. Dette gjelder frisikt ved krysset mellom fylkesveg 21 og V2 og mellom V1 og V2 (ved FS8).

I reguleringsbestemmelse § 20.2 er krav til rydding av frisiktzone knyttet til innflytting i ny bolig på FS8. Vi mener kravet bør være at frisiktsonen etableres (ryddes) samtidig som krysset mellom V1 og V2 etableres.

Godkjenne byggeplan

I reguleringsbestemmelse § 20.6 står det at Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan før tiltak i kryssområdet settes i gang. Dette må endres til «aktuell vegmyndighet» eller «Viken fylkeskommune» siden forvaltningsansvaret for fylkesveg 21 overføres til Viken fra og med 1. januar 2020.

Gangfelt

I reguleringsbestemmelse § 20.6 er det satt rekkefølgekrav til etablering av gangfelt. Kravet må strykes da etablering av gangfelt ikke fastsettes etter plan- og bygningsloven, men etter vedtak iht. forskrift om offentlige trafikkskilt, vegoppmerking, trafikksignaler og anvisninger (skiltforskriften). Det må vurderes nærmere om det er riktig å etablere gangfelt på dette stedet.

Seksjon for plan og trafikk

Med hilsen

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

AREMARK KOMMUNE
Rådhuset Aremarkveien 2276
1798 AREMARK

Vår ref.: 250364/2019 - 2017/8836

Deres ref.:

Dato: 11.12.2019

Uttalelse. Høring og offentlig ettersyn - detaljregulering - Fladebyåsen II - Aremark kommune - Innsigelse

Aremark kommune har sendt reguleringsplan for Fladebyåsen II på høring. Ved varsel om oppstart 16.06.2017 ble det redegjort for at planarbeidet skulle være i tråd med kommunedelplan for Fosby 2014-2026, og vi ga våre innspill i henhold til dette.

Østfold fylkeskommune uttalte seg til oppstart på denne planen, da kalt Fladebygrenda, med brev datert 11.08.2017. I vår uttalelse forutsatte vi at boligrenda skulle utvikles innenfor område B1 i kommunedelplanen. Vi var tydelige på at vi ville vurdere innsigelse dersom det ble foreslått bebyggelse utenfor B1 i kommunedelplanen, og vi vektla forholdet til landskapet langs Haldenvassdraget.

Slik vi nå leser planforslaget, er det foreslått flere endringer i forhold til kommunedelplanen. Blant annet er det foreslått boligområde utenfor områder avsatt til byggeformål, og innenfor områder avgrenset med byggegrense langs Haldenvassdraget. Vi mener det er uheldig for forutsigbarheten i planleggingen at det foreslås flere endringer av gjeldende kommunedelplan, som det hverken har blitt varslet oppstart for eller foreslått i pågående kommuneplanrullering. Vi mener også at det ikke er redegjort for virkningen av planen, i forhold til regionale interesser, på en tilfredsstillende måte.

Slik vi forstår planforslaget er følgende forhold ikke i tråd med gjeldende kommunedelplan, og det er summen av disse vi mener er utfordrende sett i forhold til de verdier vi skal ivareta:

- Utstrekning av boligformål (boligområde lagt inn utenfor avsatte byggeområder)
- Omfang (antall boligenheter i gjeldende kommunedelplan B1:20-24. B2: 4 foreslått antall i ny plan:41)
- Bygging innenfor byggegrensen langs vernet vassdrag og innenfor KULA-område og regionalt viktig kulturmiljø, og fjerning av byggegrense
- Høyde på bebyggelse
- Manglende bestemmelser som sikrer at gjeldende retningslinjer for støy skal gjelde
- Endring av formål på fritidsbolig fra LNF til byggeområde, og bestemmelser endret fra ingen mulighet til utvidelse til mulighet for 238 m² til fritidsbolig inkludert biloppstillingsplass.

Oppsummert nedlegges innsigelse til planforslaget fordi det; 1) går ut over rammene i kommunedelplanen uten at det er varslet oppstart for dette, 2) at virkningene av tiltaket ikke er redegjort for i tilstrekkelig grad, 3) manglende ivaretagelse av regionale og nasjonale kulturminne- og kulturmiljøinteresser.

Vi mener planforslaget burde vært meldt inn til regionalt planmøte i god tid før offentlig ettersyn. Da kunne forhold til varselet, KU, ønske om endringer av gjeldende kommunedelplan samt forhold pågående kommuneplanprosess med mer vært drøftet. Når regionale myndigheter kommer så sent inn i reguleringsplanprosesser som her, må det beklageligvis måtte bli innsigelser, siden vesentlige temaer ikke er løftet opp til drøfting og avklaring tidlig i prosessen.

Forholdet til Forskrift om konsekvensutredning

Det er redegjort for forholdet til forskrift om konsekvensutredning. Kommunen konkluderer med at planer som er utredet i overordnet plan ikke skal utredes, at det ikke skal utarbeides egen KU, men at de vurderinger som er gjort gjennom ROS og planbeskrivelsen er tilstrekkelig. Vi viser til følgende:

§ 6 i KU-forskriften omhandler Planer og tiltak som *alltid skal* konsekvensutredes og ha *planprogram eller melding*.

Punkt b) fanger opp reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I. Vedlegg I nr 25 omfatter nye boligområder som ikke er samsvar med overordnet plan. Unntatt fra 6b) er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Det konkrete tiltaket (KS2), er ikke konsekvensutredet i tidligere plan og reguleringsplanen er på flere andre punkt heller ikke i samsvar med den tidligere planen (kulepunktene over). Vi stiller oss derfor ikke bak kommunens vurdering og konklusjon.

Kommunen, som planmyndighet, er ansvarlig for at det ikke gjøres saksbehandlingsfeil, som fører til at vedtaket av planen ikke er gyldig. Det viktigste for oss er imidlertid at endringene av kommunedelplanen blir synliggjort, og at *virkningene* av planforslaget blir redegjort for på en god måte. Forholdet til de verdier vi skal ivareta må redegjøres for på en god måte, slik at eventuelle avbøtende tiltak kan drøftes og sikres i planen.

Vår vurdering av de virkninger som er beskrevet i planbeskrivelsen fremkommer under hvert tema nedenunder. Det er flere endringer av kommunedelplanen som ikke er omtalt, og det er heller ikke redegjort for virkningen av disse.

Vi savner «Forskrift om konsekvensutredninger» i oversikten i planbeskrivelsen som heter «Viktige lover, forskrifter og veiledere».

Forholdet til fylkesplanen, kommuneplanens samfunnsdel og arealdelen

Ved varsel om oppstart har vi vektlagt at planen må forholde seg til fylkesplanen. I fylkesplanprosessen har muligheten for å se på endringer når det gjelder utbygging langs Haldenvassdraget ved Fosby vært drøftet. Østfold fylkeskommune har stilt seg positiv til å vurdere utbygging nærmere vassdraget enn 100 meter ved Fosby.

Kommuneplanens samfunnsdel viser en arealstrategi med blant annet «*bebyggelse med henvendelse mot vassdraget; liberalt avgrensede områder, under klare forutsetninger, og mindre liberalt for øvrig*». Samfunnsdelen har ingen entydige og juridiske arealmessige avklaringer. Disse konkrete og arealmessige avgrensningene gjøres først på kartet i kommuneplanens arealdel.

I pågående prosess med rullering av arealdelen, drøftes ulike soner langs vassdraget og konkrete byggegrenser, som kan være lempeligere ved Fosby enn langs de mer ubebygde vassdragsstrekningene. Høringsforslaget til kommuneplanens arealdel tok imidlertid ikke opp dette forholdet ved Fosby fullt ut, da gjeldende kommunedelplan er satt til å gjelde foran også ny kommuneplans arealdel.

Vernet vassdrag, kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger langs vernet vassdrag, Haldenvassdraget. Hensynet til det vernede vassdraget er innarbeidet i gjeldende kommunedelplan med byggegrense mot vannet. Under tema landskap og fjernvirkning står det at «det ikke vil bli merkbare endringer i forhold til det store landskapsrommet, silhuett og fjernvirkning» og at «KS2 ligger langt unna Solbergsundet». Både småbåtanlegg og boligfelt er foreslått henvendt direkte mot Aremarksjøen som representerer det store landskapsrommet. Vi peker på at KS2 ligger med svært kort avstand til Aremarksjøen, og at det tillates endringer i vegetasjonsbeltet ved at grupper og enkelttrær som ikke skal avvirkes skal blinkes.

De mest attraktive ferdsels- og oppholdsarealene er også nært til vannet med utsiktspunkt og turstier. Ved varsel om oppstart spilte vi inn at det skulle redegjøres for hvordan planen ivaretar forholdet til Haldenvassdraget, spesielt i forhold til plan og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak med videre langs sjø og vassdrag. Haldenvassdraget er blant annet utpekt av Riksantikvaren som et av 9 kulturlandskap av nasjonal interesse i Østfold (KULA) i tillegg til at det er av stor regional interesse, i henhold til fylkesplanens temakart. I vår uttalelse ved varsel vektla vi at «*ny bebyggelse og veier må tilpasses landskapet, ikke omvendt. Bebyggelsens og tomtearronderingens fjernvirkning må vurderes, og uheldig eksponering må unngås.*»



KULA-område. Riksantikvaren.



Regionalt viktig kulturmiljø. Fylkesplanen for Østfold.

Fylkeskonservatoren har gjennomgått planforslaget, og konkluderer med at kulturminne- og kulturmiljøinteressene i saken ikke er ivaretatt. Vi viser til lov om kulturminner, KULA-området og fylkesplanens anvisning av regionalt viktige kulturmiljøer og fremfører at det er manglende ivaretagelse av nasjonale og regionale interesser i planforslaget. Det reises innsigelse i saken på følgende grunnlag:

- Alle automatisk fredete kulturminner er ikke med i planen.
- Det mangler riktig markering av de fredete kulturminnene i plankartet.
- Det er ikke knyttet spesifikke bestemmelser til de ulike hensynssonene (H730) som angår kulturminnene.
- Planområdet ligger i regionalt viktig kulturmiljø langs Haldenvassdraget. Det er ikke redegjort for endringer i byggegrensen mot vannet og hvordan forslag til nytt boligfelt vil påvirke kulturmiljøet langs Haldenvassdraget.
- Det må tas inn hensynssoner med retningslinjer H-550 og H570.

- Det må tas inn generelle bestemmelser for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.

Bolig

Vi mener det er positivt at planforslaget åpner for ulike boligtyper for å dekke behovet for andre boformer enn eneboliger i kommunen. Vi støtter kommunens vurdering om at Fosby er rette lokalitet for å tilby større variasjon i boligtilbudet.

Som beskrevet over er det imidlertid en utfordring at det nå foreslås store endringer av kommunedelplanen, og at prosessen for dette synes å være lite forutsigbar. Vi mener planforslaget i større grad må forholde seg til rammene i kommunedelplanen når det gjelder kulepunktene beskrevet på side 1 i dokumentet. Omfang, lokalisering og utforming av bebyggelsen må drøftes på bakgrunn av de regionale hensyn vi skal ivareta, og som vi mener ikke er tilstrekkelig utredet. Det nedlegges innsigelse til dette forholdet.

Det er i planforslaget klippet inn KU utført til kommunedelplan for Fosby. Vi mener *det* blir misvisende å ta inn. Denne tar utgangspunkt i 20-24 enheter oppe på flaten og mot nordøstsiden av Fladebyåsen, med andre byggehøyder og uten felt KS2 i byggeforbudssonen. De vurderingene som er gjort i kommunedelplanens KU-utredning kan ikke tas til inntekt for det forslaget som nå er sendt på høring, med nytt boligfelt i byggeforbudssonen langs vassdraget, og med større høyder og utvidet antall til 41 enheter.

I planbeskrivelsen vises det til at kommunedelplanens boligfelt B2 er flyttet inn i LNF-område. B2 i kommunedelplan for Fosby var tiltenkt 4 enheter. Dette foreslås nå flyttet inn i byggeforbudssonen, og tilrettelegges for 10 enheter. En positiv effekt av dette er at dyrket mark ikke blir bygget ned. Virkningen av å bygge ned det vassdragsnære området, i byggeforbudssonen, er imidlertid ikke tilstrekkelig beskrevet.

Gjeldende kommunedelplan har høydebestemmelser for boligbebyggelsen. Disse er nå foreslått endret, uten at dette er beskrevet, eller redegjort for virkningen av. Vi ber om at det redegjøres for behov for endring og virkning av endringene opp mot de intensjoner som ligger i gjeldende plan.

Støy

Felt KS1 kommer i berøring med gul støysone. Vi viser til «Retningslinje for behandling av støy T-1442» og veileder til denne, «M-128». Vi savner disse i oversikten i planbeskrivelsen som heter «Viktige lover, forskrifter og veiledere».

Målet til miljøvernstyresmaktene er at støyproblem skal forebygges og reduseres slik at hensynet til menneskers helse og trivsel blir ivaretatt. På miljøstatus.no oppgis at ca. 200 000 nordmenn oppgir at de har problemer med nattesøvn på grunn av støy. Støy kan gi hørselsskader, søvnforstyrrelser og stressreaksjoner. Vi mener at det i Aremark er gode muligheter for å planlegge boligområder slik at man unngår støyproblemer.

Følgende bestemmelser er tatt inn i reguleringsplanforslaget:

§17.4»I område VS2 kan det i tillegg etableres jordvoll og/eller støyskjerm for avskjerming av KS1 i forhold til fylkesveien.»

Vi mener i utgangspunktet at det ikke bør legges til rette for støyfølsom bruk i gul støysoner. Som minimum må bestemmelsene sikre at grenseverdiene i T-1442 overholdes. Det er ikke tilstrekkelig å åpne for at det *kan* etableres støyskjerming. For støyfølsom bebyggelse i gul støysoner må det være *krav* om avbøtende tiltak, slik at grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 overholdes, slik at bokvaliteten blir så bra som mulig. Dette må fremkomme tydelig i bestemmelsene. Det nedlegges innsigelse til mangelfulle støybestemmelser, som vi mener fører til dårlig bokvalitet.

T-1442 er *en retningslinje* og grenseverdier og tiltak blir juridisk bindende kun gjennom planvedtak, hvor særlig planbestemmelsene er viktige. Kommuneplanbestemmelsen er mer detaljert. Dette må følges opp for å unngå tolkninger i byggesakene, og det må som minimum pekes på at *Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.*

Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Det er viktig at planbestemmelsene om støy er tilpasset den aktuelle planen. Det er ingen grunn til å bruke ovennevnte formulering ("*Grenseverdiene gitt i tabell 3...*") dersom planforslaget faktisk innebærer at deler av ny bebyggelse vil få støy over grenseverdiene.

I veileder (M-128) til T-1442 står det: *«Dersom planen skal tillate avvik fra grenseverdiene, må dette være beskrevet i planbestemmelsene. Noe annet kan i verste fall innebære at man skjuler faktiske virkninger av et planforslag for de impliserte parter, noe som er lovstridig. For planforslag som tillater avvik fra grenseverdiene, er det aktuelt å stille krav om avbøtende tiltak mot støy. Ofte vil de avbøtende tiltakene omfatte krav til planløsninger, andel oppholdsrom mot stille side, utearealer osv. I slike tilfeller må planbestemmelsene utformes mest mulig konkret for å sikre at alle tiltakene blir juridisk bindende. En slik planbestemmelse kan bli relativt omfattende og detaljert.»*

Grønnstruktur

Ved varsel om oppstart spilte vi inn at «vegetasjon vil være viktig for å skjerme synligheten fra Aremarkssjøen spesielt, samtidig som det kan være en buffer mot trafikken langs fylkesveien. Ved å stille krav om rekkefølgebestemmelse vil man kunne sikre etablering av utearealer og grønnstruktur før området tas i bruk.»

Vegetasjonsbeltet mot Aremarkssjøen er beskrevet over. Når det gjelder vegetasjonsskjerm mot Fv 21, åpner bestemmelsen i punkt 17.4 for at vegetasjonsskjerm skal plantes «etter behov». Ansvar og kostnader er ikke avklart. Vegetasjonsskjerm mot fylkesveien bør tas inn som et rekkefølgekrav.

Fritidsbolig i 100 m beltet

I kommunedelplan for Fosby er eksisterende fritidsbolig på Fladebyneset lagt inn i LNF- formål uten bestemmelser om størrelse. Det vil si at eventuelle søknader om utvidelse skjer gjennom dispensasjonsbehandling. Det foreslås nå å endre til byggeformål med bestemmelser som åpner for BYA = 12% BYA. Tomten er på 2370m², noe som tilsier 284,4 m² fritidsbolig og biloppstillingsplass. Vi mener dette er urimelig, og nedlegger innsigelse til dette forholdet. Fritidsboligen ligger i 100 meters beltet, og er i dag samlet på ca. 130 m² BRA (ut fra målinger på kommunens kartløsning). Vi mener det må legges inn bestemmelser som sikrer at fritidsboligen ikke får utvidelsesmuligheter ut over dagens størrelse. Vi viser til fylkesplanens retningslinjer for sjø og vassdrag. Virkningen av endringen er ikke beskrevet i planforslaget. Vi stiller også spørsmål til om det er rett å endre formålet til byggeformål helt ned til vassdraget, eller om det bør legges innen sone med grønt formål for passasje på vassdragssiden. Vi mener dette bør være mulig å få til siden det er så store terrengforskjeller i området.

Konklusjon med innsigelser

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. 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.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Anne Skau
fylkesrådmann

Kari Ottestad
rådgiver

Saksbehandler hos fylkeskonservator: Per Erik Gjesvold (arkeologi) og Liv Lund Nygård (nyere tid)

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN Postboks 325 1502 MOSS

STATENS VEGVESEN Postboks 8142 Dep 0033 OSLO