

PLANINITIATIV SALTNESKOLLEN

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn):	
Saltneskollen	
Plantype:	
☐	Områdereguleringsplan
☒	Detaljreguleringsplan
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): Gnr. 91/bnr 5, 11, 30, 32, 50, 51 og 73	
Plankonsulent og org.nr.: Stenseth Grimsrud arkitekter AS, org.nr. 834407922	
Adresse: Strandstredet 1	
E-post: jon.rongen@sgarkitekter.no	
Tlf: 91311275	
Forslagsstiller og org.nr.: Eikelunden Eiendom AS, org.nr. 995 733 617	
Fakturaadresse: Perlemorveien 3, 1639 Gamle Fredrikstad	

a. Formålet med planen

Det aktuelle planområdet omfatter felt «B2 - Andersrødbakken» i kommuneplanens arealdel, med nødvendige sidearealer for å sikre adkomst og framføring av nødvendig infrastruktur. Intensjonen med planarbeidet er, i tråd med kommuneplanens arealdel, å legge til rette for en variert og arealeffektiv boligbebyggelse, samtidig som det legges til rette for grønnstruktur med utkikkspunkt/møteplasser i området. Det er utarbeidet en skisse som følger planinitiativet, med en forholdsvis høy utnyttelse av området.

Planområdet ligger attraktivt til opp mot en kolle i landskapet, med utsikt mot vest, i retning sjøen. Det stedvis kuperte landskapet, med innslag av flatere partier, legger til rette for en variert utbyggingsform av både konsentrert bebyggelse og partier med mer terrengtilpasset småhusbebyggelse. En variasjon av boligtyper og, -størrelser vil tiltrekke seg en variasjon av mennesketyper i ulike aldersgrupper, noe som oftest gir grunnlag for et godt bomiljø.

Planområdet ligger forholdsvis sentralt lokalisert, med gangavstand til «Saltnes sentrum». Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en videre utvikling av Saltnes som lokalsamfunn. Det er bygget en stor ny skole og idrettshall på Spetalen i tillegg til en helt ny stor barnehage rett ved planområdet.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Bygge opp under et levende lokalsamfunn

Kommuneplanens arealdel og allerede vedtatte planer i Råde legger ihht. boligbyggeprogrammet til rette for om lag 980 nye boliger fram til 2037. Av denne boligreserven ligger om lag 85% i Karlshusområdet, mens bare 5% ligger i Saltnes. «Saltneskollen» inngår i de 5% som det er redegjort for i boligbyggeprogrammet. De resterende 10% vil skje gjennom bruksendringer og utbygging i mindre sentrale områder, som f.eks. Krogstadfjorden.

«Saltneskollen» ligger i et eksisterende lokalsamfunn som er definert som lokalsenter i fylkesplan for Østfold. En utbygging vil bidra til et levende og attraktivt lokalsamfunn som kan trekke til seg og/eller beholde attraktiv arbeidskraft og skattebetalere i Råde.

Gangavstand til skolen – krav om skoleskyss bortfaller

«Saltneskollen» ligger i gangavstand til Spetalen skole der kapasiteten i dag er god. Ved å prioritere en utbygging i Saltnes fremfor i mindre sentrale områder, oppnår en at Spetalen skole blir utnyttet bedre, samtidig som barna i utgangspunktet vil kunne gå til skolen fremfor å måtte transporteres med skoleskyss.

Trafikk. En utvidelse av boligbebyggelsen vil medføre mer trafikk i området. Trafikken vil hovedsakelig rette seg mot tre målpunkt: Fredrikstad, Karlshus (E6), som kan nås via Røtneveien og Saltnes som nås via Andersrødveien. En endelig løsning for adkomstforhold er ikke avklart, men forholdene legger til rette for at en hovedadkomst vil kunne skje sørøstover mot «Andersrødveien» via «Andersrødbakken», der det også finnes ledningsnett for VA. Alternative adkomstløsninger vil kunne legges via «Åsliveien» og «Skauen».

Fiernvirkning. Det legges opp til en bygningstypologi som allerede finnes ellers i området. Slik sett vil den planlagte bebyggelsen inngå som en del av det eksisterende. Området ligger opp mot en kolle, og kan slik sett framstå som eksponert. Ved å bevare grønndrag, og eksisterende vegetasjon, vil ikke bebyggelsen framstå som en silhuett.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Reguleringsplanen skal legge til rette for en god arealutnyttelse og en rasjonell utbygging, samtidig som det stilles krav til håndtering av terreng og eksisterende vegetasjon.

Ut fra forholdene på stedet er det naturlig å legge opp til en variasjon av boligtyper der det plasseres frittliggende eneboliger som er minst inngripende og enklest å terrengtilpasse, mot de mest eksponerte delene av planrådet, mens det legges mer konsentrert bebyggelse mot de flatere områdene i sentrum av planområdet. Midt i området vil det også legges en stor lekeplass. Det hele vil bindes sammen av grønnstruktur og et ringvegssystem.

I den sørøstre delen av området ligger det en automatisk fredet gravrøys. Det vil settes av et grøntdrag rundt denne, slik at kulturminnet ikke berøres. Forholdet til kulturminner vil vurderes gjennom prosessen i samråd med kulturminnestyresmaktene.

Det er gjort en enkel mulighetsstudie som redegjør for en mulig utbyggingsform. I skissen er det vist 29 boenheter i rekke i tillegg til 18 frittliggende boliger.



Figur 1. Skissen viser en mulig arealbruk, totalt 47 boenheter. Veiene, vist med skjærings-, og skråningsutslag, vil ikke bli brattere enn 10%.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det legges opp til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i området. Det dreier seg i begge tilfeller om tradisjonell småhusbebyggelse av tre, i 1-2 etasjer. Enkelte steder kan det være naturlig å legge inn første etasjen som sokkeletasje. Andre plasser kan det være aktuelt å legge inn en loftsetasje, som en tredje etasje. En slik utbygging tilsvarer den eksisterende bebyggelsen i nærområdet. Forholdet mellom andelen frittliggende boliger og mer konsentrert bebyggelse må avgjøres gjennom planprosessen.

Omfanget av utbyggingen vil måtte vurderes gjennom planprosessen, ut fra terrenget, områdets tålegrense og hva hvilke typer bolig det faktisk er behov for i dette området. Enhetene som er lagt inn i figur 1 er forholdsvis store. Rekkehusene har et fotavtrykk på 80 eller 150 m², mens de frittliggende eneboligene har et fotavtrykk på 175 m². Disse bygningsvolumene tilsvarer mye av den eksisterende bebyggelsen i nærområdet. Det kan være aktuelt å legge inn mulighet for utleiedel i den frittliggende bebyggelsen.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Kort beskrivelse av følgende punkt (hele listen limes inn, punkter som vurderes som ikke relevante begrunnes):

- **Plangrep.** «Funksjonell og miljømessig kvalitet» vektlegges for ny bebyggelse innenfor planområdet, mht. terrengtilpassing, tilgjengelighet, skjermende grønnstruktur, energibruk, samt tilpasning til omgivelsene mht. typopolgi, material- og fargebruk.
- **Grønnstruktur.** Planen vil kreve at deler av den eksisterende vegetasjonen bevares som skjermende vegetasjon, samt at det opparbeides leke-, og rekreasjonsområder.
- **Funksjoner.** De nye boligene blir lokalisert i et eksisterende lokalsamfunn, og i gangavstand til funksjoner som skole og barnehage. Butikk og en del arbeidsplasser ligger også i sykkelavstand til planområdet.
- **Arkitektur og estetiske forhold.** Planen vil åpne for småhusbebyggelse, i all hovedsak med trekledning. Slik bebyggelse vil «gli inn» med øvrig bebyggelse mht. bygningstypologi. Samtidig er det ønskelig å gi området et enhetlig uttrykk mht. bygningsform og farge. Landskapstilpasning vil også være sentralt i deler av området.
- **Siktlinjer.** Bebyggelsen vil delvis legges inn bak eksisterende vegetasjon, men store deler av vegetasjonen sentralt i feltet vil også måtte fjernes. Det vil slik sett oppstå nye siktlinjer i deler av området.
- **Landskapstilpasning.** Planen vil åpne for bygningstypologi som tilpasses topografien og vegetasjonen med tanke på fjernvirkningen. Det er særlig områdene mot randsonen av feltet som vil være eksponert fra omlandet. Deler av vegetasjonen vil bevares i disse områdene, og fungere som en skjerming av bebyggelsen som vil legges til toppen av kollen.
- **Kulturminner.** Det er registrert en gravrøys fra bronsealder–jernalder sørøst i området. Gravrøysa er godt synlig i terrenget, og ligger oppe på en kolle omkranset av en god del vegetasjon. Det legges opp til at kulturminnet bevares sammen med grønnstrukturen. Det er ellers ikke registrert automatiske fredete kulturminner eller kulturmiljøer i området.
- **Naturverdier.** Det er ikke registrert rødlistede arter naturmiljøer i området. Det er registrert noen fremmedarter (buskhyll og dielsmispel) i influensområdet.
- **Rekreasjonsverdier.** Planområdet har noe verdi som nærtuområde, men er ikke verdisatt som friluftslivsområde i naturbase, og bærer ikke preg av å bli mye brukt.
- **Atkomst.** Via Andersrødbakken eller Åsliveien.

- **Snarveger.** Behovet for snarvei vil avhenge av hvor adkomstveien blir lagt. I planskissen som følger planinitiativet er det markert flere mulige snarveier. Det er aktuelt å legge til rette for at disse inngår som en del av grønnstrukturen. Det er viktig med snarvei mot f.eks. skolen.
- **Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer.** Det er ikke opparbeidet fortau helt til skolen, langs Andersrødveien. Dette vil kunne være en barriere for barn i skolealder. Det er imidlertid regulert fortau langs det meste av veien.
- **Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning.** Det vil opparbeides parkering for beboere ihht. kommuneplanens arealdel, dvs. to oppstillingsplasser for boenheter over 45 m², og en plass for enheter under 45 m².
- **Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger.** Området vil tilknyttes off. vann og avløp. Det er mulighet for tilkopling i både Andersrødveien og i Åsliveien. Det vil legges mye vegetasjon inn i området. Det er aktuelt å heve deler av terrenget oppe på platået. Det vil da legges ut sprengsten som vil kunne magasinere overvann. Det legges ellers opp til at mye av vegetasjonen bevares eller erstattes, slik at overvann kan fordrøyes på egen grunn.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

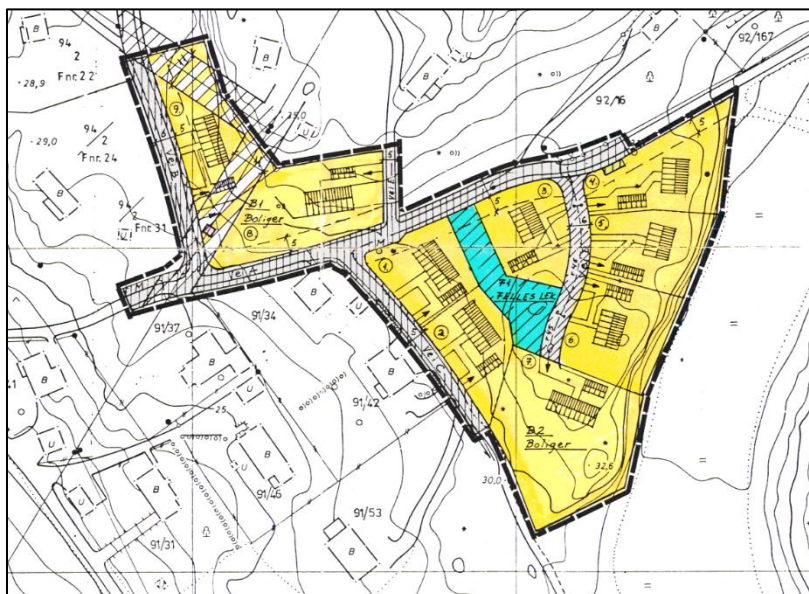
Tiltaket vil ikke påvirke landskap og omgivelser i særlig stor grad, da de største endringene vil skje inne i et område som vil skjermes av vegetasjon. Det legges ikke opp til bebyggelse som skiller seg ut fra øvrig bebyggelse i området.

g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Figur 3.

Utstnitt av en skannet versjon av «Reguleringsplan for Skauen, Gbnr. 91/33», Planid.: 3112_098, vedtatt 18.09.1997.

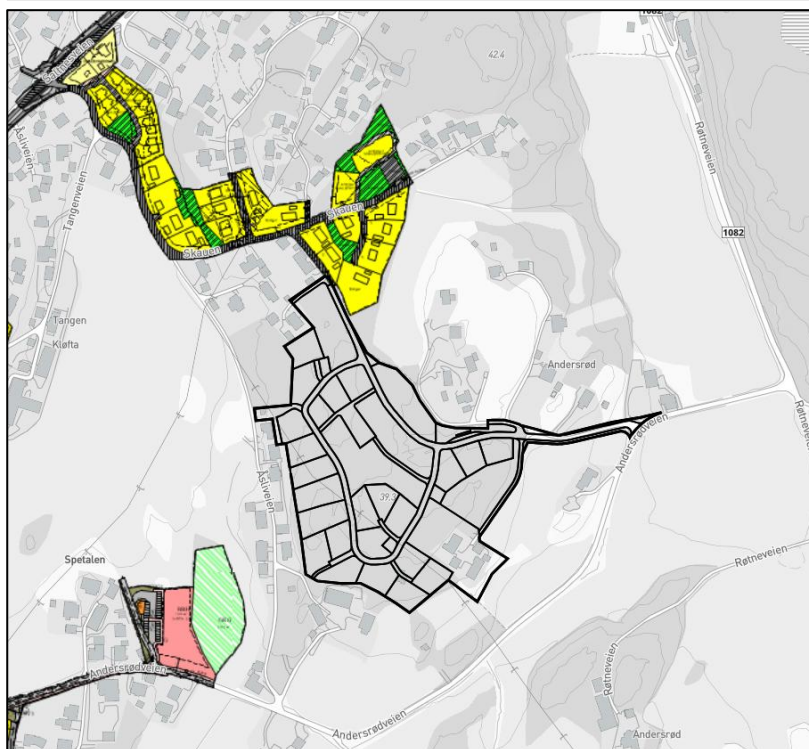
Planen viser området rett nord for planområdet. Planområdet er ferdig utbygd.



Figur 2.

Kartutsnittet viser plansituasjonen med "Skauen" rett nord for det aktuelle planområdet, og "Kollen barnehage" rett vest for planområdet. Kollen barnehage ble vedtatt 13.06.2019. Barnehagen er ferdig opparbeidet og i drift.

En mulig vei-, og tomtestruktur innenfor planområdet er skissert i kartet.



Den foreslåtte plangrensen vil ikke overlappe eksisterende reguleringsplaner, men dele grense med «Skauen». Det er ellers ikke igangsatt planarbeid for annet areal i nærområdet.

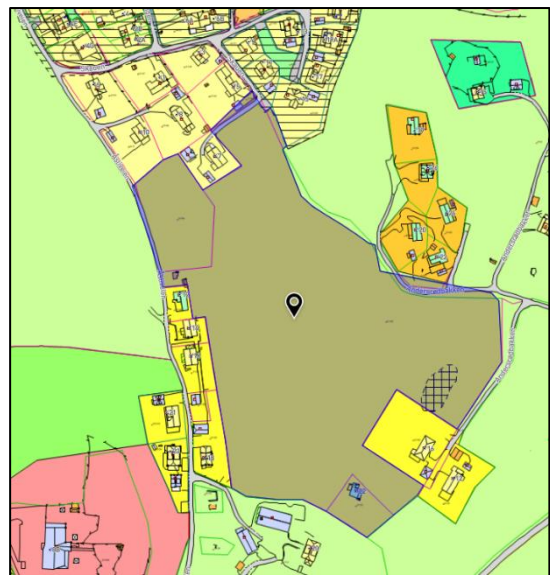
Kommuneplanens arealdel 2023 – 2037

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.12.2023, er de aktuelle planområdet hovedsakelig vist som «Framtidig boligbebyggelse, B2», uthevet med brunt i kartet til høyre. Planområdet er delvis omgitt av eksisterende boligbebyggelse eller landbruksarealer.

En adkomst via Andersrødbakken vil innebære en moderat breddeutvidelse av eksisterende vei innenfor LNF-området.

Det er gitt følgende bestemmelser for B2 i arealdelen:

- *Innenfor feltet tillates en variert og arealeffektiv boligbebyggelse.*
- *Det skal legges til rette for turvei og grønnstruktur med utkikkspunkt/møteplasser i området*



Avvik fra kommuneplanens arealdel

Det legges ikke opp til å avvike fra kommuneplanens arealdel, med unntak av adkomstveien som vil krysse LNF-området. Det dreier seg om en moderat breddeutvidelse av en eksisterende vei. Det er ikke sikkert utvidelsen i praksis vil berøre dyrket mark.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Eiendomsforholdene innenfor planområdet er forholdsvis klare. Flere av grensene er nylig oppmålt, og er i matrikkelen oppgitt som «nøyaktig måling», mens en del av grensene mot eksisterende boligeiendommer er vist som «mindre nøyaktig». Det er behov for stadfeste disse grensene før en plan blir vedtatt. De aktuelle unøyaktige grensene ligger i all hovedsak i de brattlendte ytterkantene av planområdet, og avviket er trolig ikke så stort at det får noen følger for planutformingen.

- **Berørte grunneiere.** Hoveddelen av selve byggeområdet inngår i eiendommene 91/30. I tillegg vil en adkomst til området måtte krysse over eiendommene 91/11 og 91/73 via Andersrødbakken, eller alternativt i nord over 91/3 over Skauen. Grunneierne til 91/11, 30 og 73 er kjent med planarbeidet.
- **Berørte naboer.** Tilstøtende naboeiendommer vil varsles i forbindelse med oppstart av planarbeid, og det vil i tilstrekkelig grad arrangeres medvirkningsmøter/befaringer.
- **Overordna myndigheter.** Overordna myndigheter vil kontaktes på ordinært vis.
- **Naturmangfold.** Er lite relevant for saken.
- **Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.).** Dette er temaer som vil belyses gjennom planarbeidet.
- **Kulturminner, kulturmiljø.** Kulturminnestyresmaktene vil kontaktes ved planoppstart på ordinært vis.
- **Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse.** Tiltaket vil tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- **Barn og unges oppvekstvilkår.** Vil belyses i planforslaget.

i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å 30forebygge risiko og sårbarhet

Grunnforhold

Med unntak av et kulturminne er det ikke registrert verneverdier innenfor planområdet. Området ligger ikke flomutsatt til. Kvartærgeologisk kart over området viser at det meste av planområdet består av fast fjell, men at de laveliggende delene av platået består av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Selve byggeområdet inngår ikke i aktsomhetskart for kvikkleire, men en mindre del av veien «Andersrødbakken» ligger innenfor aktsomhetssonen. Grunnforholdene i området med mest løsmasser bør vurderes med tanke på fundamentering.

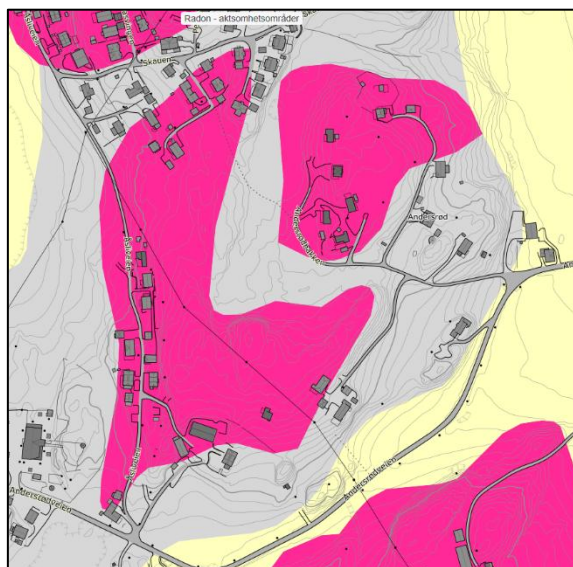


Figur 4. Utsnitt av kvartærgeologisk kart til venstre. De rosa feltene viser her fast fjell, mens de lyse blå viser tynt dekke av strandavsetninger. Kilde NGU. Kartet til høyre viser aktsomhetszone for kvikkleire med blå skravur (Kilde NVE)

Radon

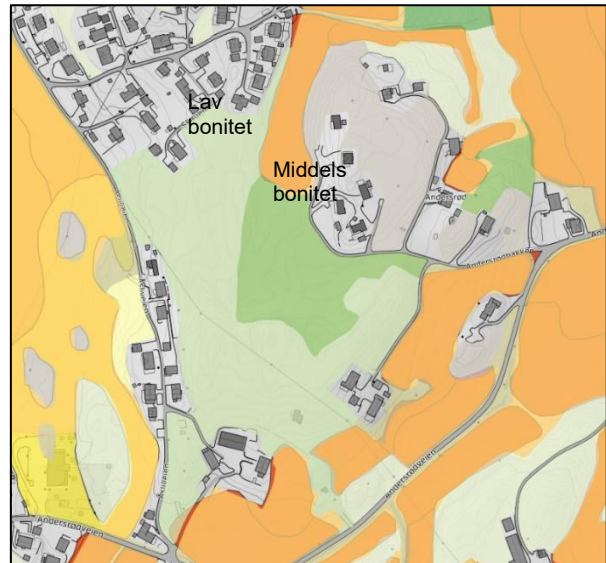
Kart over mulig radon-forekomster viser at det med stor sannsynlighet vil kunne påvises radon innenfor byggeområdet. Ved oppføring av småhusbebyggelse over f.eks. stedegne sprengmasser, må det gjøres gode vurderinger rundt hvordan man skal hindre at radon trenger inn i boligen. TEK17 vil i utgangspunktet ivareta at det gjøres en tilstrekkelig radonsikring av boligene.

Figur 5. Utsnitt av kart som viser mulig radonforekomst. De rosa feltene viser områder med høy risiko. (Kilde NGU).



Dyrka mark

Den planlagte utbyggingen berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Det er noe skog i området, men denne er av lav/middels bonitet.



Figur 6. Utsnitt av bonitetskart. De oransje feltene viser fulldyrket mark, mens de grønne viser skog. Boniteten er påført kartet. Kilde: NIBIO, gårdskart.

j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Berørte sektormyndigheter ihht. kommunal adresseliste og naboer varsles med brev på ordinært vis.

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Naboer og berørte myndigheter kontaktes ved behov. Det vil i tillegg avvikles et medvirkningsmøte i forbindelse med oppstart av planarbeid.

l. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854)

Forskriftens § 6

Forskriftens § 6, «Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften»

I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i «vedlegg I» alltid konsekvensutredes i medhold av et planprogram.

Planinitiativet åpner for et nytt boligområde. «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan», som inngår under punkt 25 i vedlegg I. Det planlagte tiltaket er imidlertid i tråd med arealdelen, og utløser dermed ikke krav om KU eller planprogram.

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I, og det utløses derfor ikke krav om KU etter § 6.

3 Forskriftens § 8

Forskriftens § 8, «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»:

I henhold til forskriftens § 8, bokstav a, skal detaljreguleringer som omfatter tiltak nevnt i vedlegg II, vurderes etter forskriftens § 10.

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg II, og må derfor ikke vurderes etter § 10.