

Adressatliste

Høringsinstanser:

Østfold fylkeskommune
Fylkesmannen i Østfold
Statens vegvesen Region øst
Moss kommune
Rygge kommune
Våler kommune
Sarpsborg kommune
Fredrikstad kommune
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
Statnett
Hafslund Nett AS
NVE Region Øst
Mossregionen Inter kom brann og redning
MOVAR
Vansjø lensmannskontor
Bane Nor
Mossregionen næringsutvikling
Miljørettet helsevern for Mossedistriktet
Barn og unges representant (Råde ungdomsråd)

Grunneiere:

Jonsten Råde AS (135-48/23, 135-48/22, 135-48/10)
Statens vegvesen (135-535/1, 135-535/45, 135-535/22)
Østfold fylkeskommune (135-535/22)
Knut Erik Halvorsen (135-48/2)
Bjørn Elvestad (13549/

Naboer:

Peder eiendom
Svend Erik Lippert
Elvestad Invest AS
Jerzy Brysik
Anna Sylwia Brysik

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN OG FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR JONSTEN VESTRE

Det kunngjøres med dette oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Jonsten Vestre i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-8, 12-9 og 14-2. Forslag til planprogram varsles parallelt.

Eiendommer som er berørt og tilgrenser planområdet er gnr./bnr.: 48/10, 48/22, 48/23, 535/22 og 48/2, 48/5, 48/16, 49/11, 535/1 og 535/45.

Bakgrunnen for planforslaget er Utlendingsdirektoratets (UDI) opprettelse av et midlertidig ankomstsenter ved tidligere Smart Club, Mosseveien 58 i Råde, Østfold, offisielt åpnet 16. oktober 2015. Ankomssenteret ønskes nå regulert.

Planforslaget har til hensikt å primært legge til rette for et ankomstsenter på eiendommen gnr./bnr. 48/10, men man ønsker å beholde muligheten til å tilbakeføre eiendommen til næringsformål, som i gjeldende reguleringsplan, dersom ankomstsenteret i framtiden avvikles.

Planavgresningen nedenfor er foreløpig og vil bli definert videre i planprosessen.

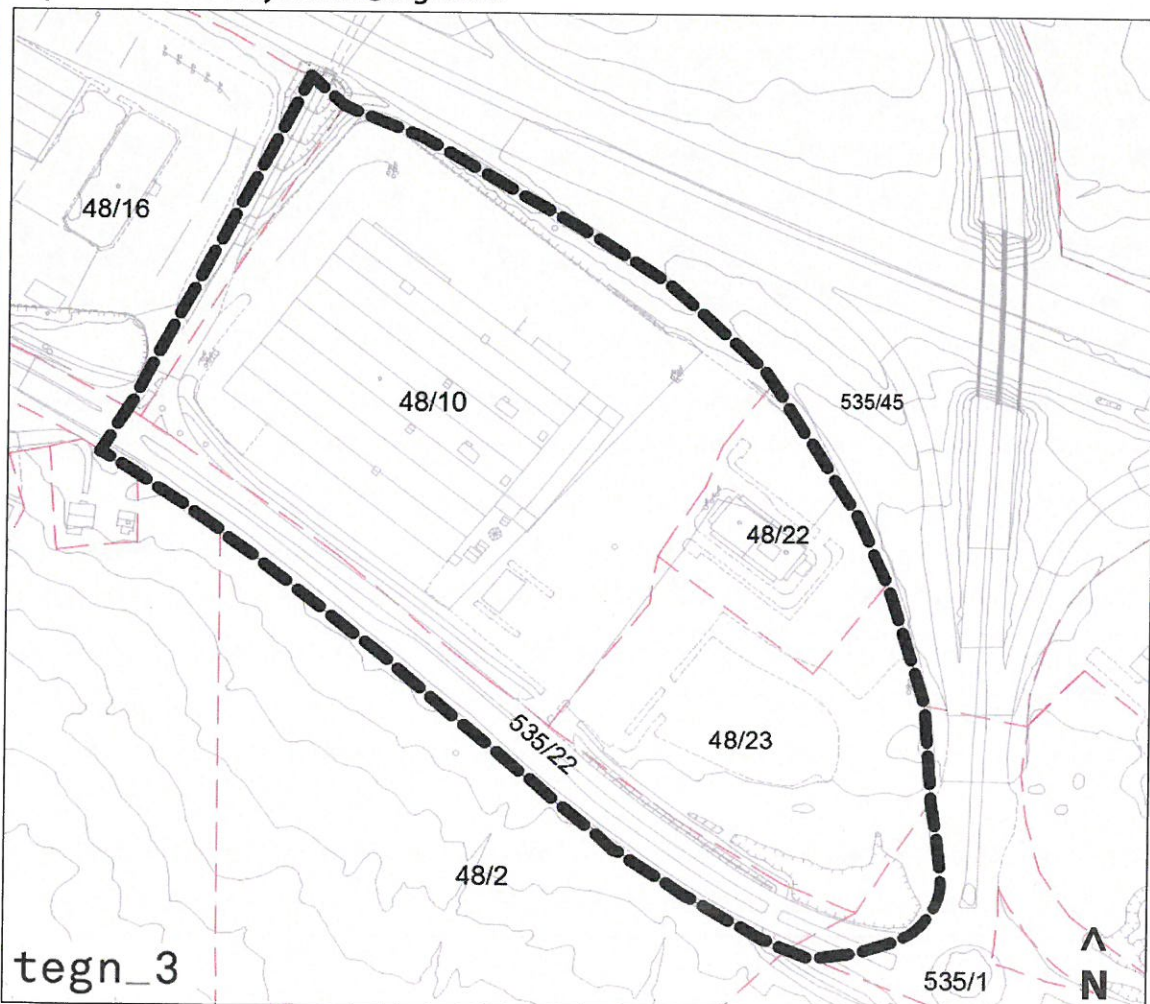
Forslagstiller er Utlendingsdirektoratet, hvor tegn_3 as er utførende konsulent for planarbeidet. Spørsmål og merknader til reguleringsarbeidet kan rettes innen

4. april 2018 til:

tegn_3 as v/Randi Røer Syversen

Pb. 18, 0216 Oslo

e-post: randi.roer.syversen@tegn3.no





Statens vegvesen

Tegn_3 AS – Oslo
Postboks 18
0216 OSLO

1

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Sondre Rise / 69243505

Vår referanse:
18/32807-2

Deres referanse:

Vår dato:
04.04.2018

Innspill til varsel om planoppstart og høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram for Jonsten Vestre – Mosseveien 58 – gnr. 48 bnr. 10, 22, 23 og gnr. 535 bnr. 22 i Råde kommune

Vi viser til varsel om planoppstart av detaljregulering av Jonsten Vestre og høring av planprogram. Vi mottok saken 19.2.18 og frist for å komme med innspill er satt til 4.4.18.

I hovedsak skal planen sørge for at ankomstsenteret ved Mosseveien 58, opprettet av Utlendingsdirektoratet, blir regulert. Planen skal legge til rette for at eiendommen kan tilbakeføres til næringsformål dersom ankomstsenteret avvikles. Planavgrensningen har tatt med naboeiendommer og grenser inntil eiendomsgrunn til E6 med avkjøringsramper i nord og øst, mens fylkesveg 118 er inkludert i avgrensningen i syd.

Statens vegvesens rolle

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og for fylkeskommunen på fylkesveger. Det betyr at vi har ansvar for å planlegge, utvikle, forvalte, drifte og vedlikeholde vegene på en best mulig måte for brukerne og for samfunnet for øvrig. Samtidig er vi et fagorgan med et sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet innen blant annet trafiksikkerhet, samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, kollektivtransport, gange, sykkel og universell utforming. Vi skal også bidra for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

Innspill i rollen som vegadministrasjon for staten og fylkeskommunen

Pendlerparkering innenfor varslet planområde

Statens vegvesen hadde oppstartmøte med Råde kommune 22.9.16, angående vårt ønske om å tilrettelegge for mer bruk av samkjøring og kollektivtrafikk ved å etablere en pendlerparkeringsplass. Vegvesenet anser Jonstenkrysset i Råde kommune som et sentralt område med møtepunkt for både fylkesveg 118, riksveg 110 og E6, blant annet på grunn av

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

ekspressbusser mot Oslo og Fredrikstad på E6, samt lokalruter mellom Moss og Fredrikstad/Sarpsborg på fylkesveg 118 og riksveg 110.

Prosjektet med å bygge pendlerparkering er prioritert av Statens vegvesen og ligger i handlingsprogrammet for nasjonal transportplan 2018 – 2023, med planlagt oppstart i 2023. Det betyr at vi må fortsette planleggingen av prosjektet de nærmeste årene.

Planområdet som er varslet inkluderer eiendom med gnr. 48 bnr. 23, som vi ser for oss vil bli berørt av en pendlerparkeringsplass med tilhørende kollektivholdeplasser. Dersom eiendommen skal inkluderes i deres planavgrensning, er det svært viktig at Statens vegvesen, Råde kommune og tiltakshaver blir enige om hvordan det kan håndteres at behovet for pendlerparkeringsplassen, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelvegssystemer i området blir ivaretatt. Varslet detaljreguleringsplan må ikke hindre at Statens vegvesen kan gjennomføre regulering og utbygging av pendlerparkeringsplass ved Jonsten.

Dere redegjør for at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning og planprogram. I forbindelse med utredningsalternativer blir det i alle alternativer lagt til grunn at eiendom med adresse Mosseveien 56 (eiendom med gnr. 48 bnr. 23) skal være parkeringsplass. Av den grunn ser det ikke ut til å være motstridende interesser mellom det varslede planarbeidet og Statens vegvesens ønsker om å etablere en pendlerparkeringsplass.

For å avklare forhold, foreslår vi at det blir avholdt et møte mellom Statens vegvesen, Råde kommune og tiltakshaver i forbindelse med det videre planarbeidet og før deres forslag til detaljreguleringsplan blir lagt ut på høring.

Byggegrenser

Reguleringsplanen må angi byggegrenser mot offentlig veg. Det er gjennom reguleringsbestemmelsen grensen får rettsvirkning. Derfor skal byggegrenser inngå i bestemmelsene til planen.

Siktkrav

Siktkrav i avkjørselen fra fylkesveg 118 defineres som sikttrekant. Disse tegnes inn og målsettes i krysset. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor regulert vegareal, reguleres som hensynssone. Innen sikttrekanten skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelivå. Kravet tas inn i en reguleringsbestemmelse.

Eventuelle andre kryss og avkjørsler bør utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Innspill i rollen som fagorgan med sektoransvar

Støy

Planområdet ligger svært støyutsatt til på grunn av vegtrafikk fra E6 og fylkesveg 118 som støykilde. Vi mener det må gjennomføres en støyutredning, der det redegjøres for tiltak som må til for at rom i bygningen med støyfølsomme formål kan oppnå innendørs støynivå i

henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 og gjeldende byggt teknisk forskrift. Dersom en støyutredning avdekker nødvendige tiltak mot støy, må det utarbeides en tydelig planbestemmelse som sikrer at avbøtende tiltak blir gjennomført.

Internt trafikkareal

Interne veger, parkeringsareal og adkomster bør utformes i tråd med Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming, spesielt med tanke på krav til sikt og tilstrekkelig manøvreringsareal for å unngå rygging med store kjøretøy.

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming må legges til grunn i planarbeidet. Prinsippet er nedfelt i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven.

Gående og syklende

Gjennom planarbeidet må det nøye vurderes om og hvordan planen kan sikre at fysiske omgivelser blir laget slik at de bidrar til mer gåing. Det må legges til rette for trafiksikre løsninger som ivaretar alle trafikantgrupper. Løsninger for gående og syklende innen planområdet må oppleves trygge og intuitive å bruke, slik at tilrettelagte systemer faktisk vil bli brukt. Igjen nevner vi at Statens vegvesen bør trekkes inn i planarbeidet med tanke på gang- og sykkelvegssystemer i forbindelse med pendlerparkeringen og tilhørende kollektivholdeplasser.

Seksjon for plan og trafikk
Med hilsen

Siri Rolland
fungerende seksjonsleder

Sondre Rise
overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Østfold, Postboks 325, 1502 MOSS
Råde kommune, Skråtorpveien 2a, 1640 RÅDE
Østfold fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Fylkesmannen
i Østfold

2

tegn_3 as
post@tegn3.no

randi.roer.syversen@tegn3.no

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: ikke oppgitt

Vår ref.: 2018/1273 421.4 CHJ

Vår dato: 27.03.2018

Råde kommune - innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Jonsten Vestre

Vi viser til deres oversendelse (udatert) mottatt 19.02.18 med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Jonsten Vestre. Det er også utarbeidet forslag til planprogram for konsekvensutredning av planforslaget.

Med bakgrunn av de store utfordringene som utlendingsforvaltningen sto ovenfor høsten 2015 ble det opprettet et midlertidig ankomstsenter i området. Det ble gitt midlertidig dispensasjon og bruksendring.

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for et adkomstsenter på eiendommen gnr/bnr 48/10, men det ønskes også å opprettholde muligheten for å tilbakeføre eiendommen til næringsformål, som i gjeldende reguleringsplan, dersom adkomstsenteret i framtiden utvikles. Bensinstasjonen ved siden av adkomstsenteret vil bli vurdert nærmere. Det er uavklart om den skal videreføres, relokaliseres internt i planområdet eller legges ned. Planforslaget skal ikke legge opp til endringer ved McDonald's virksomhet i Mosseveien 58b. Av bygningsmessige tiltak legges det kun opp til mindre tilbygg/påbygg og mindre høydejusteringer.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen. Kommunen har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Kommunene skal registrere arealendringer i KOSTRA. Størrelsen på arealbruksformålene bør derfor fremgå i planbeskrivelsen.

Vårt innspill er delt i to, hvor første del er konkrete innspill, vurderinger og råd tilknyttet det varslede planarbeidet. Del to viser til generelle tema og føringer som er viktige for planarbeidet.



Innspill

Det foreslås at detaljreguleringen både skal legge til rette for ankomstsenteret og en mulighet for å tilbakeføre eiendommen til næringsformål. Vi mener dette bør revurderes da det vil komplisere planprosessen, og kanskje i unødig grad.

Dersom man i planforslaget tar høyde for å tillate framtidig forretningsdrift vil eksempelvis enhver utvidelse av ankomstbygget være i strid med rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Planforslaget vil i et slikt tilfelle også kunne komme i konflikt med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Vi ser at samfunnsutviklingen går forttere enn før, og en del reguleringsplaner blir raskt utdaterte. Dette er både knyttet til planfaglige forhold, og til offentlige/private føringer for arealplanlegging. Vi viser i den sammenheng også til plan- og bygningsloven § 12-4 hvor det fremgår at «*Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.*»

Vi vil således anbefale at det nå utarbeides en detaljregulering som begrenser seg til ankomstsenteret og omkringliggende virksomheter. Om ankomstsenteret eventuelt avvikles bør det utarbeides en ny detaljregulering for en virksomhet basert på oppdaterte føringer.

Vi gjør oppmerksom på at bensinstasjoner er blant virksomheter som kan medføre at det er forurenset grunn i planområdet. Vi viser til forurensningsforskriften kapittel 2 og tilhørende veiledere for videre håndtering av dette.

Det bør i planbeskrivelsen redegjøres for dagens utearealer. Planforslaget bør legge til rette for tilstrekkelig med ute- og lekearealer, og sikre at disse har tilstrekkelig kvalitet. Det sistnevnte går på plassering, utforming, sol-/vind-/støy-forhold osv.

Planområdet preges i dag av mye asfalt. Det kan med fordel planlegges for en mer omfattende grønnstruktur, gjerne i kombinasjon med overvannshåndtering. Det bør også gjøres vurderinger av estetikken i planområdet, for ev. å kunne gjøre tiltak for å forbedre denne.

Vi anbefaler Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017).

Uttalelse til foreslått planprogram

Det er i planprogrammet foreslått å utrede tre alternative utbyggingsvarianter, i tillegg til 0-alternativet (dagens reguleringsplan). To av alternativene (A og B) omtales som «kombinasjonsformål» med ankomstsenter og kjøpesenter eller ankomstsenter og storvarehandel.

Vi er usikre på om det blir «riktig» å utrede A og B som kombinasjonsformål, mens alternativ C er et alternativ for kun adkomstsenter. Vi antar det ikke er aktuelt å drive de to kombinasjonsformålene samtidig i tid. Det er således vanskelig å se hva slags kunnskap man vil få ut av å utrede slike kombinasjonsformål. Vi mener det således kan være mer riktig å utrede kjøpesenter som eget alternativ og storvarehandel som eget alternativ, i tillegg til alternativ C (ankomstsenter).

En utfordring med alternativene A og B er at begge legger opp til utvidelser og således utfordrer rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og fylkesplanens retningslinjer.

Utredningstema

Det ser ut til å være behov for å gjennomgå planprogrammet for å sørge for at det i ettertid kan tas stilling til om konsekvensutredningen ble gjennomført i samsvar med fastsatt planprogram. Mange av formuleringene som er benyttet under utredningstemaene er så vage at det er vanskelig å vurdere hva som foreslås utredet. Dette gjør det også vanskelig for høringsinstansene å vurdere om planprogrammet fanger opp de ulike tema på tilstrekkelig måte.

Vi savner også en redegjørelse for hvilke metoder som skal brukes for de ulike deltema, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 14 b).

Nedenfor følger kommentarer til noen av de foreslåtte utredningstema.

6.4 Barn og unges interesser i planområdet

Vi antar at planområdet i liten/ingen grad brukes av barn og unge i dag, til lek og lignende. Det kan således være grunn til å begrense utredningspunktet til å utrede fremtidige muligheter for lek og uteopphold.

6.5 Friluftsliv og rekreasjon

Vi legger til grunn at dette punktet kan utgå fra planprogrammet, da vi ikke kan se at det er et særlig beslutningsrelevant tema for dette planområdet.

6.7 Teknisk infrastruktur/overvannshåndtering

Det bør utredes særskilt hva den omtalte omleggingen til fast dekke på parkeringsplassen i Mosseveien 56 vil ha å si for overvannshåndteringen i området.

Det bør under dette punktet også være en sammenkobling med punkt 6.9, om klimatilpasning og de «grønne» løsningene.

Det bør legges inn en klimafaktor på 1,4-1,5 i dimensjonering av overvannsløsninger.

6.9 Klimatilpasning

Innholdet i dette punktet ser ut til å være en blanding av tiltak for å redusere klimagassutslipp og tiltak for å tilpasse seg et framtidig klima. Punktet bør således enten deles i to eller gis en justert overskrift.

Når det gjelder klimatilpasning mener vi det bør utredes hvordan man kan fordrøye overvann gjennom bruk av blågrønne strukturer som samtidig kan bidra til mer spennende utearealer.

6.10 Naturmangfoldet og naturverdier, biologisk mangfold

Vi legger til grunn at dette punktet kan utgå fra planprogrammet, da vi ikke kan se at det er et særlig beslutningsrelevant tema for dette planområdet. Tematikken kan eventuelt beskrives i planbeskrivelsen og det bør eksempelvis sikres at det ikke innføres fremmede skadelige arter gjennom anleggsarbeid i planområdet.

6.13 Støy og luftkvalitet, samt annen forurensning

Her bør det blant annet kreves utredet muligheter for støyskjermede utearealer. Videre må det gjøres vurderinger av faren for forurenset grunn, kanskje særlig ved bensinstasjonen.

Generelle tema

De nasjonale forventningene til kommunal planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 12.06.15. Her samles mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i planleggingen.

Reguleringsplanen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer samt nasjonale styringssignaler. Alle planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse.

Følgende statlige planretningslinjer/-bestemmelser ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009).
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Følgende generelle temaer vurderes også som viktige i det aktuelle planområdet:

- **Barn og unge, medvirkning og levekår.** Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR- Barn og unge. Det skal etter plan- og bygningsloven være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er ivaretatt. Opparbeidelse av lekearealer bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer. Planer skal fremme helse og trivsel og forebygge sosiale forskjeller og kriminalitet. Vi viser også til § 5-1 om medvirkning og tilrettelegging for grupper og interesser som ikke selv er i stand til å delta direkte i planprosessen.
- **Estetisk utforming.** Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til "Estetikk i plan- og byggesaker" (T-1179). Det må være fokus på reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen.
- **Universell utforming.** Vi viser til "Regjeringens handlingsplan for universell utforming" (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming.
- **Blå-grønn struktur.** Viser til DN-håndbok 23 "Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur", MDs veileder T-1267 "Fortetting med kvalitet" og Framtidens byers veiledning om Blågrønn faktor. Det er viktig med både bevaring og etablering av ny blå-grønn struktur. Vann og grønnstruktur har betydning for det lokale miljøet som trivselsskapende element. Det har også en viktig verdi for lek, stedsindentitet, naturmangfold, landskap og klimatilpasning.
- **Naturmangfold.** Det bør sikres at anleggsarbeid i området ikke sprer fremmede skadelige arter.
- **Samfunnssikkerhet og klimatilpasning.** Områder må vurderes med hensyn på sikkerhet, for eksempel overvann, grunnforhold, radon, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Det er krav om risiko- og sårbarhetsanalyser ved utarbeidelse av planer for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet er viktig, jf. TEK 10 § 7-3 med veiledning. Vi viser også til NVEs retningslinjer og veiledere om tematikken, blant annet 2/2011 Flom- og skredfare i arealplaner og 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vi anbefaler nettsiden www.klimatilpasning.no og DSBs veileder Klimahjelperen.
- **Støy.** Vi viser til retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder MA-128. Støyforholdene skal være utredet ved regulering av området, jf. retningslinjens punkt 3.1. Retningslinjen angir maksimale støygrenser, men vi vil peke

på at også støyeksponering under disse verdier kan påvirke helse og trivsel. I støyutsatte områder må det stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.

- **Luftkvalitet.** Vi viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Vi viser også til forurensningsforskriften kapittel 7 som fastsetter luftkvalitetskrav. Det må også ses på samspilleffekter mellom støy- og luftforurensning, da dette kan øke plagen/helserisikoen.
- **Grunnforurensning.** Det må vurderes om det er behov for å undersøke om det foreligger forurensning i grunnen. Vi viser til forurensningsforskriftens kapittel 2 om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider og Miljødirektoratets veiledere til forskriften (TA- 2912 og TA-2913). Forurenset grunn skal registreres i databasen "Grunnforurensning" i samsvar med Miljødirektoratet veileder om dette (TA-2671).
- **Klimagassutslipp og energi.** Det skal tas klimahensyn gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Kommunene skal ta klimahensyn i all relevant planlegging. Arealplanleggingen skal legge til rette for kollektive løsninger og lokalisering som bidrar til redusert behov for bruk av privatbil. SPR for klima- og energiplanlegging fastlegger nærmere krav til hvordan klimahensyn skal tas med i planleggingen. SPR for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging gir føringer for hvordan arealbruken skal bidra til at man når de nasjonale klimamålene.
- **Kartfremstilling.** Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til departementets veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og www.miljøkommune.no.

Vi vil komme nærmere tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Ole Martinsen e.f.
rådgiver

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi til:
Råde kommune e-post
Statens vegvesen Region Øst e-post
Østfold fylkeskommune e-post

TEGN 3 AS
Postboks 1264
7462 TRONDHEIM

Vår ref.: 53335/2018 - 2018/5103

Deres ref.:

Dato: 04.04.2018

Innspill - Jonsten Vestre - varsel om oppstart - høring, offentlig ettersyn av planprogram for detaljreguleringsplan med konsekvensutredning - Råde kommune

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse stemplet mottatt her 19.02.2018, med frist 04.04.2018. Sammen med varsel om planoppstart for detaljregulering med konsekvensutredning for Jonsten Vestre, følger også planprogram til høring og offentlig ettersyn.

Planområdet ligger mellom Fylkesvei 118, E6 og avkjøringen til E6, vest for Karlshus sentrum. Bakgrunnen for planforslaget er å regulere UDIs ankomstsenter ved tidligere Smart Club, Mosseveien 58, for å sikre en forsvarlig og effektiv ankomsthåndtering av ordinære asylsøkere. Ankomstsenteret ble åpnet i oktober 2015 på grunn av det akutte behovet for mottakssenter for flyktninger. Gjeldende midlertidig godkjenning for etablering/ bruksendring for midlertidig bruk av ankomstsenter varer kun til 1. oktober 2018 (forlenget med 1 år fra opprinnelig godkjenning).

I tillegg ønsker man å opprettholde muligheten for å tilbakeføre eiendommen til næringsformål som i gjeldende reguleringsplan, dersom ankomstsenteret i fremtiden utvikles. Bensinstasjonen ved siden av adkomstsenteret er ikke avklart om skal videreføres, relokaliseres innenfor planområdet, eller legges ned. McDonalds i Mosseveien 58 B skal ikke endres.

Tegn_3 as har utarbeidet planforslaget på vegne av UDI som leier deler av Mosseveien 56 og 58. Firmaet tegn_3 var også ansvarlig søker da forlengelsen av den midlertidige godkjenningen ble gitt i 2017.

Det foreslås at det i ny plan kan tillates mindre bygningsmessige tiltak som tilbygg, påbygg og mindre høydejusteringer.

Det står at bygget (ankomstsenter) skal tilrettelegge for en produksjonskjede (Politiets Utlendingsenhet, driftsoperatører, helseetater/ foretak, vekterselskap og NOAS), samt for den innledende innkvarteringen av asylsøkere.

Planstatus

Planen må forholde seg til fylkesplanen, som er til rullering. Alle avvik fra overordene planer må redegjøres for ved offentlig ettersyn.

Planprogram

Planen er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredning revidert 2017. Det er ikke mulig å fastsette at arealet blir mindre enn 15 000 m², jf forskrift om konsekvensutredning § 6 b) vedlegg

Plan- og miljøseksjonen
Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00

E-post: postmottak@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 842 952 972

1 punkt 24. I tillegg er planen vurdert etter § 10, vurdering av om planen eller tiltakene kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn samt vedlegg II. Vi sier oss enig i vurderingen i at planen utløser krav om konsekvensutredning og planprogram slik den er presentert ved varsel om oppstart av detaljregulering.

Krav til planprogram følger av Plan- og bygningsloven (PBL) §4-1. Østfold fylkeskommune (ØFK) skal på bakgrunn av planprogrammet vurdere om planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser. Med utgangspunkt i planforslagets innhold ved varsel om oppstart og lokalisering, vil ØFK som regional myndighet ha et spesielt fokus på kjøpesenterutvikling samt estetiske hensyn langs E6. I tillegg er vi satt til å spesielt ivareta barn- og unges oppvekstvilkår.

Plan- og bygningsloven (PBL) § 4-1 sier at planprogrammet skal redegjøre for:

- formålet med planarbeidet (herunder aktuelle problemstillinger i planarbeidet)
- planprosessen med frister og deltakere
- opplegget for medvirkning, spesielt for grupper som antas å være særlig berørt
- hvilke alternativer som vil bli vurdert
- behovet for utredninger

Føringer og utfordringer

Planprogrammet viser vurdering av kriterier for KU, bakgrunn og formål, rammebetingelser og føringer samt, sentrale tema, planprosess, utredningsbehov og spesielle prioriterte tema. ØFK har allikevel noen merknader til forslaget, spesielt siden enkelte av temaene kanskje ikke er spesielt tilpasset akkurat denne detaljreguleringen.

Planprogrammet lister opp statlige, regionale og lokale føringer. En slik opplisting vil aldri kunne være fullstendig og uttømmende. Østfold fylkeskommune forutsetter at vurderinger av virkninger i konsekvensutredningen får konkret innvirkning på bestemmelser og plankart, samtidig som det er redegjort for i beskrivelsene.

I dag er tilnærmet hele planområdet bebygd eller asfaltert. Vi kan derfor ikke se at friluftsliv/ rekreasjon samt naturmangfoldet/naturverdier/ biologisk mangfold vil være aktuelle tema i planprogram/ konsekvensutredning, så fremt det ikke planlegges større areal innenfor planområdet. Det bør i stedet legges vekt på hvordan planområdet kan knyttes til friluftsområder og grøntområder utenfor planområdet. Det bør evt sikres noe vegetasjon slik at insekter mm kan passere området, f.eks med bie/humlehotell.

Planprogrammet – spesielle tema

Planprogrammet skal ifølge sammendraget redegjøre for Folkehelse/ smittevern. Beredskap og sikkerhet bør også vektlegges spesielt. Med et ankomstsenter bør forholdene for barn- og unge i en sårbar situasjon vektlegges spesielt.

Medvirkning

Det er ikke redegjort for medvirkning utover kravene i plansaker, utover at det var lite oppmøte på folkemøte ved etableringen av ankomstsenteret. Nå er det høstet flere erfaringer både lokalt og nasjonalt/ internasjonalt som kan bidra til et bedre ankomstsenter for alle. Vi vil anbefale at det vurderes ytterligere medvirkning for å sikre spesielt vilkårene for barn og unge i området, men også på senteret.

Alternativvurderinger

Planprogrammet skisserer tre alternativer i tillegg til referansealternativet (O- alternativet):

- Alternativ A: Ankomstsenter/ Kjøpesenter (kombinasjonsformål)
- Alternativ B: Ankomstsenter/ Storvarehandel (kombinasjonsformål)
- Alternativ C: Ankomstsenter
- O- alternativ: Slik situasjonen var før ankomstsenteret ble midlertidig etablert (uten leietakere i Mosseveien 58)

Våre innspill:

Kjøpesenteretablering: Kombinert formål – Kjøpesenter eller storvarehandel

Slik vi tolker hensikten med planen, er Alt A, evt Alt B de foretrukne alternativene. Vi vil ikke anbefale at det legges til rette for kombinert formål med kjøpesenter eller storvarehandel i en felles detaljreguleringsplan. Det kan ikke legges til rette for utvidelse av ankomstsenteret, og samtidig gi mulighet for å deretter å endre bruken til handelsareal. Sambruk må også vurderes spesielt.

Utvidet kjøpesenteretablering må vurderes i forhold til Fylkesplanens hovedmålsettinger og formålet med de rikspolitiske bestemmelsene. Gjeldende fylkesplan legger ikke til rette for mer forretningsareal i Karlshus. Kjøpesentra med et bruksareal på mer enn 3000 m² kan bare etableres eller utvides i områder som er spesielt utpekt i fylkesplan/fylkesdelplan, jf RPB – kjøpesenterbestemmelsene. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område – jfr. fylkesplanens retningslinjer pkt. 5.9.2. Slik vi ser det, bør handelsetableringer prioriteres i Karlshus for å opprettholde et levende områdesentrum, ikke her på Jonsten. Revidert fylkesplan er forventet behandlet i juni 2018. Fram til det, gjelder vedtak i Fylkesutvalget den 15. mars 2012, der de behandlet sak om Fylkesplanens senterstruktur og kjøpesenterbestemmelsene i områdesentrene. Vedtakets pkt. 3 gir midlertidige retningslinjer for hvordan fylkeskommunen skal behandle kjøpesenterproblematikken i områdesentrene inntil det er foretatt nye vurderinger på fylkesplannivå.

Regjeringen fastsatte Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre ved kongelig resolusjon av 27. juni 2008. Bestemmelsen gjelder for hele landet. Den har en varighet på inntil 10 år, eller inntil den avløses av regional planbestemmelse i henhold til § 8-5 i plan- og bygningsloven av 2008. I Østfold gjelder kjøpesenterbestemmelsen etter dette som fastsatt i retningslinjene i fylkesplanen inntil en regional planbestemmelse vedtas.

Kjøpesenterbestemmelsen fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner skal legges til grunn for behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre. Jonsten ligger innenfor langsiktig grense i fylkesplanen, innenfor området avsatt i kommunedelplanen for Karlshus fra 2005, men ligger utenfor området som Råde kommune definerer som sentrum ved sin områderegulering av Karlshus. Handel i områdesenterne utover 3000m² skal vurderes i lys av en handelsomlandsanalyse. Formålet med kjøpesenterbestemmelsen er å styrke sentrumshandelen, spesielt i byene. Handel på Jonsten må derfor både ta hensyn til handelen i Råde sentrum og utvidelsesplanene der, og ses i lys av Karlshus samlede handel i det regionale perspektivet. Etter vårt syn bør handelen begrenses mest mulig på Jonsten.

Kombinert formål kan synes fleksibelt, men det må vurderes opp mot alle begrensningene som settes til utvidelse dersom det også kan legges til rette for handel. Det vil ikke kunne tillates utvidelser dersom dette kan føre til økt handelsareal. Slik vi ser det, kan det derfor være mer hensiktsmessig å eventuelt regulere på nytt i ettertid dersom ankomstsenteret avvikles.

I følgebrevet til forlengelse av midlertidig bruksendring står det at: *Beredskapssenteret skal i utgangspunktet fungere som et ankomstsenter for asylsøkere til Norge, og være første oppholdsstedet for dem. Senteret skal også kunne innkvartere andre grupper, ved behov. Vi snakker da om innbyggere i Norge som trenger umiddelbar innkvartering grunnet naturkatastrofer, ulykker. el.. Listen er ikke uttømmende.*

Dette behovet bør også redegjøres for ved offentlig ettersyn, og evt sikres i planen.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Estetikk

Det framgår ikke hvor mye tilbygg, påbygg og endring av høyder som kan tillates, og det er derfor vanskelig å gi konkrete anbefalinger. Bebyggelsen i dag bidrar lite som en innfallsport til Karlshus. Det bør vurderes hvordan bygningsuttrykk, høyder mm kan sikre gode prosjekter. Det må tas inn egne reguleringsbestemmelser om estetikk i planen. Vi viser bl.a. til *Estetikkveileder for Østfold* som er utarbeidet i forbindelse med fylkesplanen. Vi vil der spesielt henvise til temaet «Landskapet langs hovedvegnettet og jernbane» i kap 2.2, der det legges vekt på eksponering av Østfold sett i et reiselivsperspektiv. Et av virkemidlene som nevnes er at «Det må legges føringer

for en klar avgrensning av bebygde arealer, særlig inn mot arealer hvor det er åpent utsyn til kulturlandskapet fra vegen, slik at disse holdes åpne. Dette er f.eks. viktig langs E6 der raet trer tydelig frem, og hvor det er siktlinjer til Vansjø.»

Etablering av reklame mm må minimeres, spesielt vil vi anbefale at det ikke tillates skilt over tak.

Støy, forurensning og luftkvalitet

Planområdet skal benyttes til midlertidig beboelse og arbeidsplasser. Planområdet ligger i støysone langs E6, i tillegg til at det vil bli berørt av eventuell flytrafikk ved Rygge flyplass. Vi vil anbefale at det tas spesielle hensyn til støy. Behov for støyskjerming må også vurderes, men vi vil her også vise til estetikkveilederen vår. Støyvurdering må være en sentral del av det videre arbeidet, både gjennom støyrapport, men også via eventuelle spesielle tiltak for området. Støyfølsomme rom og uteareal må sikres, og det bør velges detaljer og materialer i byggeprosjektene for å dempe støy. Planprogrammet henviser til T- 1442/2012, men denne ble endret i 2016.

Vi viser for øvrig til *Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520)*.

Det kan være forurensning i grunnen, spesielt etter bensinstasjonen, som må hensyntas spesielt.

Barn og unge

Barn og unge må sikres kvalitet både på ute- og inneareal. Gode og trygge omgivelser kan bidra til en bedre utvikling for barn og unge i en spesielt utsatt situasjon. Det bør derfor vurderes om det skal utarbeides bestemmelser som også sikrer inneareal. Det bør vurderes om det kan legges til rette for andre funksjoner knyttet til ankomstsenteret, en midlertidig barnehage eller lignende tiltak. (Eksempel fra barnehagen i flyktningeleiren i Lesvos, Mikros Dounias: <http://en.mikrosdounias.eu/>)

Vegetasjon

Vegetasjon vil kunne dempe den visuelle ulempen ved eventuelle støyskjermer, i tillegg til å bidra positivt til opplevelsen av planområdet. I planprogrammet henvises det til vegetasjonsskjerm, men det er minimalt med vegetasjon i dag. Grønnstrukturene bør forsterkes i planområdet.

Parkering

Vi ber i utgangspunktet om at parkeringsareal reduseres, spesielt siden planområdet ligger nær kollektivtrafikk. Redusert parkeringsareal kan bidra til at flere velger å gå, sykle eller reise kollektivt. Med planområdets sentrale plassering bør det vurderes om deler av planområdet skal sikres for pendlerparkering, for å oppfordre til samkjøring og kollektivreiser. Areal som er avsatt til parkering på en eiendom skal medregnes i grad av utnytting, jfr. TEK17.

Risiko for overvann

Planen må utformes slik at skade så langt det er mulig unngås. En høy grad av utnytting med store takflater og asfalterte utearealer vil føre til avrenning ved store nedbørsmengder/snøsmelting. Planområdet må planlegges slik at problemer ikke øker, for eksempel ved egen fordrøyning.

Ladestruktur for EL-bil og sykkelparkering

Vi oppfordrer til å inkludere plan for ladeinfrastruktur for kjøretøy, samt stille et minstekrav til utbygger om andel p-plasser med ladetilbud. For å oppnå økt bruk av sykkel som fremkomstmiddel er det viktig å legge til rette for sykkelparkering som både er overdekt og med mulighet til å låse fast sykkelen. Ansatte bør kunne velge sykkel eller kollektiv.

Øvrige forhold som må vurderes:

- *Universell utforming*

Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder. Vi viser til Miljøverndepartementets temaveileder *Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)* som finnes på departementets nettside www.planlegging.no, og Kommunalteknisk forenings hefte *Universell utforming og reguleringsbestemmelser*.

- *Trafikkforhold*. Trafikksikkerhet må vektlegges, og planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker skolevei. Det bør vurderes å utvide planområdet dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikkløsninger.

- *Klima og energibruk*. Det bør tas sikte på en standard for energibruk utover minimumskrav for bygg. Det kan være krav eller insentiver til fornybare oppvarmingskilder, offentlige merkeordninger eller standarder utover TEK 17.

Framdriftsplanen synliggjør at det ikke vil foreligge en godkjent plan innen gjeldende godkjenning for mottakssenter utløper i oktober 2018. Slik vi ser det, er det viktig med en god planprosess der konsekvensene belyses og vurderes. Dersom framdriften for planen ikke er gjennomførbar med godkjenning innen 1. oktober 2018, har vi ikke innvendinger mot at gjeldende midlertidige tillatelse forlenges i påvente av planen, i tråd med fremdriftsplanen for detaljreguleringen.

Østfold fylkeskommune har ingen flere innspill ved varsel om oppstart. Vi ber om at saken oversendes ved offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Inger B. Kolseth
Rådgiver

Kopi til:

RÅDE KOMMUNE	Skråtorpveien 2A	1640	RÅDE
STATENS VEGVESEN REGION ØST	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO
FYLKESMANNEN I ØSTFOLD	POSTBOKS 325	1502	MOSS

Tegn_3 - Oslo
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Vår dato: 21.03.2018
Vår ref.: 201802202-2
Arkiv: 323
Deres dato: 19.02.2018
Deres ref.: Randi Rør Syvertsen

Saksbehandler:
Kristin Selvik

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Jonsten Vestre - Råde kommune, Østfold

Vi viser til varsel om oppstart datert 19.02.2018.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9

7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18

8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B

6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til ro@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#).

Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

Med hilsen

Petter Glorvigen
regionsjef

Kristin Selvik
rådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg: Sjekkliste

Kopi til:

Råde kommune

Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innen NVEs forvaltningsområder (pr. 31.10.2017)

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Hva som er nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene, og som kan gi grunnlag for innsigelse, framkommer i [NVEs veileder 2/2017](#). Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende. Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jmfør [plan- og bygningslovens § 4-3](#) og [Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging](#). ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til [TEK17](#). Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk ([vannressursloven](#) og [energiloven](#)).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
<p>Er det vassdrag i planområdet?</p> <p><i>Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.</i></p>	<p>Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftinteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8?</p> <p>Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes.</p> <p>Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag?</p> <p>I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.</p>	<p>Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5.</p> <p>Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker.</p> <p>Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser.</p> <p>Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.</p>	<p>Karttjenesten NVE Atlas</p> <p>Vassdragsmiljø i arealplanlegging</p> <p>Plan- og bygningslovens § 12-5</p> <p>Plan- og bygningslovens § 1-8</p> <p>Vannressursloven</p> <p>Verneplan for vassdrag</p> <p>RPR for vernede vassdrag</p>
<p>Kan området være flomutsatt?</p> <p><i>Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.</i></p> <p><i>På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.</i></p>	<p>Finnes det flomsonekart i planområdet?</p> <p>Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning.</p> <p>Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag.</p> <p>Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukking som kan gå tett, bør kartlegges.</p> <p>Vil utbyggingen medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?</p>	<p>Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder.</p> <p>Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK17 §7-2.</p> <p>En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred</p> <p>Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen</p> <p>Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.</p>	<p>Flomsonekart utarbeidet av NVE</p> <p>Krav til flomsikkerhet i TEK17</p> <p>Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014)</p> <p>Rettleiar 3/2015: Flaumfare langs bekker</p> <p>Retningslinjer for flomberegninger</p> <p>Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer</p> <p>Fakta: GIS finner flomveiene</p>

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
			Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer DSBs veileder Havnivåstigning og stormflo
<p>Kan området være skredutsatt?</p> <p><i>Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.</i></p> <p><i>På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.</i></p>	<p>Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred?</p> <p>Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet?</p> <p>Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare.</p> <p>Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.</p>	<p>Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder.</p> <p>Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 17 §7-3.</p> <p>Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen.</p> <p>Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.</p>	<p>Karttjenesten NVE Atlas</p> <p>NGUs løsmassekart</p> <p>Krav til skred sikkerhet i TEK17</p> <p>Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner (rev. 2014)</p> <p>Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng</p> <p>Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred</p> <p>Faktaark: Identifisering av skredvifter</p> <p>Skogsveger og skredfare</p>
<p>Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området?</p> <p><i>Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.</i></p>	<p>Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring.</p> <p>Er anleggseier varslet?</p>	<p>Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter §12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone.</p> <p>Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.</p>	<p>Etablering av nye energianlegg - Forholdet til plan- og bygningsloven</p> <p>Etablering av nye energianlegg - Forholdet til plan- og bygningsloven</p> <p>Bebyggelse nær høyspenningsanlegg</p> <p>Hensynssoner for kraftledninger</p> <p>Plan- og bygningslovens § 12-5</p>

Ut fra ressurs hensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivaretatt i planarbeidet.

KOPIMOTTAKER

Råde kommune
Postmottak
1640 RÅDE

Dato: 26.02.2018
Saksref: 201801855-2
Deres ref.:
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Nina Michalowska
Telefon:
Mobil: +47 45632022
E-post: Nina.Michalowska@banenor.no

Råde kommune – uttalelse til varsel om planoppstart og høring av planprogram for detaljreguleringsplan for Jonsten Vestre

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid mottatt 19. februar 2018.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Peder Vold
Fung. seksjonssjef
Planavdelingen, Forvaltning og
samfunnskontakt

Nina Michalowska
Overingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Mottakere:

Tegn 3 AS
Tegn 3 AS, Randi Røer Syversen

Kopi:

Råde kommune

Tegn 3 v/Randi Røer Syversen
Postboks 18
0216 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 18/101-7/ MEJOH

Dato: 04.04.2018

Svar på varsel om oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplan med konsekvensutredning - Jonsten Vestre

Viser til henvendelse fra Råde kommune, mottatt 23. februar 2018, med varsel om planoppstart, høring og offentlige ettersyn av planprogram for detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Jonsted Vestre.

Brannvesenet forutsetter at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet til Mosseregionen interkommunale brann og redning (MIB) er ivaretatt. Dette for at MIB skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr.

Noen hovedpunkter som forutsettes ivaretatt er blant annet:

Vannforsyning:

Kommunen skal sørge for at vannforsyning frem til tomtegrenser i tettbebygde strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann.

- I områder som reguleres til virksomhet hvor sprinkling er aktuelt, skal kommunen sørge for at der er tilstrekkelig vannforsyning til å dekke behovet.
Merk: Dersom kommunen gir aksept for at ESFR sprinkleranlegg kan benyttes som kompensierende tiltak, forutsetter dette større vannmengde enn for et konvensjonelt sprinkleranlegg.
- I boligstrøk og lignende der spredningsfaren er liten, er det tilstrekkelig at brannvesen disponerer passende tankbil.
- Slokkevannskapiteten må minst være 20 liter per sekund i småhusbebyggelse.
- Slokkevannskapiteten må minst være 50 liter per sekund, fordelt på minst to uttak, i annen bebyggelse.
- Tilstrekkelig mengde slokkevann må være lett tilgjengelig uavhengig av årstid.
- Det regnes ikke med samtidig uttak av slokkevann til sprinkleranlegg og brannvesen.
Jfr. Forskrift om brannforebygging § 21 og VTEK 10/17 § 11-17

Innsatstid:

- Til tettbebyggelse med særlig fare for rask og omfattende brannspredning, sykehus/sykehjem mv., strøk med konsentrert og omfattende næringsdrift o.l., skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter.
- Innsatstid i tettsteder for øvrig skal ikke overstige 20 minutter. Innsats utenfor tettsteder fordeles mellom styrkene i regionen, slik at fullstendig dekning sikres. Innsatstiden i slike tilfeller bør ikke overstige 30 minutter.

Jfr. Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap:

Som del av prosjekteringen må ansvarlig prosjekterende innhente informasjon fra brannvesenet om dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. Kriteriene kan omfatte veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste frie kjørehøyde, svingradius, akseltrykk mv.

Jfr: Veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk VTEK 10/17 § 11-17

Høyderedskap:

Mosseregionen interkommunale brann- og redning er ikke slik dimensjonert og har ikke til enhver tid nødvendige ressurser for å kunne gi aksept til å benytte brannvesenets stigemateriell som sekundær rømningsvei.

Det forutsettes at dette tas hensyn til i detaljreguleringsplan og at bebyggelse samsvarer med lokalt brannvesens dimensjonering.

For flere opplysninger se Mosseregionen interkommunale brann- og rednings egen veiledning. Denne finnes på Movar sin hjemmeside:

<http://www.movar.no/tilrettelegging-for-slokkemannskaper.html>

Denne uttalelsen er gitt på bakgrunn av mottatt informasjon. Dette medfører at MIB må ta forbehold om å komme tilbake med ytterligere uttalelser.

Er det ønskelig med en ytterligere uttalelse fra brannvesenet, ber vi om at brannkonsept i saken blir oversendt. Ved eventuelle spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Mette J. Kaspersen
Avdelingsjef Forebyggende avdeling

Denne brevet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

Kopi til:

Råde kommune

Postmottak

1640 RÅDE

7

E-post

Kunngjøring om oppstart av detaljreguleringsplan og forslag til planprogram for Jonsten Vestre



Frode Lippert <f-lip@online.no>
03.04.2018 13:11

Til: Syversen Randi Rør

Det vises til kunngjøring om ovennevnte, frist for merknad 4/4-18.

Undertegnede er nabo til planområdet. Er eier av tomter og bygningsmasse på gnr 49/bnr 2 og 15. Leier ut til Kiwi mfl. Minner om at eiendommen er berørt av planforslaget som tilgrensende nabo. Kun vei/infrastruktur som skiller mot planområdet. Nabovarsel har dessverre uteblitt i tidligere søkeprosesser.

I konsekvensutredningen bør det i tillegg til å vurdere konsekvenser for den pågående sentrumsutviklingen i Råde - også fokuseres på hvordan planforslaget påvirker næringsutvikling og etablert handel på nærliggende områder som Kiwi m flere.

Selvom det vil bli anledning til å gi innspill i høringsrunde senere, skal det sies allerede nå at det er svært uheldig for Råde sentrums næringsutvikling om man skulle ende opp med at det ble gitt tillatelse til både mottakssenter og kjøpsenter i planområdet (kombinasjonsformål punkt 5, A og B.). Dette vil båndlegge og hindre mulighet for annen næringsutvikling på en uheldig måte - grunnet sentrale bestemmelser om øvre tak på antall kvadratmeter/kjøpesenterbestemmelser.

Mvh
Frode Lippert
MF Eiendom AS



Virusfri. www.avg.com