



Samlet saksfremstilling

Arkivreferanse: 2024/61-4

Saksbehandler: Espen Glosli

Sakens gang

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
28/24	Formannskapet	06.03.2024

Vedtak endring detaljreguleringsplan – planid: 20070002

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan og bygningslovens §12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Prestegårdskogen.

Endringen gjelder endring fra formål parkbelte til bolig som vist på vedlagt kartskisse.

Bestemmelsene foreslås ikke endret.

Formannskapets behandling av sak 28/2024 i møte den 06.03.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak

Med hjemmel i plan og bygningslovens §12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Prestegårdskogen.

Endringen gjelder endring fra formål parkbelte til bolig som vist på vedlagt kartskisse.

Bestemmelsene foreslås ikke endret.

Vedlegg

1. Uttalelse Statsforvalter i Oslo og Viken
2. Uttalelse Østfold fylkeskommune
3. Uttalelse Statens vegvesen
4. Uttalelse NVE
5. Utsnitt reguleringsplan før endring
6. Utsnitt reguleringsplan etter endring

Bakgrunn

Reguleringsplan for Prestegårdskogen, vedtatt 22.05.2007, er en stor reguleringsplan. I perioden fra vedtak av planen til i dag er det gitt dispensasjoner og tillatelser til utbygging og adkomster som har gjort formålet parkbelte til dels uthulet. Etter utbygging av infrastruktur og boliger i området viser det seg at regulert parkbelte i dette området er av mindre viktig betydning. Det er innkommet søknad om en endring av reguleringsplan for å kunne legge de arealer med formål parkbelte mer naturlig til tomtene inn som boligformål.

Planendringen er vurdert som mindre og varslet med at den vil bli behandlet som en endring etter reglene i plan og bygningslovens § 12-14, forenklet behandling. En slik behandling er i tråd med lovverket med mindre det innkommer innspill som fordrer full planhandling.

Hjemmel

Endring av reguleringsplan skal som hovedregel følge reglene for full planbehandling. Der hvor endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, er det åpnet for en forenklet behandling av planendringer etter § 12-14 i plan og bygningsloven.

Andre faktaopplysninger

Planendringen er varslet på kommunens hjemmeside, Rakkestad avis, og sendt til berørte parter og myndigheter.

Det er innkommet fire innspill på varselet. Det innkommet uttalelser fra NVE, Statens vegvesen, Statsforvalter i Oslo og Viken, og Østfold Fylkeskommune. Innspillene til planendringen er av generell karakter. Innkomne uttalelser er vedlagt.

Plan

Området er avsatt til boligformål i kommuneplan og detaljregulert gjennom reguleringsplan for prestegårdskogen. Endringen er ikke i strid med annet planverk.

Helse- og miljø

Ingen kjent konsekvens.

Økonomi

Ingen kjente for Rakkestad Kommune.

Administrasjonens vurdering

Endringen er foreslått med bakgrunn i et lite hensiktsmessig parkbelte. Endring vil gi en mer helhetlig opparbeiding langs deler av Hestehovveien. Oppstart ble varslet med følgende vurdering: Det er gjort en foreløpig vurdering om at endringen ikke vil påvirke planen for øvrig og kan, dersom det ikke innkommer innspill til varsel om oppstart, behandles etter plan og bygningslovens § 12-14. Det er en forutsetning for en forenklet behandling at byggegrense ikke endres.

Ut fra de innkomne innspill er det ikke forhold som tilsier at endringen ikke kan behandles etter regelverket i § 12-14.

Parkbelter og grøntsoner har funksjonene bryte opp og skape rom i boligområder, samt binde sammen større grøntområder utenfor boligområder. Før slike områder endres til annet formål må funksjonen og konsekvensen av endringen vurderes. Spørsmål som om endringen vil påvirke eller få følger for andre områder og planområdet som helhet, må svares ut.

Dette parkbeltet synes å være etablert med den hensikt å få til et gjennomgående belte med grønt fra nord til sør i planområdet. Det kan se ut som det har vært det overordnede målet, uten at det har vært vurdert tilliggende områders topografi og egnethet for utbygging. Grøntbeltet synes ikke å ha vært vurdert godt nok. Parkbeltet har en regulert bredde på 6 meter, med boliger mot vest og fortau mot øst. Tomtens topografi gir en plassering av bygg mot parkbeltet hvor adkomster har måttet bli etablert over parkbeltet.

Erfaringer etter utbygging viser at grøntbeltet i dette området ikke har fått den tiltenkte funksjon. Det kommer blant annet av at bredden på området er for smalt til å oppnå tiltenkt funksjon og fremstår etter etablering av boliger og infrastruktur som et uryddig område av tomtene og ikke som en grøntsoner/parkbelte.

Gjeldende regulering har ikke oppnådd tiltenkt virkning. Det er det som beskrevet flere årsaker til. I reguleringsbestemmelsene forutsettes at det områder med denne funksjonen ikke hugges, men at skogsvegetasjonen bevares. For at denne bestemmelsen skal gis ett reelt innhold og mening må utbygger/eier av området følge opp dette fra starten og ofte før en regulering er gjeldende. I området ble det hugget før reguleringsplan ble endelig vedtatt. Hvor hele område ble flatehugget, det er dermed ikke vært noe skogsvegetasjon i området som bestemmelsene forutsetter. Reetablering av store trær tar lang tid og er vanskelig å få forståelse for i etablerte boligområder. Områder avsatt til spesielt grøntsoner vil ikke oppnå noen faktisk funksjon.

Oppsummert er det flere forhold som gjør at arealformålet ikke fungerer etter intensjonen.

Ett relativt smalt belte langs veg og fortau og boliger vil ikke oppnå ønsket effekt. Skulle en slik sone ha en god funksjon må den ha en større bredde, 15-30 meter, gjerne med en tursti/gangvei gjennom. Dette lar seg ikke etablere i ettertid. Slik den er utformet i aktuelt område har det liten funksjon og er mer til hinder for en god plangjennomføring enn til hjelp. Det er likevel viktig for områdets helhet og form at avstand mellom veg/fortau og bygg opprettholdes. Det kan gjøres ved å beholde byggegrensen, sammen med en sone på 2 meter som sammen med fortauet vil ivareta koblingen nord- sør i planområdet.

Rådmann mener at endringen oppfylder kravene i Plan og bygningslovens § 12-14, konsekvensen av endringen er liten for resten av planen, og har ikke gyldighet for andre lignede områder innenfor planen.

Parkbeltet foreslås redusert til 2 meters bredde, resten av parkbeltet endres til boligformål hvor byggegrenser ikke endres. Avstand mellom fortau og bebyggelse vil opprettholdes, men tomtareal kan opparbeides til utomhus arealer. Sonen med parkbelte skal det søkes beplantes med stedegen vegetasjon fortrinnsvis i flere sjikt. Bestemmelsen for grøntsonen/parkbeltet foreslås ikke endret. Og vil fortsatt lyde:

6.1 Parkbelte (SP1-SP26)

I områdene SP1-26 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Unntatt er trær som er til fare. Arealene kan suppleres med mer vekstmasse og stedstilpasset beplantning slik at de fungerer som

romskapende elementer og demper bebyggelsens eksponering mot omgivelsene. Det tillates ikke sprengings-, fyllings- eller planeringsarbeider. Gjennom områdene tillates det opparbeidet turstier på en naturtilpasset måte. Allmenn ferdsel i områdene skal ikke hindres.

Plankartet foreslås endret slik vedlagt kart viser.