

FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING AV
FORHÅNDSUTTALELSER OG BEMERKNINGER
– MED FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER.

gnr. 28 bnr. 6-7 og 48

planID: 301320220001

Dato: 30.07.2021



1 Varsling av planoppstart

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 17. april 2021 i Smaalenes Avis og digitalt på Marker kommunes hjemmeside. Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 11 uttalelser.

1.2 Liste over forhåndsuttalelser

1. NVE, Norges Vassdrags- og energidirektorat, 27.05.2021
2. DMF, Direktoratet for mineralforvaltning, 26.05.2021
3. Statens vegvesen, 08.06.2021
4. Viken Fylkeskommune, 17.05.2021
5. Statsforvalteren, 08.06.2021
6. FNF, Foreningen for vannmiljø og friluftsliv, 17.05.2021
7. Steinar Ysterud, 19.04.2021
8. Michael Puckett, 22.04.2021
9. Tore Johann Haugen, 30.04.2021
10. Krystyna Biala, 30.04.2021
11. Romans Romanovs, 15.05.2021

Forsidebilde: Ysterudneset

Foto: Google earth

1.2.1 NVE, Norges Vassdrags- og energidirektorat

NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Flom, erosjon, skred og overvann

Naturlige flomdempende funksjoner bør bevares i størst mulig grad. Overvannshåndtering må planlegges i tidlig fase og bør utredes av en fagkyndig.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er viktig å ivareta allmenne interesser ved tiltak knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE må varsles dersom det er behov for konsesjonspliktutredning av vassdragstiltaket.

Energianlegg

Hvis planen berører produksjon av energi og energiinteresser må berørte energiselskap varsles tidlig.

Veiledere og verktøy

Benytt gjerne NVEs veiledere og verktøy i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar

Alle innspill fra NVE er i tråd med forslagsstillers intensjoner.

1.2.2 DMF, Direktoratet for mineralforvaltning

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan for Ysterudneset.

Forslagsstillers kommentar

Takk for orientering.

1.2.3 Statens vegvesen

Statens vegvesen bidrar til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet og ivaretar hensyn knyttet til trafikal infrastruktur i områder hvor andre enn staten har myndighet.

Arealutnyttelse

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkt skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse. Samtidig bør hensynet til gode uteområder og miljøkvalitet vektlegges. Planområdets beliggenhet gjør at Statens vegvesen oppfordrer til høy utnyttelse

Sykkel og gange

Det er viktig å tilrettelegge for sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder. Det bør tilrettelegges for lading av el-sykler og god sykkelparkering. Hovedveier skal være universelt utformet og attraktive for alle. Ørje satser spesielt på barn og unge, og det må vurderes å sette vilkår i detaljplan om etablering av gang- og sykkelvei fram til byggeområde før brukstillatelse av bygg. Statens vegvesen anbefaler bruk av tiltakskatalogen for transport og miljø.

Universell utforming

Reguleringsplanen må redegjøre for og vis hvordan universell utforming ivaretas.

Luft

Luftforurensningens betydning for planen bør vurderes og utredes i en luftfaglig rapport i henhold til T-1520. Tilfredstillende luftkvalitet må oppnås, spesielt i uteoppholdsarealer.

Parkering

Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser. For bedre arealutnyttelse, legg parkeringen under bakken.

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk med gangforbindelser og stoppesteder. Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan UU ivaretas

Støy

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser.

Trafikksikkerhet

Ha spesielt fokus på barn og unge, og tenk spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. Lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy.

Avkjørsler

Følg Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser.

Forslagsstillers kommentar

Innspillene tas til orientering og blir fulgt opp etter Statens vegvesens anbefalinger.

1.2.4 Viken Fylkeskommune

fylkeskommunens rolle er å være regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften. Fylkeskommunen har også en rolle som regional utviklingsaktør og som planfaglig veileder. Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid.

Konsekvensutredning og planprogram

Planområdet er ikke konsekvensutredning i kommunedelplanen for Ørje, da den ble vedtatt før forskrift om dette ble trått i kraft. Fylkeskommunen mener derfor at det skal kreves konsekvensutredning. Planprogrammet mangler prioritering av utredningstemaer samt alternativvurdering og danner ikke godt nok grunnlag for konsekvensutredning.

Langsiktig grense, areal/transport

Kommunedelplanen er gammel (2005). Det har skjedd mye endringer i nasjonal og regional planpolitikk siden 2005. Området er utenfor grensen for framtidig bebyggelse, ca. 2 km fra Ørje sentrum. Det bør ventes på ny plan.

Overordnede planer

Overordnede planer fra 2008 viser til 100-metersbeltet langs vassdrag som særlig hensynsone.

Regional kystsoneplan for Østfold

Planforslaget må forholde seg til fylkesplanens og kystsoneplanens retningslinjer.

Forhold til kommunedelplanen

Byggegrense mot vassdraget må avklares på et mer overordnet nivå enn detaljregulering

Jordvern

Fylkeskommunen savner tema dyrket mark/jordvern, som utredningstema. Det skal vurderes behov for avbøtende tiltak for å redusere negative virkninger, samt at videre undersøkelser skal vurderes. Planen medfører omdisponering av 29 daa fulldyrka jord. Dette strider mot den nye planstrategien til Viken.

Barn og unge

Forslagsstiller bør engasjere barn i medvirkningen

Samferdsel og forvaltning

Byggegrense >20 meter fra midtlinje Fylkesvei. Ønsker kun en avkjørsel til planområdet.

Nyere tids kulturminner

Haldenvassdraget er utvalgt som KULA-landskap. Nytt boligområde krever spesiell stedstilpasning.

Automatisk fredede kulturminner

Det er potensiale for arkeologiske funn i planområdet. Arkeologisk registrering bør utføres.

Forslagsstillerens kommentar

Ved oppstartsmøte mellom forslagstiller og Marker kommune (se offentlig referat 02.12.2020) opplyste Marker kommune om at det ikke var krav om konsekvensutredning, og at det var opp til forslagstiller å vurdere behov for dette. De innsendte innspillene i innspillsrunden etter varsel gir et godt underlag for vurdering av behov for konsekvensutredning.

Tiltakshaver ønsker å imøtekomme Marker kommune og Fylkeskommunens nåværende og fremtidige ønsker og veiledninger for boligbygging og aksepterer krav om konsekvensutredning og krav om registreringer. Om man vil utsette behandlingen av planen til ny kommunedelplan er på plass, vil være opp til kommunen.

Alternative planer for tomten vil utvikles parallelt med konsekvensutredning. Stedstilpasning i KULA landskapet vil bli særlig vektlagt. Medvirkning med barn og unge ses på som veldig positivt tiltak.

1.2.5 Statsforvalteren

Statsforvalteren bidrar til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnsikkerhet, samt barn og unges interesser. Statsforvalteren arbeider for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen tildelte ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Konsekvensutredning

Forslaget bryter med planen om 50 meters avstand til vassdrag og plassering av båthavn. Statsforvalteren krever derfor utredning.

Båthavn

Båthavnen er i kommunedelplanen tegnet inn lenger sør, kanskje dette er mindre fremtredende? Hvis båthavnen utvikles i sør må planområdet utvides.

Avløpsituasjonen

Marker kommune har vist gjentakende brudd på forurensningsloven. Avløpsinfrastruktur må være med i alle planprosesser i kommunen.

Samordnet areal /transportplanlegging

Det ser ut til å mangle fortau eller gang- og sykkelvei langs fv. 818 på en strekning fra «Den store steinen» og til planområdet. Det må legges til rette for sykkeltrasé hele strekningen inn til sentrum.

Vassdrag

I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Planområdet er ikke sentralt nok til å bli prioritert foran landskapsverdier.

Vannmiljø

Planen må være i tråd med vannforskriften §12. Det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.

Naturmangfold

Det forekommer truede og sårbare arter. Fundamentering og påling ol. Er forbudt og må omsøkes.

Vannmiljø - havn

Det må sikres miljøvennlig utforming og drift for vask og stell av båt.

Landbruk og jordvern

Stortinget skjerper inn jordvernet. Er det nødvendig å bygge ned 29 dekar fulldyrka jord? Avbøtende tiltak anbefales.

Utredning av alternativer

Som en del av konsekvensutredningen bør det utredes alternative utbyggingsforslag, særlig for bryggene.

Forslagsstillers kommentar

Ved oppstartsmøte mellom forslagstiller og Marker kommune (se offentlig referat 02.12.2020) opplyste Marker kommune om at det ikke var krav om konsekvensutredning, og at det var opp til forslagstiller å vurdere behov for dette. De innsendte innspillene i innspillrunden etter varsel gir et godt underlag for vurdering av

behov for konsekvensutredning.

Båthavnen i sør er ikke godt nok egnet for båtslipp pga. bratt terreng, det ønskes derfor ny båthavn. Alternative utbyggingsforslag, herunder plan for bryggene, vil utarbeides.

Lokalt renseanlegg er under prosjektering.

Barn og unges fremkommelighet vil bli særlig vektlagt og en attraktiv turveg vil bli anlagt i strandsonen.

Marker kommune ønsker å anlegge og videreføre kyststien langs Rødenessjøen. Planen er å utvikle dette og gjøre natur og kulturmiljøet tilgjengelig for alle på en måte som ivaretar landskapsverdiene. Innspillene viser at det er behov for konsekvensutredning rundt disse temaene.

Statsforvalterens innspill tas til orientering og vil følges opp i konsekvensutredning.

1.2.6 FNF, Foreningen for vannmiljø og friluftsliv

Småbåthavn

En bedre båtslipp ønskes. Eksisterende båtslipp mellom det planlagte utbyggingsområdet og den store stenen er for bratt, og betongdekket gjør det litt risikofylt med å sette ut og ta opp båt. Parkeringsplasser i området må beholdes.

Havn, strand og slipp må være offentlig tilgjengelig.

Forslagsstillers kommentar

Innspillene fra FNF er i tråd med forslagsstillers planer.

1.2.7 Steinar Ysterud

Privat vei

Privat vei i planområde gir kommunen bruksrett. Veien må tilrettelegges for fremtidig bonde.

Forslagsstillers kommentar

Innspillet blir tatt til orientering

1.2.8 Michael Pucket

Varselets gyldighet og gjennomføring

Nabo hevder at nabovarselet var overfladisk, hadde feil og mangler og at du kanskje burde trekkes tilbake. Nabo stiller spørsmålstegn til lovligheten i prosjektet og kommunens evt. kommersielle interesser i planene da kommunen eier to av tomtene i planområdet.

Nabo er misfornøyd med kommunikasjonen med arkitektene, da han ønsker en personlig dialog. Pucket påpeker også feil og mangler i skissen til situasjonsplan.

Boligsituasjonen i Ørje

Nabo hevder at det ikke er boligkrise i Ørje og at forslaget handler om fortjeneste - ikke å bedre samfunnet.

Jordbruksareal

Forslaget innebærer tap av jordbruksareal

Ulempe for naboer

Forslaget vil gi tap av utsikt og gi støy i byggeperioden

Dyreliv

Utbygging gir tap av natur og dyreliv

Forslagsstillers kommentar

Varselet som ble sendt ut, var et varsel om oppstart av planarbeid. Nåværende situasjonsplan er kun en illustrasjon og et utgangspunkt for arbeidet som kommer. Videre arbeid vil baseres på innspillene som kommer i denne innspillsrunden.

Varselet er sendt ut etter Marker kommunes rutiner og forholder seg til Reguleringsplanveilederen. Varselet er offentlig godkjent.

Det er ikke vanlig at arkitekt følger personlig dialog med berørte parter. Innspillene behandles etter offentlige rutiner.

Øvrige innspill vil bli tatt med inn i videre arbeid og konsekvensutredning.

1.2.9 Tore Johann Haugen

Varselets gjennomføring

Haugen hevder at varselet ble sendt 16.04.2021 og at frist for merknader var 30.04.2021, noe som gir to uker og er for lite.

Arkitektonisk utforming

Det er viktig å hensynta eksisterende natur og bebyggelse. Planen bryter i takform, bryter med natur og hemmer utsikt for eksisterende boligbebyggelse. Utbyggingen vil også redusere eksisterende turområde for eksisterende bebyggelse.

Grunnforhold

Grunnen består kanskje av leire. Dette må utredes.

Jordvern

Området består av viktig matjord. Denne bør bevares.

Naturmangfold

Det er et rikt dyreliv i området og i sjøkanten. Utbyggingen vil føre til støy og forurensning som kan ha negativ betydning for naturmangfoldet.

Støy og trafiksikkerhet

Det må tas hensyn til støy og trafiksikkerhet i byggeperioden og i ettertid

Bygging i 100-metersbeltet

Henviser til PBL § 1-8. Kommunedelplanen skriver om byggeforbudsone langs vassdraget.

Forslagsstillers kommentar

Varselet om oppstart av planarbeid ble sendt 16.04 med innspillsfrist 15.mai. Dette gir 4 uker som var anbefalt innspillsfrist etter Marker kommunes rutiner.

Alternative planer for området vil være en del av planarbeidet fremover, og tilpasning til natur, sted og øvrig bebyggelse vil bli vektlagt.

Planområdet er i kommunedelplanen avsatt til bolibebyggelse og er dermed unntatt fra byggeforbudsonen langs vassdraget.

Øvrige innspill vil bli tatt med inn i videre arbeid og konsekvensutredning.

1.2.10 Krystyna Biala

Jordvern

Marker kommune bør verne matjorden, å bygge ned verdifull matjord anses som destruktivt.

Naturmangfold

Planen kan ødelegge for fuglemiljø og vannmiljø.

Forslagsstillers kommentar

Tiltakshaver forholder seg til kommunens ønsker og planer for boligbygging.

Matjordens verdier vil bli vurdert og håndtert i videre utredning.

Naturmangfoldet i planområdet vil registreres og vurderes.

1.2.11 Romans Romanovs

Jordvern

Planen skader matjord, natur og miljø. Kommunen burde bygge ned jord som ikke har annen nytte.

Bygde omgivelser

Planen tar utsikt fra naboene

Forslagsstillers kommentar

Tiltakshaver forholder seg til kommunens ønsker og planer for boligbygging.

Matjordens verdier vil bli vurdert og håndtert i videre utredning.

Eksisterende naboers utsikt vil hensyntas i utviklingen og utredningen i planen.