



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** Plan, Teknikk og Landbruk  
**Møtested:**  
**Dato:** 14.12.2022  
**Tid:** Kl. 15:00

---

Forfall meldes på tlf 69810500 eller epost [post@marker.kommune.no](mailto:post@marker.kommune.no), som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

### Sakliste

<b>Sak nr.</b>	<b>Sakstittel</b>
22/078	Godkjenning av innkalling
22/079	Godkjenning av sakliste
22/080	Planforslag Ysterudneset - planID 301320220001
22/081	Godkjenning av protokoll

**Ørje, 08.12.2022**

Per Øivind Falkenberg Krog

Vidar Østenby  
Fungerende rådmann



**SAKSFRAMLEGG**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/078	Plan, Teknikk og Landbruk	14.12.2022

## Godkjenning av innkalling

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

Kjell Reidar Jogerud  
Rådmann



**SAKSFRAMLEGG**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/079	Plan, Teknikk og Landbruk	14.12.2022

**Godkjenning av saksliste**

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

Kjell Reidar Jogerud  
Rådmann



## SAKSFRAMLEGG

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/080	Plan, Teknikk og Landbruk	14.12.2022

**Planforslag Ysterudneset - planID 301320220001****Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til reguleringsplan for Ysterudneset legges ut til høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

**Saken gjelder:**

Forslag til detaljregulering for Ysterudneset – planID 301320220001.

Denne saken skal sluttbehandles av Plan, teknikk og Landbruk.

**Bakgrunn og saksopplysninger:***Planforslaget*

Forslag til detaljregulering for Ysterudneset.

Planforslaget som foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser datert 07.12.2022
- Planbeskrivelse datert 07.12.2022

*Hensikt med regulering*

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge området til boligbebyggelse, felleshus med småbåthavn og strandpromenade med tilhørende grønn og teknisk infrastruktur.

*Eiendomsforhold*

Hjemmelshavere i planområdet er Ysterudneset Eiendom AS, Johan Steinar Ysterud og Marker kommune.

*Overordnede planer*

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, kommuneplan Marker kommune 2005-2016 (PlanID 3013200501). Området er avsatt til tettbebyggelse samt friluftsområde i sjø og vassdrag. Planforslaget er delvis i tråd og delvis i strid med kommunedelplan Ørje 2007-2019 (PlanID 30132007001). I kommunedelplanen er området avsatt til boligbebyggelse og friområde. Friområdet ligger langs vannkanten med en bredde på 50 meter. Planforslaget legger opp til en byggegrense langs vassdraget på omtrent 30 meter, og er derfor i strid med deler av arealformålet friområde i kommunedelplanen. Planforslaget er i tråd med arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel 2016-2028, vedtatt 15.12.2015.

*Byggeplanene*

Planområdet består i dag av dyrket mark og naturområder. Det legges til rette for oppføring av rekkehus med opptil 70 enheter i to etasjer med flatt tak og takterrasser. Strandsonen og vassdraget blir i planområdet tilrettelagt for allmenn tilgjengelig ferdsel og aktivitet.

Planområdet ligger mellom E18 og Rødenessjøen. Deler av vassdraget er tatt med i planområdet.

Arealet har skrånende terreng, som heller fra øst mot vest ned til vannet. Vest for planområdet og fylkesvei 128 ligger en mindre klynge av bolighus på område avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Ørje.

#### *Konsekvensutredning og ROS-analyse*

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Det er konkludert med at planforslaget ikke krever konsekvensutredning. Det er likevel gjennomført en «enkel konsekvensutredning». Det er gjennomført ROS-analyse som viser mulige virkninger av planforslaget.

#### *Innkommne merknader*

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 16. april 2021 i Smaalenenes Avis og på Marker kommunes nettside. Det har kommet flere innspill. Det er laget et kort sammendrag med forslagstillers kommentarer til disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Sammendraget følger vedlagt. En del av temaene er vurdert ytterligere etter varslet oppstart. Det har kommet inn ytterligere innspill til planforslaget fra eiere av en gjenboereiendom den 30.11.2022.

#### *Lekeplasser*

Arealer til lekeplass er vist i plankartet. Det er satt av tre områder til lekeplass. Det er foreslått rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av deler av disse områdene før det kan gis brukstillatelse for boligene.

#### *Infrastruktur*

Det legges opp til én adkomst til området fra fylkesvei 128. Det foreslås gangveier innenfor området.

Turvei/strandpromenade (GT1) ligger i ytterkanten av planområdet mot Rødenessjøen, og skal gå gjennom hele planområdet fra nord til sør. Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av strandpromenaden før ferdigattest. Planområdet omfatter ikke tilknytning til eksisterende gang-/sykkelvei som fører til Ørje sentrum.

Det planlegges i utgangspunktet tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg via sjøledninger.

#### *Grønnstruktur*

Området grenser til Rødenessjøen på øst og sørsiden, og består i dag av naturlig vegetasjon og dyrket mark. Planen legger opp til delvis bevaring av eksisterende vegetasjon, samt opparbeidelse av nye grøntområder der det i dag er dyrket mark.

#### *Naturmangfoldloven*

Det er gjennomført en kartlegging av naturmangfoldet på området i 2022. På bakgrunn av kartleggingen er det lagt inn to hensynsoner for bevaring naturmiljø i planen og områdene er satt av til arealformål naturområde.

#### *Sikkerhet mot fare*

Det er gjennomført grunnundersøkelser og vurdering av områdestabiliteten. Det konkluderes i rapporten datert 10.11.2022 at: «[...] områdestabiliteten er tilfredsstillende for eiendommene iht. NVEs kvikkleireveileder 1-2019 og skred/ras er utelukket iht. veilederen som følge av at det ikke er påvist kvikkleire/sprøbruddsmateriale på tiltaksområdet. Det er dermed ikke nødvendig å fastsette tiltakskategori iht. veilederen. [...]».

#### *Støy*

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone, som tilsvarer et støynivå på 55-65 dB.

#### *Dyrket mark*

Planforslaget legger opp til en omdisponering av omtrent 27 dekar dyrket mark av svært god jordkvalitet. Det er vurdert tre alternativer for bebyggelsens plassering, med estimater for areal for

dyrking innenfor planområdet etter oppføring av bebyggelsen.

#### *Konsekvenser for klimautslipp*

Miljømålene for lave klimautslipp strekker seg mot lavt CO<sub>2</sub> avtrykk og minst mulig totalt tilført energi. Dette oppnås ved å planlegge for energieffektiv arkitektur med miljøvennlige materialer, og en teknisk infrastruktur som tilrettelegger for fornybare energikilder. Varmepumpe fra sjøen er vurdert, men avvist pga hensyn til den sårbare faunaen i Rødenesjøen.

Det er ikke tilgjengelig fjernvarme i området, men prosjektet planlegger følgende tiltak:

- Rekkehus tilrettelagt med elektrisk anlegg for solceller på tak
- Lokalt produserte rekkehus i tre
- Minimert areal av yttervegg sammenliknet med enebolig
- Arealeffektive boliger
- Hagebruk/parsellhager som tilfører mat uten klimautslipp

#### **Vurdering av alternativer og konsekvenser:**

##### *Tverrfaglige vurderinger:*

Boligtypene og utformingen av byggeområdene i planforslaget, kombinert med sammensetningen av grønnstruktur og uteoppholdsarealer, passer etter rådmannens vurdering godt i området sett som helhet. Bebyggelse og grønnstruktur som foreslått vil bidra med positive visuelle kvaliteter til området og som en forlengelse av tettstedet. Foreslått tillatt bebyggelse vil også bidra til et økt utvalg av boligtyper nært Ørje sentrum. Planforslaget følger dermed opp flere målsetninger i kommuneplanens samfunnsdel hvor det blant annet går frem at: «[...] *Kommunen skal bidra til å utvikle bokonsepter som passer til unge og eldre enslige. Dette innebærer leiligheter, hybler, flermannsboliger og bokollektiv. Disse bokonseptene skal være konsentrerte og ha en sentral plassering, med gangavstand til handel og sentrumsfunksjoner. De skal også ha delte fellesarealer for å stimulere til interaksjon og sosial omgang. Fellesarealene vil ha stor betydning for folkehelsen. [...]*».

Videre sier samfunnsdelen at «[...] *kommunen skal bidra til et bredt spekter av boligtyper. Disse skal være stedstypiske og utnytte stedenes nærhet til skog og vassdrag til å lage unike bokonsepter som skiller seg fra det øvrige markedet i Østfold- og Oslo regionen. [...] Kommunen skal identifisere arealer med naturskjønne kvaliteter tilknyttet vassdraget. Disse skal i samråd med Fylkesmannen og fylkeskommunen utvikles som stedstypiske boliger. Til gjengjeld for å potensielt ligge innenfor 100-meters sonen fra vassdraget skal områdene være arealmessig konsentrert, av høy arkitektonisk kvalitet og være allment tilgjengelige. [...]*».

Kommunen står imidlertid ovenfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessemotsetning mellom hensynet til jordvern og noen av kommunens strategier for boligutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.

Det beskrives i planen muligheter for dyrking på omtrent 9392 m<sup>2</sup> (område BU og BP) etter utbygging, i tillegg kan bygningenes tak benyttes til dyrket areal.

Det er gjennomført et forprosjekt for vann- og avløp med notat datert 08.11.2022. Notatet tar for seg en mulig løsning for tilknytning til kommunalt vann og avløpsnett. Det beskrives i notatet at: "*En av forutsetningene for at utbyggingen skal kunne gjennomføres er at det legges vann og avløp som sjøledninger på bunnen av Rødenesjøen for tilknytning. I neste fase må dette prosjekteres mer i detalj, her er det nå valgt mulige tilknytningspunkter ved Trollund og på Neset, da disse punktene også er benyttet for å tilknytte et nyere anlegg fra Mosebyneset. Sjøbunnen bør undersøkes for å finne sjøledningenes mest gunstige plassering. [...]*". På nåværende tidspunkt har ikke kommunens avløpsanlegg kapasitet til å ta imot avløpsvann fra foreslått bebyggelse i planområdet. Kommunen har startet opp prosessen med å bygge nytt kommunalt renseanlegg. Det er valgt samspillsentreprise, og konkurransegrunnlaget for det nye avløpsanlegget ble lagt ut i november 2022. Det vil ved gjennomføring av planen også bli behov for å øke kapasiteten for pumping av avløp mellom tilknytningspunktet på Neset og kommunens

renseanlegg. Det må også vurderes nærmere om det vil være behov for trykkøkningsstasjon(er) for vannforsyning, og utbedring av eksisterende vannledninger som vil forsyne bebyggelsen i planområdet.

Rådmannen finner at noen av reguleringsbestemmelsene bør tydeliggjøres for å sikre at området bygges ut etter intensjonen. Rådmannen mener det må legges inn bestemmelser i planen som sikrer følgende forhold:

- Kildebekk i tilknytning til fuktområdet tillates ikke lukket og tilstrekkelig kantsone må bevares. Det tillates inngrep og tilrettelegging for å innpasse bekken som et estetisk landskapselement. Tursti eller vei kan legges over bekken i form av bru eller lignende.
- Det bør settes krav om maksimalt tillatt antall parkeringsplasser innenfor planområdet.
- Miljøvennlig felles oppvarmingsform, som jord-/vannvarme, skal vurderes, og skal benyttes dersom det ligger til rette for det.
- Rekkefølgebestemmelse om ferdigstilt fortau med tilstrekkelig gatebelysning fra planområdet til eksisterende fortau sør for området, før boliger kan tas i bruk.
- Støy skal ikke overstige verdiene i tabell 2 i retningslinje for støy i arealplanlegging T-114/2021.
- Rekkefølgebestemmelse om at eventuelt nødvendige støytiltak må være ferdigstilt før boliger tas i bruk.
- Bestemmelse som sikrer at takarealer kan benyttes til dyrking når det også skal være opplegg for solceller.
- Bestemmelse 7.3 må endres. Videre prosjektering og dimensjonering av va- anlegg må koordineres med Marker kommunen. Vi viser også til pbl § 27-1 og § 27-2.
- Bestemmelse om gatelys i området.
- Illustrasjoner i planforslaget gjøres ikke juridisk bindende.

Kommunen har ikke mottatt plankartet i sosi-format, og har derfor ikke fått kontrollert detaljer i plankartet digitalt.

#### *Vurdering av etikk og samfunn, herunder omdømme:*

Planforslaget legger etter rådmannens vurdering opp til et boligområde med bestemmelser som skal ivareta god bokvalitet, en sosial boform med felles uteoppholdsarealer og et godt samspill mellom bevaring av eksisterende naturkvaliteter og opparbeidelse av nye grøntområder som gir muligheter for rekreasjon og uteopphold, også for andre enn områdets beboere. Utvidelsen av turmuligheter nært tilknyttet Brårudtangen og sentrum, vil derfor være et positivt bidra for folkehelsen. Rådmannen finner at planforslaget som helhet følger opp flere av målene i kommuneplanens samfunnsdel, og samlet sett vil bidra til økt tettstedsaktivitet og attraktivitet.

#### *Vurdering av økonomi og organisasjon:*

Fylkesplan Østfold mot 2050, vedtatt 21.06.2018, peker på god økonomisk vekst i regionen med økende antall arbeidsplasser. Regionen er en ressursrik region med tilgang på gode grønne naturressurser og fylkesplanen omfatter veiledning for ivaretagelse og tilgjengeliggjøring av disse. Fylkesplanen peker på utfordringer i innbyggernes levekår og livskvalitet og ønsker at alle bidrar for å løse dette. Initiativet på Ysterudneset har et spesielt fokus på å bidra på dette feltet.

Planforslaget vil som nevnt bidra til et bredere utvalg av boligtyper enn det som finnes i kommunen i dag. Gjennomføring av planen vil kunne innebære behov for utbedringer og utbygging av kommunal infrastruktur, hvor kommunen vil ha drift og vedlikehold etter området er tatt i bruk, på samme måte som for øvrige områder for bebyggelse og anlegg i kommunen. Planforslaget legger opp til at veier innenfor planområdet skal være private. Planen omfatter også eiendommer som kommunen eier. Planforslaget vurderes å ikke få særegne økonomiske gevinster eller konsekvenser for Marker kommune sammenliknet med andre reguleringsplaner.

#### *Konklusjon:*

Til tross for at kommunen i utgangspunktet arbeider for ingen omdisponering av dyrket mark, finner

rådmannen at planforslaget i sin helhet legger opp til en god arealutnyttelse i planlagt utvidelse av tettstedet i kommuneplanens samfunnsdel. Planens bestemmelser skal sikre at det fortsatt vil være mulighet for dyrking av mat, både på grunnen og på takflater. Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn med endringer i bestemmelsene som nevnt ovenfor. Rådmannen presiserer at illustrasjoner til planen, herunder illustrasjon benevnt «Bebyggelsesplan» ikke skal være juridisk bindende.

*Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:*

- [Kommuneplan Marker 2005-2017](#)
- [Kommunedelplan Ørje 2007-2019](#)
- [Kommuneplan 2016-2028 samfunnsdel](#)
- [Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050](#)

**Vedlegg:**

08.12.2022	20221207_YN_planbeskrivelse_hoveddokument	1407694
08.12.2022	Vedlegg 1_YN_reguleringsbestemmelser_20221207	1407695
08.12.2022	Vedlegg 2_YN_plankart_20221115	1407676
08.12.2022	Vedlegg 3_YN_konsekvensutredning_20220701	1407677
08.12.2022	Vedlegg 6_YN_Geologisk rapport_20221113	1407678
08.12.2022	Vedlegg 4_YN_forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved varsel_20210730	1407679
08.12.2022	Vedlegg 5_YN_ROS-analyse_20221115	1407680
08.12.2022	Vedlegg 7_YN_VAO-plan_20222208	1407681
08.12.2022	Vedlegg 8_YN_Biologisk rapport_20221114	1407682
08.12.2022	Vedlegg 9_YN_KULA betraktning_20221110	1407683
08.12.2022	Vedlegg 10_YN_Matjord_notat Nibio_20221006	1407684
08.12.2022	Vedlegg 11_YN_Flytting av matjord_notat Nibio_20221115	1407685
08.12.2022	Vedlegg 12_YN_Flytting av matjord_svar på notat fra Nibio_20221118	1407686
08.12.2022	Vedlegg 13_YN_Illustrasjoner_20221115	1407687

Kjell Reidar Jogerud

Rådmann





**SAKSFRAMLEGG**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/081	Plan, Teknikk og Landbruk	14.12.2022

## Godkjenning av protokoll

**Rådmannens forslag:**

Protokollen godkjennes.

Kjell Reidar Jogerud  
Rådmann