

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for **PARKVEIEN BOLIGOMRÅDE**



Datert:

Revidert:

Planforslaget er utarbeidet av **BAS ARKITEKTER AS**

Innholdsfortegnelse **SIDE**

1	SAMMENDRAG	
2	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Tiltakshaver og plankonsulent.....	5
2.3	Beliggenhet.....	5
2.4	Utbyggingsavtaler.....	5
2.5	Krav om konsekvensutredning?	5
3	PLANPROSESSEN	
3.1	Forhåndsvarsling.....	6
3.2	Innkomne innspill	6
3.3	Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.....	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	
4.1	Fylkeskommunale planer.....	7
4.2	Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner	7
4.3	Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet	8
4.4	Tilgrensende planer	8
4.5	Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet.....	9
4.6	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
5	BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	
5.1	Dagens arealbruk	10
5.2	Stedets karakter.....	10
5.3	Eiendomsforhold.....	11
5.4	Landskap og fjernvirkning.....	11
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	11
5.6	Naturverdier.....	12
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	12
5.8	Trafikkforhold.....	12
5.9	Barns interesser.....	12
5.10	Sosial infrastruktur.....	13
5.11	Universell tilgjengelighet.....	13
5.12	Teknisk infrastruktur	13
5.13	Grunnforhold	13
5.14	Støyforhold	14
5.15	Luftforurensing	14
5.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	14
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	
6.1	Alternativvurderinger	15
6.2	Planlagt arealbruk	17
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	18

6.3.1	Bebyggelsens høyde	18
6.3.2	Grad av utnytting (veileder)Forskrift	18
6.3.3	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer.....	18
6.3.4	Antall boliger, leilighetsfordeling.....	18
6.4	Boligmiljø/ bokvalitet.....	18
6.5	Parkering.....	19
6.6	Tilknytning til infrastruktur	19
6.7	Trafikkløsning.....	19
6.7.1	Kjøreatkomst	19
6.7.2	Utforming av veier.....	19
6.7.3	Krav til samtidig opparbeidelse.....	19
6.7.4	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	20
6.8	Miljøoppfølging	20
6.9	Universell utforming.....	20
6.10	Uteoppholdsareal	20
6.11	Kollektivtilbud.....	20
6.12	Kulturminner.....	20
6.13	Sosial infrastruktur.....	20
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	21
6.15	Plan for avfallshenting	21
6.16	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	21
6.17	Rekkefølgebestemmelser	21

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1	Overordnede planer	22
7.2	Stedets karakter, byform og estetikk.	22
7.3	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....	24
7.3.1	Beskrivelse	24
7.3.2	Vurdering mht Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr 100)	24
7.4	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	24
7.5	Uteområder	24
7.6	Trafikkforhold.....	25
7.7	Barns interesser.....	26
7.8	Sosial infrastruktur.....	26
7.9	Universell tilgjengelighet.....	26
7.10	Energibehov – energiforbruk	26
7.11	ROS.....	27
7.12	Teknisk infrastruktur	27
7.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen	27
7.14	Konsekvenser for næringsinteresser	27

8 RAPPORTER OG ANDRE

DOKUMENTER

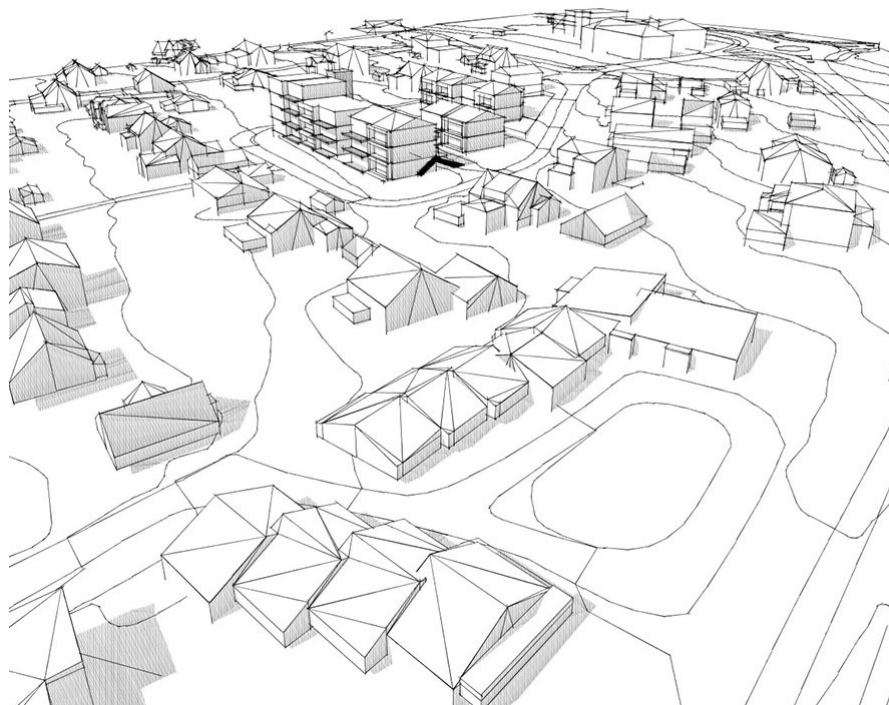
1 Sammendrag

Formålet med planen er å fortette eiendommene innenfor Ringveien. Eiendommen i søndre del tilrettelegges for blokkbebyggelse som erstatter de seks tomannsboligene som ligger der i dag. Nordre del av planområdet tilrettelegges for bygging av åtte omsorgsboliger med døgnbemannet base og reguleres derfor til bolig/tjenesteyting. Planforslaget åpner for totalt ca 30 boenheter, avhengig av størrelsen på leilighetene i den søndre delen av planområdet med blokkbebyggelse.

Bebyggelsen ligger sydvendt i skrånende terreng mot syd og vil få gode solforhold. Planområdet ligger sentralt, mellom Karlshus sentrum og jernbanestasjonen med gangavstand til alle nødvendige handels- og servicetilbud, sosial infrastruktur og kollektivtilbud.

Det skal tas hensyn til solforhold for omsorgsboligene og eksisterende omkringliggende bebyggelse når blokkbebyggelsen planlegges. Blokkbebyggelsen skal utformes med varierte høyder som fordeles med tanke på å gi bakenforliggende bebyggelse best mulig solforhold.

Fortettingen er i tråd med kommunale og statlige målsettinger om effektiv arealutnyttelse i sentrale områder.



Figur 1 Forslag til utnyttelse av området, fra volumstudie. BAS Arkitekter AS

Alle illustrasjoner er utarbeidet av BAS Arkitekter AS. Ved bruk/publisering bes det om at det tas kontakt på forhånd, slik at vi kan bidra med illustrasjoner i høy oppløsning.

2 Bakgrunn for reguleringsaken

2.1 Hensikten med planen

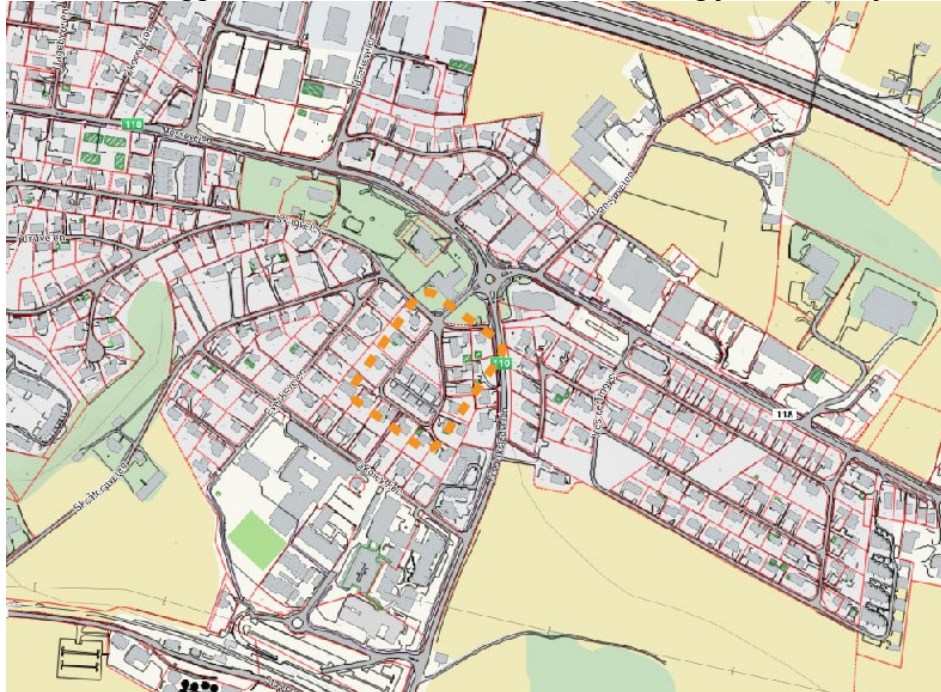
Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av området innenfor Ringveien. Det skal etableres inntil 8 omsorgsboliger med heldøgns bemanning og ordinære boliger i blokkbebyggelse.

2.2 Tiltakshaver og plankonsulent

Tiltakshaver er Råde kommune
Plankonsulent er BAS Arkitekter AS

2.3 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Råde, mellom Rådhuset og jernbanestasjonen.



Figur 2 Markering av planområdet

2.4 Utbyggingsavtaler

Det må forventes at inngåelse av utbyggingsavtale vil bli aktuelt ved utbygging a BBB som utløser krav til utbedring av kryssløsning mellom Skråtorpveien og Ringveien.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket er vurdert etter forskrift om *konsekvensutredning for planer etter plan-og bygningsloven*. Det er gjort vurdering etter kapittel 2, vedlegg en og to og kapittel 3. Vurderingen er vedlagt saken i sin helhet.

Det vurderes at det ikke er krav om konsekvensutredning for detaljregulering av Snippen.

3 Planprosessen

3.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 20.06.2019 i Fredrikstad blad og Moss avis og på Råde kommunes nettside www.rade.kommune.no. Frist for å komme med innspill ble satt til 1.9.2019. Råde kommune avholdt et åpent informasjonsmøte for naboer og innbyggere den 28.8.2019.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

Det ble i tillegg de 21 januar sendt ut et varsel om utvidelse av planområdet. Dette ble gjort for å få tilstrekkelig areal for tilrettelegging av en forbedret kryssløsning mellom Ringveien og Skråtorpveien. Varselet ble sendt på brev til grunneiere og naboer og på e-post til fagmyndigheter.

3.2 Innkomne innspill

Det kom inn flere innspill til planarbeidet. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Dette sammendraget er et eget vedlegg til saken ved planbehandling. Innspillene til varsel om oppstart og utvidelse av planområdet er lagt i samme dokument.

3.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Representanter for pårørende til de som skal inn i omsorgsboligene har deltatt i planarbeidet som del av en prosjektgruppe.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne og kommunens barnetalsperson har vært høringsinstans.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer



Figur 3 Fylkesplan Østfold mot 2050, vedtatt 22 august 2018

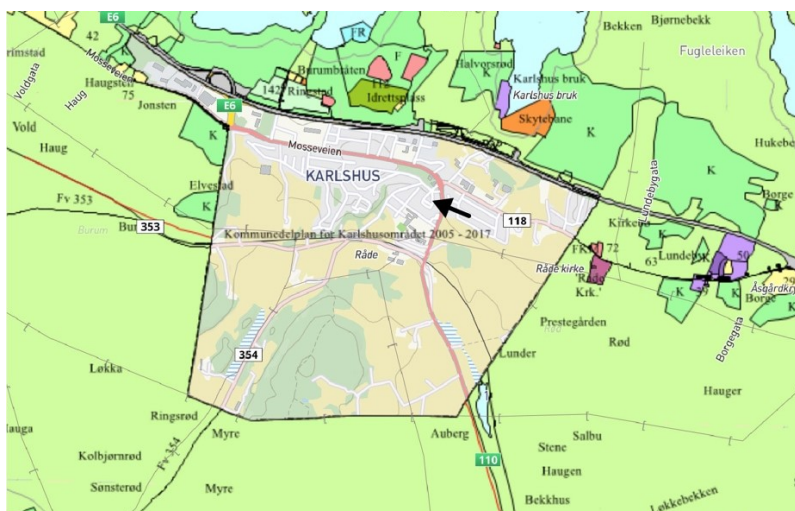
Fylkesplan Østfold mot 2050, vedtatt 22 august 2018

Området ligger innenfor langsiktig grense for framtidig tettbebyggelse, i områdesenter som skal avgrenses

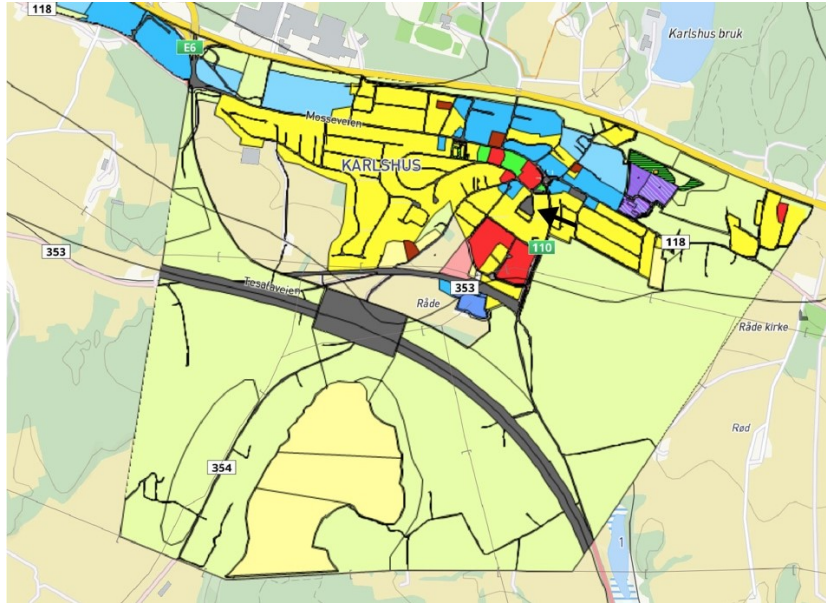
4.2 Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel gjelder ikke for planområdet.

Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005 til 2017 er under rulling.



Figur 4 Kommuneplanens arealdel, 21.6.2011. Planen er under rulling



Figur 5 Kommunedelplan for Karlshusområdet 2015-2017, 25.8 2005


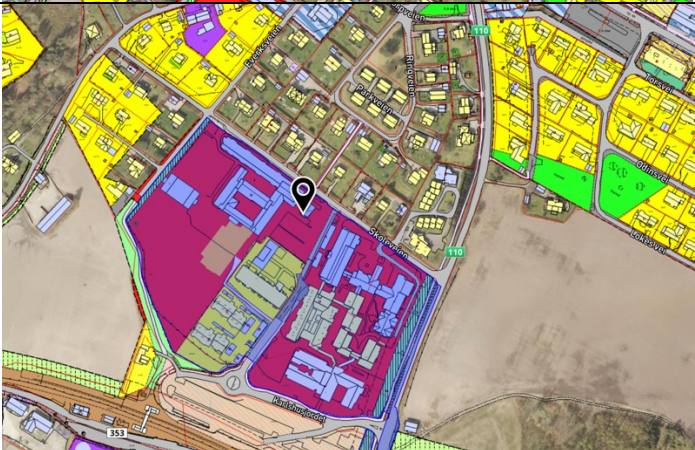
Planområdet er markert med formål bolig (feil fargegjøing på kartet)

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Planområdet er ikke regulert.

4.4 Tilgrensende planer

Karlshus sentrum		18.10.1995
Del av Strømshaug		21.12.1964

Karlshusjordet		5.9.1975
Råde bo- og servicesenter		12.5.2005

4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

PLAN	VEDTAK	MERKNADER
Renovasjontechnisk avfallsnorm Hovedplan for husholdningsavfall 2018 - 2021	19.6.2014	Det skal tilrettelegges for kildesortering Plastdunker med hjul eller nedgravde løsninger vurderes
Klimaplan	12.12.2019	Fremtidige bygg og anlegg skal gradvis baseres på sirkulær tankegang, materialer med lave klimagassutslipp i verdikjeden og en generelt lavt ressurs- og energifotavtrykk. Fremtidig utvikling av tettsteder skal være klimavennlig.
Trafikksikkerhetsplan med handlingsplan for trafikksikkerhet		Ny rundkjøring i krysset Ringveien / Skråtorpveien Prioritet A. Ringveien – enveiskjøring. Prioritet D.

4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nr.	Navn/tema	Dato	Aktuell
	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging	26.09.2014	x
T-1513	Barn og unge og planlegging etter PBL	09.01.2012	x
T-2/08	Om barn og planlegging	12.06.2008	x
	RPR Barn og planlegging	29.06.2016	x

T-1179	Estetikk i plan- og byggesaker	01.04.1997	x
DN Håndbok 23	Grønn by ... arealplanlegging og grønnstruktur	Juli 2003	x
T-1267	Fortetting med kvalitet (MD)	01.12.1998	x
BGF	Blå-grønn faktor (Framtidens byer, MD)	28.01.2014	x
NVE 2/2011	Flaum- og skredfare i arealplanar	22.05.2014	x
NVE 7/2014	Sikkerhet mot kvikkleireskred	April 2014	
T-1442/2016	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	Des. 2016	x
TA-2115	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	Jan. 2017	x
	SPR for klima og energiplanlegging i kommunene	04.09.2009	x
N-100	Veg- og gateutforming, Statens vegvesen	01.06.2014	x
T1520	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging	30.05.2012	x
	Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019	Jan. 2016	x
M820/2017	Veileder til forurensingsforskriften kap. 2	Sept. 2017	
TA-2671	Registrering og vedlikehold av lokalitetsinformasjon i databasen Grunnforurensing	24.06.2010	

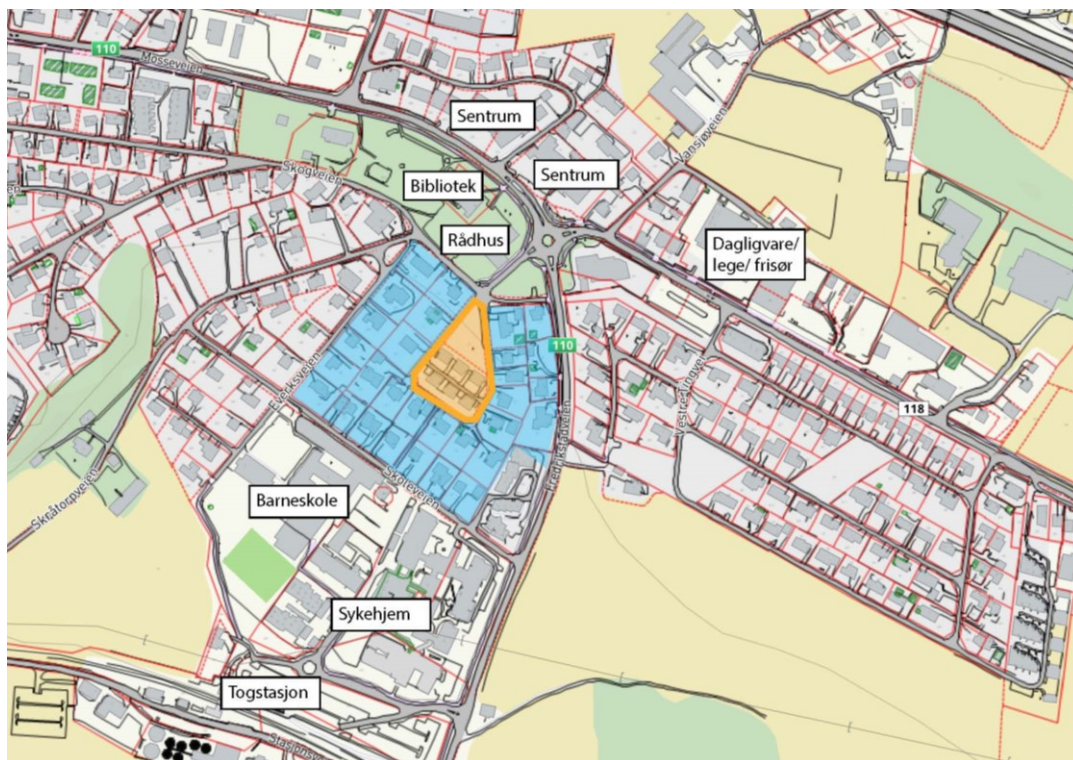
5 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Dagens arealbruk

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)	*1,7 daa i nordre del av planområde er ikke bebygget og er i dag gressplen med innslag av oppstammede trær
Boligområde	5,4 *	
Vei og annet vegareal	4,1	
Totalt	9,5	

5.2 Stedets karakter

Planområdet ligger sentralt i Karlshus, mellom Råde rådhus og jernbanestasjonen. Området er todelt. Søndre del er bebygget av kommunale boliger i form av små tomannsboliger langs Parkveien og et ubebygget lite parkområde i den nordre delen. Området avgrenses av Ringveien og er omkranset av frittliggende småhusbebyggelse. I nord ligger offentlige funksjoner som rådhus og bibliotek i større bygningsmasser og i syd ligger sykehjem og barneskole.



Figur 6 Registrering dagens situasjon

5.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr.19.3.2019:

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
53/2	Råde kommune, Skråtorpveien 2A
53/240	Råde kommune, Skråtorpveien 2A
53/86	Andreas Sørensen / Ringveien 1*

*Eiendommen berøres så vidt i nord/vestre hjørne mot Ringveien

5.4 Landskap og fjernvirkning

Eiendommen skråner fra nord/øst mot syd/vest med ca 6 meter høydeforskjell.

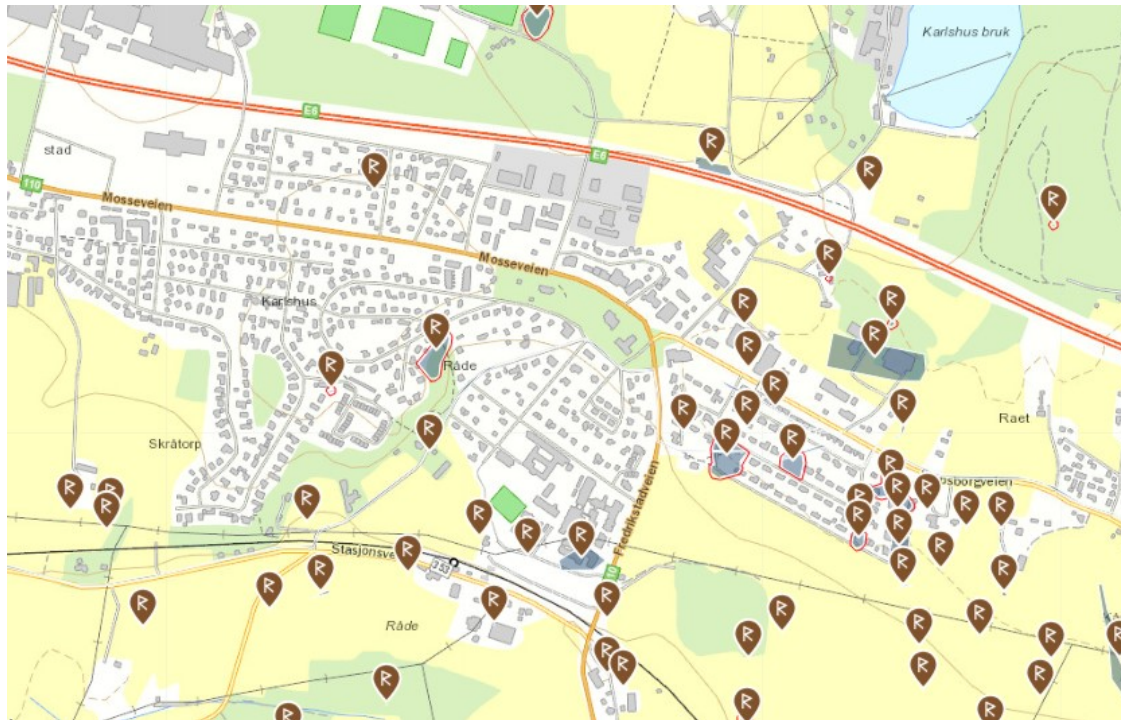
Områdets bredeste del er sydvendt og omkringliggende bebyggelse er lav småhusbebyggelse i 1-2 etasjer.

Området er ikke spesielt vind- eller nedbørsutsatt. Avrenning vil følge terrengfall mot syd/vest.

Området ligger omkranset av Ringveien og småhusbebyggelse og det er ingen spesielle siktlinjer eller fondmotiv som bør hensyntas særskilt i planarbeidet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, men det er mange funnsteder (forminner) i nærområdet.



Figur 7 Registrerte forminner

5.6 Naturverdier

Det er ingen særlige naturverdier innenfor planområdet. Det er en artsregistrering i form av ikke validert observasjon av Tyrkerdue, kategori nær truet. Arten er dokumentert å være etablert med reproduserende bestand i Norge.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Søndre del av planområdet er bebygget. Nordre del av planområdet består av gressplen og oppstammede furu- og bjørketrær.

Det er tilgjengelig større rekreasjonsområder omkring Vansjø i nord og i syd omkring Strømnesfjellet /Rørfjell m.v.

5.8 Trafikkforhold

Området har adkomst med rundkjøring fra fv 110, 70 meter fra planområdet. Ringveien leder rundt planområdet og Parkveien krysser i søndre del.

Det er ca 450 meter gangvei til jernbanestasjonen og ca 350 og 180 meter til nærmeste bussholdeplass (ved jernbanestasjonen og ved Sarpborgveien, øst for rundkjøringen). Herfra går det busser til Moss, Fredrikstad og Halden.

5.9 Barns interesser

Det er leke- og rekreasjonsområder i forbindelsen med skolene (se pkt 5.10).

Det er også leke- og rekreasjonsmuligheter i tusenårsparken ca 200 meter fra planområdet. Det er gjennomført barnetråkkregistreringer i 2015 som viser at leke- og

aktivitetsområdene ved tusenårsparken og Karlshus skole er populære. FV 110 og Skråtorpveien framstår som barrierer og litt farlig pga mye trafikk.

5.10 Sosial infrastruktur

Navn	Type	Gangvei (ca meter)
Karlshus skole	Barnskole	180
Råde ungdomsskole	Ungdomsskole	1000
Furuly barnehage	Barnehage (korttids 3-5 år)	100
Klokkergården	Barnehage	1400

5.11 Universell tilgjengelighet

Da området skal utnyttes til blant annet omsorgsboliger med heldøgns bemanning og kommunale boliger er det det svært viktig med universell tilgjengelighet. Området har en svak helning mot syd/øst, men ikke brattere enn at universell tilgjengelighet er mulig. Det er også relativt kort vei til handel, offentlige funksjoner og kollektivtransport.

5.12 Teknisk infrastruktur

Vann og Avløp: Eksisterende vann- og avløpsledninger går over eiendommen 53/2 og langs Parkveien. Vann- og avløpsnettets må legges om når eiendommen bebygges.

Overvann: Det er ingen særskilte tiltak for håndtering av eiendommen i dag, men nordre del av planområdet er ubebygget og antas å ha fordrøyende funksjon. Det er også noen områder med gress på søndre del av planområdet i forbindelse med eksisterende bebyggelse.

Energiforsyning: Området er ikke tilknyttet fjernvarmenettet.

Trafo: Hafslund nett har områdekonsesjon for tilførsel av strøm

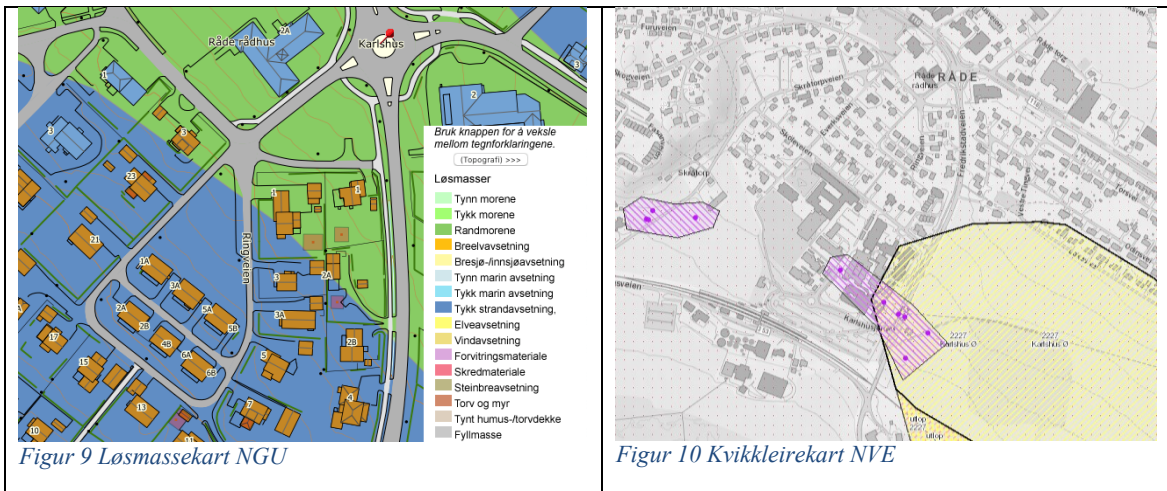
Slukkevann: Det er kapasitet på min 20 l/s i området.



Figur 8 Eksisterende situasjon VA

5.13 Grunnforhold

Løsmassekartet til NGU viser løsmasser innenfor planområdet med marine strandvaskede sedimenter. Det er kartlagt kvikkleire i nærområdet. Grunnforhold kommenteres ytterligere i ROS analysen og det er gjennomført grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet.



5.14 Støyforhold

Planområdet berøres så vidt av grønn støysone (50-55dB) fra FV110. Området ligger innenfor gul sone fra flystøy. Rygge sivile lufthavn er nedlagt, men det er fortsatt militær aktivitet på lufthavnen.



5.15 Luftforurensing

Det er ikke registrert luftforurensingsproblemer innenfor området¹

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er gjennomført egen ROS analyse for planområdet som er vedlagt plansaken i sin helhet. Det ble identifisert totalt 11 hendelser hvorav 1 hendelse i rød sone som krever


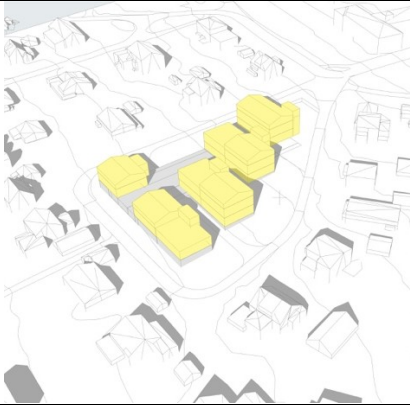

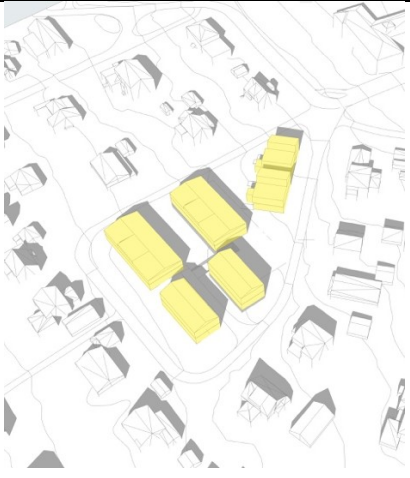
¹ Kilde miljøstatus


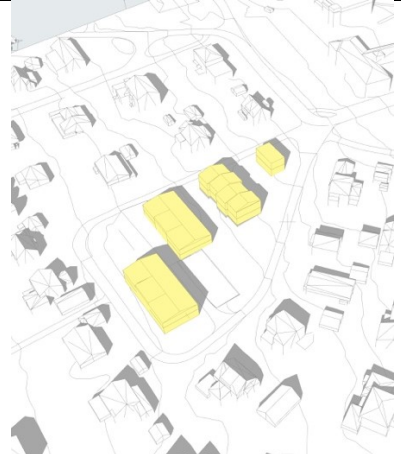

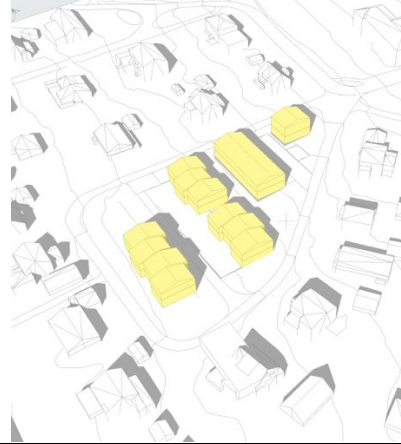


tiltak (grunnforhold), 3 hendelser i gul sone hvor tiltak skal vurderes og 7 hendelser i grønn sone. Grønn sone kategoriseres som akseptabel risiko og krever ikke tiltak.





6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Alternativvurderinger

Det er gjennomført en mulighetsstudie i forbindelse med oppstart av planarbeid. Mulighetsstudien presenterer en rekke ulike alternativer for utnyttelse av eiendommen i ett eller to byggetrinn og med parkering under eller på bakken. Planforslaget baserer seg på ett av disse alternativene.

	PLAN	MODELL	BESKRIVELSE
1			Ett byggetrinn med parkeringskjeller under hele området. Kombinasjon mellom to etasjer med flatt tak og to etasjer + saltak
2			Ett byggetrinn, parkeringskjeller under nordre del av planområdet. To etasjer med kombinasjon av saltak og flatt tak

3			To byggetrinn, parkering på bakken. To etasjer pluss saltak.
4			To byggetrinn, parkering på bakken. To etasjer + saltak
5			To byggetrinn. Parkering under bakken på søndre del og på bakken på nordre del. To etasjer med saltak nordre del, To til tre etasjer med flatt tak på søndre del

6			<p>To byggetrinn. Parkering under bakken på søndre del og på bakken på nordre del. To etasjer med saltak nordre del, Fire etasjer med flatt tak og 3 etasjer pluss en inntrukket på søndre del</p>
7			<p>To byggetrinn. Parkering under bakken på søndre del og på bakken på nordre del. To etasjer med saltak nordre del. 3 etasjer med flatt tak og 2 etasjer med saltak på søndre del.</p>

Planen reguleres til et konsept tilsvarende alternativ 7. Viktige trekk som tas med videre og sikres i bestemmelsene er:

- Oppdelte bygningskropper for å unngå for lange sammenhengende fasader
- Variasjon i høyde, fra 2 til 4 etasjer
- Variasjon i takform
- Et åpent ubebygde grøntområde innenfor felt BBB mot vest for å sikre åpent rom mellom bebyggelse i BBB og BKB.
- Parkering under bakken for BBB med innkjøring fra Ringveien øst.
Overflateparkering innenfor BKB.

6.2 Planlagt arealbruk

Sosi-kode	Formål	Areal (daa)
	Bebyggelse og anlegg	
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	3,1
1803	Bolig/tjenesteyting	1,7
	Sum kategori	4,9

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011	Kjøreveg	2,4
2012	Fortau	0,3
2015	Gang- sykkelveg	0,3
2018	Annen veggrunn teknisk anlegg	1,1
2019	Annen veggrunn grøntareal	0,5
	Sum kategori	4,6
Sum		9,5

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Innenfor felt BKB åpnes det for bebyggelse i to etasjer + saltak. Høyde settes som gjennomsnittlig høyde til møne/gesims fra eksisterende terreng

Innenfor felt BBB åpnes det for bebyggelse i to til fire etasjer. Bebyggelse i to og tre etasjer kan etableres med saltak. Maks byggehøyde settes som maks kotehøyde fra eksisterende terreng og det settes en prosentvis fordeling av byggehøyder for å sikre variasjon.

6.3.2 Grad av utnyttning (veileder)Forskrift

For felt BKB settes det BYA på 65%
For felt BBB settes det BYA på 60%

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Planen legger til rette for omsorgsboliger med heldøgns bemanning. Omfanget tilsier en døgnbemannet base.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Innenfor formål tjenesteyting legges det til rette for inntil åtte boenheter pluss en døgnbemannet base.
Innenfor formål boligbebyggelse legges det til rette for ca 22 boenheter.

Totalt ca 30 boenheter innenfor planområdet.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Området ligger sentralt i et veletablert boligområde. Det legges opp til en høyere tetthet enn omkringliggende eiendommer, som i hovedsak består av frittliggende småhus. ved at parkering for søndre del av planområdet legges under bakken ivaretas gode uteoppholdsarealer for beboerne. Det reguleres inn byggegrenser på BBB for å sikre et sammenhengende uteoppholdsareal og åpenhet mellom feltene BBB og BKB. All bebyggelse innenfor planområdet skal etableres med privat uteoppholdsareal på veranda/balkong mot syd og atkomstsituasjon mot nord. Det er viktig at ny bebyggelse innenfor BKB utformes slik at det framstår som ordinære leiligheter og unngår

institusjonspreg både med tanke på integrering av omsorgsboliger og beboere i et ordinært bomiljø.

6.5 Parkering

Innenfor formål bolig/tjenesteyting legges det til rette for etablering av parkeringsplasser på bakkeplan.

Det skal etableres maks 1 parkeringsplass pr. boenhet. 20% skal settes av til HC parkering.

Det skal settes av plass for 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet + 1 pr ansatt.

Sykkelparkeringen skal være overdekket og 10% skal være tilrettelagt for lademulighet.

Innenfor formål boligbebyggelse skal all parkering legges i parkeringskjeller. Det legges opp til en parkeringsdekning på maks 1,3 parkeringsplasser pr. boenhet. 10% skal settes av til HC parkeringsplasser.

Det skal settes av plass for 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Sykkelparkering skal fortrinnsvis legges i parkeringskjeller men tillates også etablert som overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan. Boder legges i parkeringskjeller.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Vann- og avløpsledninger må legges om ved utbygging. Det er mulighet for tilkobling i nordre og søndre del av parkveien.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Hovedatkomst til området vil bli fra rundkjøring nord for planområdet ved RV110 og videre via Skråtorpveien. Ringveien trafikkreguleres med innkjøring forbudt fra øst. Det gir mulighet for inn- og utkjøring i øst og kun ut fra vestsiden. Dette medfører redusert gjennomkjøring og redusert mengde trafikk på vestsiden av Ringveien som blir benyttet som skolevei. Det opparbeides ny kryssløsning hvor Skråtorpveien blir forkjøringsvei ved utbygging av BBB. Det reguleres inn fortau på nordsiden av Skråtorpveien og med overgangsfelt og fortau for sikker gangvei for myke trafikanter over til Ringveien. Dette vil gi en vesentlig forbedring av veisituasjonen med et mer oversiktlig kryss og med bedre løsning for myke trafikanter.

6.7.2 Utforming av veier

Veiene blir utformet i tråd med kommunens veinorm og vegvesenets veileder N100. Ringveien stenges for innkjøring i øst og utformes med en kjørebanebredde på 5 meter. På hver side kommer også grøfter på 1,5 meter ihht. kommunes vegnorm. Skråtorpveien utformes med kjørebanebredde på 6,5 meter og grøft på minimum 1,5 meter.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

- Ringveien skal være skiltet med innkjøring forbudt fra øst før ferdigattest kan gis for BKB.

- Ringveien og ny kryssløsning med tilhørende fortau, gang- sykkelveg og overgangsfelt skal være ferdig opparbeidet ihht vegplan før ferdigattest kan gis for BBB.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet ligger sentralt i Råde, tett på Karlshus sentrum med gangavstand til alle sentrale funksjoner både innen handel, tjenester og service. I tillegg er det kort avstand til både bussholdeplass og togstasjon.

6.8 Miljøoppfølging

Det legges opp til at bebyggelsen skal ha konstruksjon og/eller kledning i trevirke. Det legges opp til en lav parkeringsdekning for bil og gode sykkelparkeringsplasser samt tilrettelegging for lading av både elbil og elsykkel.

6.9 Universell utforming

Universell tilgjengelighet skal løses etter krav i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. For område avsatt til bolig/tjenesteyting (BKB) er det særlig viktig at alle uteområder og adkomst tilpasses universell tilgjengelighet.

6.10 Uteoppholdsareal

Det settes krav til 50 kvm minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. For uteopphold på balkong skal balkongen være minst 10 kvm.

Innenfor BBB skal det etableres en småbarnslekeplass på minimum 150 kvm.

Småbarnslekeplassen skal ha flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer og møblering for opphold. For større barn er det gode tilbud i nærområdet for lek og aktivitet på barneskolen og i tusenårsparken som ligger i gang- og sykkelavstand fra planområdet

6.11 Kollektivtilbud

Det er ca 450 meter gangvei til jernbanestasjonen og ca 350 og 180 meter til nærmeste bussholdeplass (ved jernbanestasjonen og ved Sarpsborgveien, øst for rundkjøringen). Herfra går det busser til Moss, Fredrikstad og Halden.

6.12 Kulturminner

Det er ingen kjente automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet som har behov for særlig vern.

6.13 Sosial infrastruktur

Planen legger til rette for etablering av omsorgsboliger med heldøgns bemanning. Kommunen har nødvendig skolekapasitet.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det opparbeides nytt opplegg for vann og avløp som tilknyttes offentlig nett i nordre eller søndre del av Ringveien.

6.15 Plan for avfallshenting

Det legges opp til at renovasjon løses gjennom alminnelige plastdunker til hvert enkelt felt. Oppstillingsplass for avfallsdunker eller avfallshus anbefales plassert ut mot østre del av Ringveien. Løsningen avklares i byggesaken og skal følge til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for renovasjon samt vedlagt renovasjonsteknisk plan. Det tillates etablert fellesløsning med nedgravde avfallsdunker dersom det er hensiktsmessig.

Renovasjonskjøretøy stopper langs vei ved hvert hentepunkt.



6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse for planområdet. Totalt er det identifisert 11 uønskede hendelser og farer.

Det er kun forholdet som gjelder grunnforhold som krever ekstra utredning. Rapport for grunnforhold er gjennomført og er vedlagt plansaken i sin helhet. Under punktet for støy vurderes forholdet til flystøy og nødvendige bestemmelser for håndtering av dette sikres i bestemmelsene.

6.17 Rækkefølgebestemmelser

Det er rækkefølgebestemmelser knyttet til omlegging og ombygging av infrastruktur. Før BKB tas i bruk skal Ringveien skiltes med innkjøring forbudt fra øst. Før BBB tas i bruk skal krysset mellom Ringveien og Skråtorpveien legges om og tilrettelegging for myke trafikanter opparbeides i henhold til vedlagt vegtegninger.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Tiltaket er i tråd med overordnede planer. Kommuneplanen er innenfor planområdet satt av til bolig. Nordre del av planområdet reguleres til bolig/tjenesteyting. Denne bebyggelsen skal utformes som ordinære leiligheter som tilpasses til omkringliggende bebyggelse, men med en døgnbemannet base. Det skal etableres maks 8 boenheter.

7.2 Stedets karakter, byform og estetikk.

Området ligger sentralt i Karlshus, i et etablert villaområde. Det legges opp til en fortetting av planområdet med konsentrert småhus og blokkbebyggelse. Selv om det skal benyttes gjenkjennelige trekk fra omkringliggende bebyggelse vil dette området stå i kontrast til småhusbebyggelsen omkring. Områdets sentrale beliggenhet tilsier at det er riktig å øke tettheten sammenliknet med området forøvrig. Ny bebyggelse skal tilpasses til omkringliggende område gjennom virkemidler som variasjon i høyde, variasjon i takform, oppbrutte fasader og materialbruk. Dette vil bidra til å bryte ned skalaen og tilpasse ny bebyggelse til omkringliggende bebyggelsen.

7.3 Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse

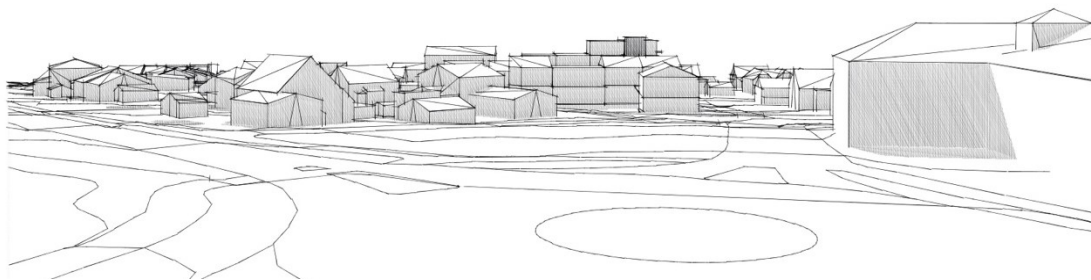
Tiltaket vil kontrastere i tetthet sammenliknet med omkringliggende bebyggelse. For BKB tillates bebyggelse med noe lavere tetthet enn på BBB som åpner for blokkbebyggelse i 3-4 etasjer. Det er satt bestemmelser som sikrer en prosentvis fordeling av høyder for BBB slik at kun deler av ny bebyggelse innenfor feltet kan bygges i fire etasjer. For begge feltene er det satt bestemmelser for estetikk som sørger for variasjon i høyder, takform, maks fasadelengder og fasadeuttrykk.

Det reguleres også inn møneretning som sikrer at bebyggelsen legges langs terrenglinjene. Dette, sammen med innregulerte byggegrenser, sikrer luft mellom nye bygninger tilsvarende dagens situasjon slik at det ikke kan bygges høye tette fasader inn mot bebyggelsen øst og vest for planområdet.

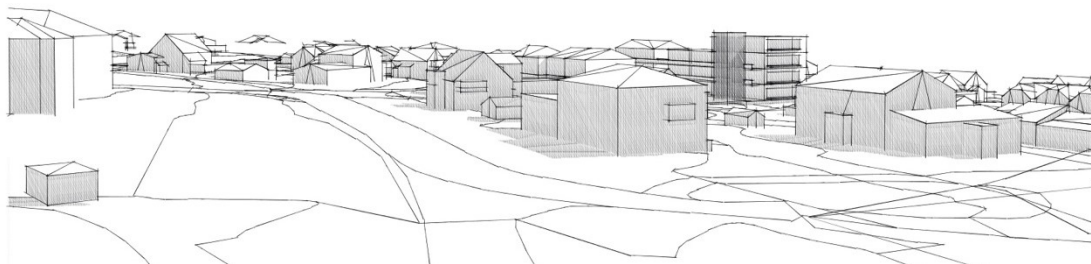
Solstudier viser at for boligene syd og vest for planområdet vil tiltaket ikke få konsekvenser for de eksisterende boligens uteoppholdsareal, utover morgentimene på deler av året hvor slagskygger fra ny bebyggelse vil falle delvis inn på syd/østre del av eiendommene. For boligeiendommene øst for planområdet vil de på deler av året få slagskygge fra ny bebyggelse inn på sine eiendommer på ettermiddagene. I sommermånedene vil bare en liten del av eiendommens vestre del mot Ringveien bli berørt.

Det er gjennomført solstudier med bakgrunn i 3D modell fra volumstudie som er vedlagt plansaken i sin helhet.

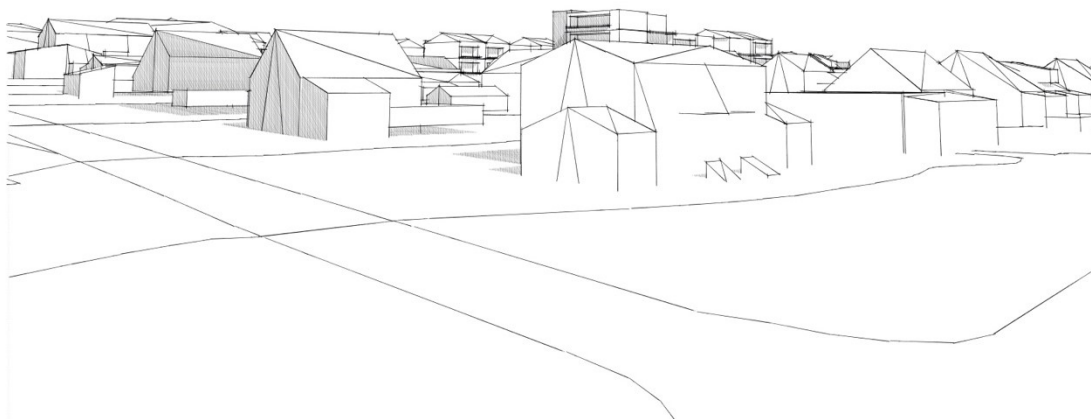
Tiltakets konsekvenser for omkringliggende område anses å være akseptable.



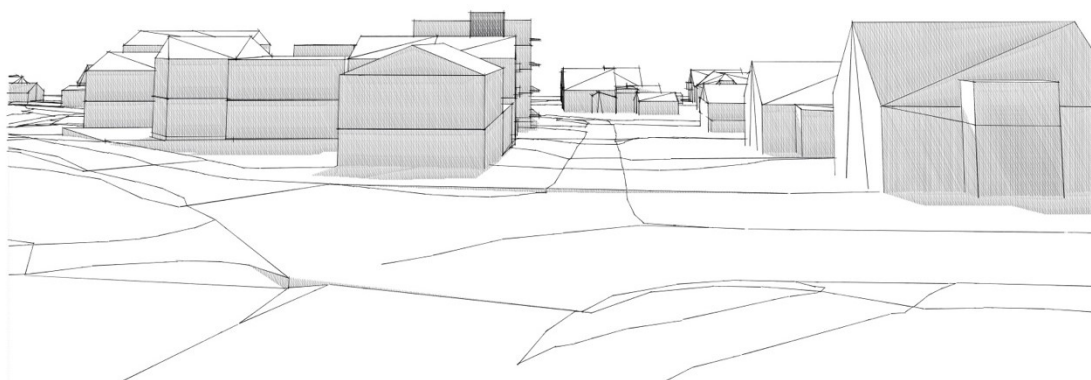
Sett fra Rundkjøring i nord ved Mosseveien



Sett fra Skråtorpveien X Skogliveien



Sett fra Everksveien X Skoleveien



Sett fra Skråtorpveien X Ringveien

7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

7.4.1 Beskrivelse

Den nordre delen av planområdet består i dag av et ubebygget område. Området ligger som en trekantform med vei på tre sider. Det er opparbeidet med gressplen og noen oppstammede trær. Resten av planområdet er bebygget eller vei.

Det er registrert en observasjon av tyrkerdue (NT) i artsdatabanken innenfor planområdet samt på privat eneboligeiendom vest for planområdet (2015). Arten er rødlistet, men dokumentert å være etablert med reproduserende bestand i Norge. Det er ikke registrert andre fredede, sårbare eller fremmede arter innenfor eller i nærheten av planområdet.

7.4.2 Vurdering mht Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr 100)

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven (19.06.2009) §8 til § 12

Vår vurdering: Det er begrenset med friområder/ubebygget grøntareal innenfor planområdet. Området er opparbeidet med gressplen og oppstammede trær og er derfor et leveområde tilsvarende en opparbeidet hage. Det er gjennom søk i sentrale databaser² skaffet nødvendig kunnskap om eksisterende situasjon. Det er i artsdatabanken gjort en registrering av tyrkerdue innenfor nordre del av planområdet samt på en eneboligeiendom vest for planområdet. Arten er rødlistet (NT) men er dokumentert å være etablert med reproduserende bestand i Norge. Det er utover dette ikke avdekket fredede, sårbare eller fremmede arter innenfor, eller i nærheten av, planområdet. Tiltaket anses ikke å medføre risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

7.5 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Det er ett mindre ubebygget areal med gressplen og furu- og bjørketrær nord i planområdet. Området har en slik størrelse og opparbeidelse at det gir begrenset rekreasjonsverdi. I barnetråkkregistrering er det ikke registrert bruk av dette området innenfor Ringveien. Det er registrert mye bruk av både Tusenårsparken og Karlshus skole som ligger hhv syd og nord/vest for planområdet. Endring av Ringveien med innkjøring forbudt fra øst samt bedre tilrettelegging for myke trafikanter også langs Skråtorpveien gir tryggere forhold for myke trafikanter mellom disse to aktivitetsområdene.

For større tur- og rekreasjonsområder ligger det tilbud tilgjengelig lenger nord eller syd for planområdet (Vansjø og Rørfjell).

7.6 Uteområder

Det settes krav til etablering av sandlekeplass på minimum 150 m² for de minste barna innenfor BBB.

² Artsdatabanken, miljøstatus, naturbase

Det legges inn en byggegrense som sikrer et åpent areal mellom BBB og BKB vest i planområdet. Private balkonger skal legges mot syd eller vest slik at det sikres gode solforhold.



Figur 12 Forslag til disponering av området

7.7 Trafikkforhold

Tiltaket legger til rette for 8 omsorgsboliger med døgnbemannet base + ca 22 boenheter, totalt ca 30 boenheter. Utrekning av ÅDT for dagens situasjon og framtidig situasjon i tabell under viser en total økning i ÅDT på ca 148. Dette anses å være en akseptabel økning i ÅDT. Det antas også at trafikk til og fra BKB vil være lavere enn beregnet da de fleste av beboerne innenfor feltet ikke selv kjører bil og at det her i hovedsak vil bli trafikk tilknyttet ansatte og besøkende.

Det sikres mulighet for å kunne etablere fortau langs o_SGS1 innenfor felt o_SVT3 samt overgangsfelt i forbindelse med innkjøring til Ringveien over til o_SF1 ved behov. Det anses i utgangspunktet tilstrekkelig med eksisterende overgangsfelt nord for planområdet og nytt innregulert overgangsfelt.

Trafikk - dagens situasjon				
Boligtype	Antall enheter	Antall biler pr	Antall passeringer	ÅDT
Enebolig	13	2	6	156
Tomannsbolig	12	1	6	72
Totalt				228

Trafikk - ny situasjon				
Boligtype	Antall enheter	Antall biler pr	Antall passeringer	ÅDT
Enebolig øst	5	2	6	60
Enebolig vest	8	2	6	96
Omsorgsbolig	8	1	6	48
Leilighet	22	1,3	6	172
Totalt				376

Gjennom reguleringsplanen endres trafikksituasjonen ved at Ringveien stenges for innkjøring i øst. Dette medfører at hovedvekten av ny trafikk vil gå inn og ut den korteste veien på vestsiden av Ringveien. Østsiden som fungerer som skolevei vil som følge av dette få redusert trafikk. Det legges også inn fortau langs Skråtorpveien, overgangsfelt og fortau i krysset mellom Skråtorpveien og Ringveien. Regulert løsning vil gi en bedret situasjon for myke trafikanter i området og gi trygg tilgang til nærliggende områder for lek og rekreasjon.

7.8 Barns interesser

Ringveien stenges for innkjøring i øst. Det legges fortau Skråtorpveien samt overgangsfelt og fortau i krysset mellom Skråtorpveien og Ringveien. Dette vil gi en bedre og mer oversiktlig trafikksituasjon som gjør den tryggere for myke trafikanter i området for tilgang til nærliggende områder for lek og rekreasjon og skolen. Det settes krav om opparbeidelse av en sandlekeplass innenfor felt BBB.

7.9 Sosial infrastruktur

Tiltaket tilrettelegger for 8 omsorgsboliger med døgnbemannet base som er å regne som sosial infrastruktur. Råde har tilstrekkelig kapasitet innenfor skole og barnehage til å ta den mulige økningen som følge av tiltaket.

7.10 Universell tilgjengelighet

Universell utforming i tråd med krav i byggeteknisk forskrift kan og skal oppfylles for ny bebyggelse og tilhørende uteområder. Det legges særlig vekt på dette innenfor BKB da dette skal være omsorgsboliger.

7.11 Energibehov – energiforbruk

Oppvarming sikres gjennom jordvarme, tilkobling til fjernvarmeanlegg eller annen fornybar/miljøvennlig energi.

Det er beregnet totalt effektbehov for hele planområdet fordelt på de to byggefeltene som følger:

BKB: Antatt effektbehov på **50 kW** inkl. 5 stk elbil ladere (1 fas 3,6kW ladere)

BBB: Antatt effektbehov på **165 kW** inkl. 12 stk elbil ladere (1 fas 3,6 kW ladere)

Det anbefales at disse byggetrinnene får 400V TN-nett.

7.12 ROS

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS analyse) for planområdet. Det ble avdekket 11 uønskede hendelser hvorav 2 krever tiltak.

Det er kun forholdet som gjelder grunnforhold som krever ekstra utredning. Det er utarbeidet en rapport for grunnforhold som er vedlagt plansaken i sin helhet.

Hele planområdet ligger innenfor gul støvsone fra flytrafikk. Det settes lydkrav til fasader og vinduer slik at krav til innendørs støy fra flytrafikk ivaretas. Da flystøy kommer ovenfra er det generelt vanskelig å gjøre tiltak mot flystøy på uteoppholdsarealene.

Etter gjennomgang av identifiserte hendelser og farer ansees risikonivået i planområdet som akseptabelt, forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak slik det fremgår av kapittel 5 i ROS analysen.

Risikoen for at det inntreffer uønskede hendelser eller farer i, eller i direkte tilknytning til planområdet ansees for øvrig som like høy for tilsvarende området i Karlshus.

7.13 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp må legges om innenfor planområdet. Det er tilknytningspunkter i nordre og søndre del av Ringveien.

Slukkevann: Området har kapasitet på 20 l/s. For særskilte brannobjekter (omsorgsboligene) må det påregnes behov for kompenserende teknisk løsning.

7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket legger til rette for utbygging av omsorgsboliger med døgnbemannet base. Det er kommunen som skal bygge disse med husbankfinansiering. Minimum 5 av boligene skal videre selges til beboere slik at de eier sin egen bolig. Boligene organiseres som et borettslag. Kommunen må levere tjenester og betjene den bemannede basen i omsorgsboligene.

Ved ombygging av vei må det forventes at kommunen og tiltakshaver inngår utbyggingsavtale om gjennomføring.

7.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Tiltaket har ingen konsekvenser for næringsinteresser. Tiltaket legger til rette for ca 30 nye boenheter som er potensielt nye brukere av handel- og næringsstilbudet i Karlshus sentrum.

8 Rapporter og andre dokumenter

Nr	Navn	Dato	Rev
1	Mulighetsstudie	april 2019	-
2	Risiko og sårbarhetsanalyse	25.3.2019	24.2.20
3	Vurdering av krav til konsekvensutredning	4.4.2019	-
4	Vurdering av innspill	2.9.2019	20.2.2020
5	Rapport grunnforhold	4.2.2020	-
6	Solstudier	Sept 2019	-
7	Veigeometri	8.1.2020	-
8	Renovasjonsteknisk plan	14.3.19	-

9	Overvannsrapport	17.2.2020	-
---	------------------	-----------	---