

PLANBESKRIVELSE TIL REGULERING AV SOLBAKKEN 3C

DEL 1

1. Bakgrunn
2. Beskrivelse av planområdet
3. Planprosess – medvirkning
4. Analyser/utredninger som ligger til grunn for planarbeidet

DEL 2

5. Beskrivelse av planforslaget
6. Konsekvenser av planforslaget
7. Avsluttende kommentarer

1. Bakgrunn/Innledning

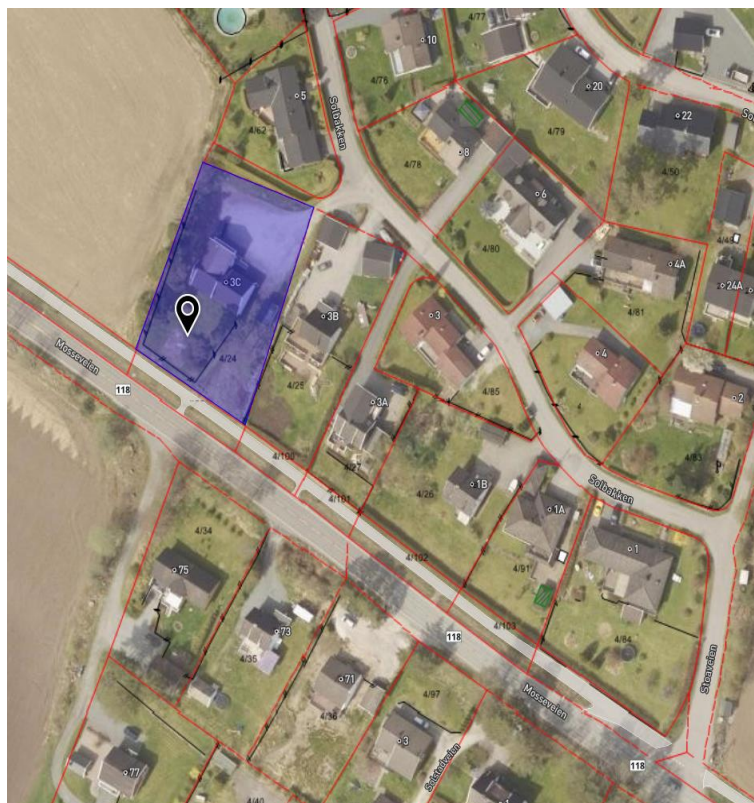
Eier av eiendommen Solbakken 3C med gnr. 4 bnr. 24, Asad Mirza, har engasjert MTS Arkitekter AS til å utarbeide reguleringsplan for tomten. Planen skal utarbeides som en omregulering av eksisterende reguleringsplan. Bakgrunnen for reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for omgjøring av dagens formål i eksisterende reguleringsplan fra allmennyttig formål til bolig.

I slutten av 2016 ble dispensasjonssøknad for bruksendring fra forsamlingslokale til bolig avslått. Juni 2017 ble det avholdt oppstartsmøte for omregulering av eiendommen. Kommunen anbefalte ikke oppstart. I oppstartsmøtet ble det avklart at tiltaket ikke medfører krav til konsekvensutredning.

2. Beskrivelse av planområdet

Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet grenser i nord mot boliger i Solbakken med en liten avstikker direkte til Solbakken 3 c, i vest mot dyrket mark i LNF området, i øst mot boliger ved solbakken og i sør mot Mosseveien.



Bebyggelse, anlegg

Eksisterende bebyggelse og anlegg består av frittliggende bygning og garasje, samt adkomstvei.

Teknisk infrastruktur

Det er felles stikkvei for beboerne på solbakken ut på Fv. 118. Her er det gang- og sykkelvei, samt busslomme på hver side av veien. Avstand til barneskole er ca. 4,6km, ca. samme avstand til ungdomsskole. Det er gang- og sykkelvei hele veien til begge skoletilbud. Til barnehage er det ca. 4,6km og 5,3km (Furuly og Klokkegården barnehage). Mellom Moss og Råde går det kontinuerlig kollektivtrafikk som stopper i Karlshus som fungerer som knutepunkt for videre reise mot Sarpsborg og Fredrikstad. Herfra er det gangavstand til togstasjon.

Det er kommunale ledninger for vann og avløp. 2 sett med avløp og spillvann ligger over eiendommen, på hver side av boligen. Vannledning krysser på vestsiden av boligen. Evt. tiltak som påvirker ledningene må ivareta integriteten av ledningene iht. gjeldende normer. Det er vedlagt kart over disse ledningene.

Overvannshåndtering vil ikke endres i stor grad da andel tette flater forblir uendret.

Det vil ligge til rette for at boenhet(er) på bakkeplan vil være utformet med hensyn til tilgjengelighet.

Estetikk

Eksisterende og omkringliggende bebyggelse er utformet som enkle, tradisjonelle småhus og eneboliger. Det er stor variasjon blant omkringliggende bebyggelse i utstrekning, høyder og oppbrytning av takflater og fasader. Bruk av takoppløft og knekte takflater forekommer i flere varianter. Området er generelt preget av mye grønt rundt og mellom boligene med innslag av vegetasjon i form av trær og busker. Spesielt langs utkanten av området er det stor forekomst av vegetasjon som danner en naturlig avgrensning mot landbruksområdet.

Landskap

Tomta er jevnt skrående fra nord mot syd med et planert parti lengst nord på tomta. Preget av landbruksareal mot vest.

Naturforhold og grønnstruktur

Det er ikke registrert naturarter-/ typer eller lignende som er vernet.

I dag har tomta grusplass for parkering på nordsiden av boligen, med noe gressplen mot vest. Langs tomtegrensa mot vest er det trær som søkes bevart i størst mulig grad. Resten av tomta mot syd/sydvest er gressbelagt. Etter gjennomført støytiltak vil det ligge godt til rette for lek og rekreasjon på tomta.

Eiendommen ligger i hensynssone for kulturlandskap.

Grunnforhold

Iht. kart fra NVE ligger eiendommen utenfor fareområder/ områder med behov for sikring. Krav til radonforekomst i boliger skal overholdes.

Kulturminner og historiske anlegg

Østfold Fylkeskommune opplyser at det er gjort flere funn i området og at det anses som stort potensiale for å avdekke flere kulturminner. De påpeker at det er lav sannsynlighet for å gjøre funn på eiendommen, først og fremst fordi den er så liten og at tidligere arbeider i forbindelse med oppføring av bolig etc. har ødelagt mye av undergrunnen.

Det legges inn tekst i reguleringsbestemmelsene ang. funn av automatisk fredede kulturminner.

Miljøforhold

Eiendommen er berørt av støy fra Fv. 118 og Rygge flyplass. Det er gjort støymålinger av Norsk forening mot støy.

Rapporten er vedlagt planbeskrivelsen. I plankartet legges det inn forslag til plassering av nødvendig skjerm. Denne må detaljprosjekteres av foretak med nødvendig faglig kompetanse.

Beskrivelse av nærområdet

Nærområdet består av frittliggende eneboliger mot nord, øst og sør. Fylkesvei mot sør og landbrukseiendom mot vest og syd- vest. I Karlshus er det offentlig servicetilbud med skole/ barnehage og handelssenter.

Planområdet har følgende avstander til viktige knutepunkter:

- Karlshus 4km.
- Jernbane 5km.
- Halmstad skole 4,3km.
- Karlshus skole 4km.
- Furuly barnehage 4,6km
- Klokkegården barnehage 5,3km.

3. Planprosess – medvirkning

I 2016 ble søknad om dispensasjon og bruksendring til 3 enheter avslått.

Juni 2017 ble det avholdt oppstartsmøte mellom forslagsstiller og Siv-Thuva Jansson fra Råde kommune.

Juli 2018 ble oppstart varslet i Moss avis og på Råde kommunes nettside, samt berørte instanser og naboer ble varslet.

Det er mottatt innspill fra Hafslund Nett, Statens Vegvesen, Fylkesmannen i Østfold v/ Miljøvern avdelingen, Østfold Fylkeskommune, Råde kommune v/ Bente Rostad Hansen og NVE. Innspillene er vedlagt i sin helhet og gjengitt i korte trekk med vår vurdering og tilbakemelding, samt tiltak fattet/ endret i forbindelse med hvert innspill.

Hafslund nett:

- Hafslund nett opplyser om behovet for å planlegge for evt. behov for økt effektbehov i planområdet som følge av reguleringen. Dette må tas hensyn til ved å avsette tilstrekkelige areal til evt. ny nettstasjon.
- Det er foreslått å legge inn bestemmelser som sikrer at en evt. nettstasjon kan etableres senere. Dette tas til etterfølge.

Statens Vegvesen:

- Statens Vegvesen mener at det grunnet kommunens anbefaling om å ikke starte planarbeidet og deres fraråding om å gi dispensasjon tidligere byggesak bør planinitiativet stoppes.
- Videre har de innspill til støy og luft hvor det i likhet med andre innspill henvises til veileder T1442/2016, samt veileder for luftkvalitet i arealplanlegging T1520 bør legges til grunn. Støy vil vurderes av fagperson og redegjøres for særskilt i eget kapittel i planbeskrivelsen. Veileder T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) som det henvises til som grunnlag for planarbeidet henviser i stor grad til tiltak som medfører økt luftforurensning og forebyggende tiltak gjennom langsiktig arealplanlegging av luftforurensende virksomhet og

lignende. Det heller foreligger ikke luftforurensningskart fra kommunen. Evt. virkemidler for å redusere luftforurensning ville vært å redusere fartsgrensen langs fv. 118.

- Bemerket at det i eksisterende plan ikke er merket byggegrense på tomte. Byggegrense mot fv. 118 vil legges inn, 30m fra senter av fylkesveien. Det er dog ønskelig å utarbeide støytiltak i tomtegrensen mot Fv. 118 for å mest mulig effekt ut av denne.
- Adkomst fra fv. 118 tillates ikke. Dette er ikke aktuelt, eksisterende adkomst er lagt til grunn.

Fylkesmannen i Østfold v/ Miljøvernavdelingen:

- Savner vurdering av krav til konsekvensutredning. Vi viser til referat fra oppstartsmøte hvor dette behovet er avklart.
- Eiendommen ligger ikke i, eller i umiddelbar nærhet av tettsted, eller i kollektivknutepunkt. Etablering av flere boenheter vil komme i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Dette mener vi ikke er korrekt. Det er kontinuerlig kollektivtilbud mot både Moss og Karlshus som fungerer som kollektivknutepunkt. Det vises også til regionale strategier for Mossregionene i ny fylkesplan for Østfold mot 2050 hvor det bl. a skal «legges vekt på utbygging i form av fortetting og transformasjon i by- og områdesentrene.» Vi mener tiltaket er i tråd med dette.
- Støy trekkes frem som et viktig tema. Vi viser til øvrige kommentarer til dette.
- Det trekkes frem at eksisterende trær bør i størst grad bevares.
- Videre trekkes det frem temaer som er vurdert viktige i det aktuelle planområdet bl.a.; Barn og unge (det er ikke innkommet innspill fra barn og unges representant, men folkehelsekoordinator, Bente Rostad Hansen har kommet med innspill som går delvis inn på dette), universell utforming, blå- grønn struktur, støy, luftkvalitet mm. Et flertall av disse temaene er beskrevet som egne kapitler i beskrivelsen, mens andre er tatt inn i bestemmelsene der det er naturlig.

Østfold Fylkeskommune:

- Østfold Fylkeskommune er positive til fortetting.
- Viser også til utfordringen med støy og at det må vises støyskjermede tiltak i planforslaget.
- Viser til barn og unges behov for lekearealer og at det må redegjøres for hvor mange boenheter det skal være slik at planen ikke legger opp til flere enheter enn man har uteareal til. Kommuneplanen har minimumskrav til leke- og oppholdsareal som er lagt til grunn også i tidligere byggesak.
- Det anbefales at det legges opp til beplantning/ rammevegetasjon mot veien. Dette vil sees i sammenheng med evt. støyskjermede tiltak.
- Det er mottatt separat epost med informasjon om kulturminner. Det påpekes at det ikke er kjent kulturminner innad i planområdet, men det er kjente forekomster i nærhet. Det vil legges inn tekst i reguleringsplanen ang. funn av kulturminner som foreslått.

Bente Rostad Hansen, Råde kommune:

- Støyutfordringene på eiendommen trekkes frem som et vesentlig negativt punkt for barns utvikling og at avbøtende tiltak i stor grad vil være vanskelig å avbøte.
- Mangel på barnehage i området slik at barn må kjøres fra boligområdet til barnehage og skolebarn må krysse Mosseveien for å ta buss til skolen.
- Det er innhentet fagperson for å vurdere støy på eiendommen og nødvendige tiltak.
- At barn må transporteres til barnehagen er ikke uvanlig. Pr. i dag må skolebarn på Solbakken også krysse Mosseveien. Dette kan gjøres vesentlig mer trafiksikkert med senkning av fartsgrense og skilting rundt Grimstadtoppen.
- Innspillet avsluttes med å presisere at hovedinnvendingen går på støy. Dette vil redegjøres for i eget punkt i planbeskrivelsen.

NVE

- NVE er kommet med generelle tilbakemeldinger. Forslagsstiller kan ikke se at dette er relevant i denne saken.

Det er ikke innkommet innspill fra naboer varslet via rekommanderte brev.

4. Analyser og utredninger

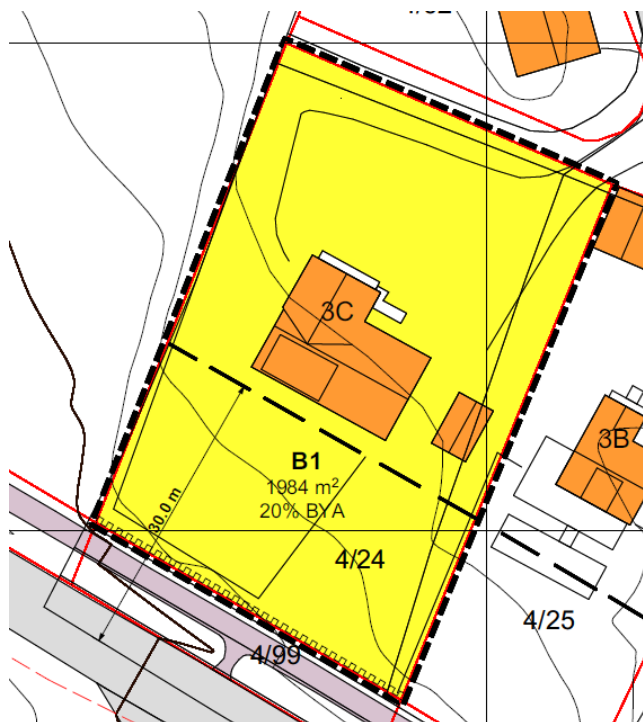
I oppstartsmøte Juni 2016 er behov for konsekvensutredning avklart og vurdert til å ikke være nødvendig.

På grunn av støyforholdene på tomte fra biltrafikk og flytrafikk er det utarbeidet en støyrapport. Denne rapporten tar for seg bidrag fra flere støykilder samtidig og innspillene som går på økt krav til støyreduksjon på uteareal er tatt med i vurderingen. Rapporten er vedlagt i sin helhet, men sammendraget/ resultatet er gjengitt nedenfor.

«Solbakken 3c i Råde er utsatt for veitrafikkstøy – og også flystøy hvis flytrafikken på Rygge gjenopptas. Denne rapporten dokumenterer støyen og foreslår avbøtende tiltak etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 og Norsk Standard NS 8175:2012 for lydforhold i bygninger.»

Det konkluderes i rapporten med at det er behov for en 3m høy støyskjerm mot Fv. 118 når man øker støykravet på uteareal med 3dB som følge av kombinert støy. Ingen andre tiltak enn innglassing av utearealer vil skjerme utearealene mot flystøy innenfor kravene. Det vil være nødvendig å benytte vinduer med lydreduksjonstall på minst 38dB for å ha tilfredsstillende innendørs lydnivå. Dersom flytrafikken gjenopptas på Rygge vil det ikke være mulig å ha en stille side i hver boenhet.

5. Beskrivelse av planforslaget



Utsnitt av planforslag.

Arealet som ønskes regulert er iht. matrikkelen 1984,5m²

Området i sin helhet ønskes regulert til boligformål. Dette skal tilrettelegge for bruksendring av eksisterende bygningsmasse. I likhet med tidligere omsøkte tiltak er det ønskelig med flere enheter. I utgangspunktet er det ønskelig med 3 boenheter.

Eksisterende bygning er utgangspunktet for høyder og utnyttelsesgrad. Dette er samtidig sett i forhold til dagens reguleringsplan. Eksisterende bygning har en mønehøyde på ca. 7,56m. Reguleringsplanen for Solbakken fastsetter maks 2 etasjer og 9m høyde. Da eksisterende bygning også har kjeller er det ønskelig å kun begrense bygningens høyder og ikke etasjeantall, som også er vanlig praksis i nyere saker. Det foreslås derfor å legge til grunn gjeldende reguleringsplans høydebestemmelser, altså 9m mønehøyde og 8m gesimshøyde.

Eventuell senere ombygging bør ta hensyn til områdets utforming og estetikk. Det er stor variasjon i takvinkler, men takform bør utformes med saltak eller valmet tak som er typisk i området.

Grav av utnytting foreslås å beholde tilsvarende reguleringsplanen, altså 20% BYA.

Parkering iht. kommunens parkeringsnormer.

Krav til minste uteoppholdsareal iht. kommuneplanen

Eksisterende adkomstvei er lagt til grunn.

Kommunale vann- og avløpsledninger skal hensyntas.

Det legges inn byggegrense mot Fv. 118 på lik linje med eksisterende plan. Planen legger opp til at tiltak mot støy kan legges innenfor byggegrensen.

I bestemmelsene er det utarbeidet rekkefølgekrav og krav til dokumentasjon som skal sikre at tiltaket er i tråd med myndighetskrav og nødvendige funksjoner før det gis tillatelse/ tiltaket tas i bruk. Dette omfatter tiltak mot støy og opparbeidelse av utearealer

Beskrivelse av prosjektet

Prosjektet reguleringen skal legge til rette for innebærer bruksendring av eksisterende bygningsmasse. Dette vil medføre 2 nye boenheter (3 totalt) og kravene dette medfører til parkering og nødvendig uteoppholdsareal. Det er ikke ønskelig å øke utnyttelsesgraden i eksisterende reguleringsplan slik at evt. prosjekter på eiendommen i fremtiden er likestilt med resterende planområde og omfattet av samme bestemmelser med unntak av etasjeantall som beskrevet tidligere.

Maksimal tillatt BYA med 20% BYA lagt til grunn vil være 396,9m². Dagens bygningsmasse har en BYA på ca. 165m². Tidligere omsøkte tiltak med parkering etc. var på 217,13m². Således er det rom for vesentlig ombygging og fortetning på eiendommen på et senere tidspunkt. Da det nye forslaget tar utgangspunkt i reguleringsplanens utnyttelsesgrad og i stor grad også høydebestemmelsene er dette en utbygging som kan gjøres med dagens plan, men da til annet formål.

Støyskjerming mot Fv. 118 er fornuftig å legge ut mot tomtegrensen for å redusere høyden på tiltaket, samt øke effekten av tiltaket. Ved bruk av vegetasjon i sammenheng med skjerm/ voll, som anbefalt av Norsk Forening mot Støy i deres rapport og i innspill fra Østfold Fylkeskommune, vil man følge mønsteret langs Fv. 118 i stor grad hvor det er tett vegetasjon mot veien.

6. Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring:

- Ombygging av eksisterende forsamlingslokale til 3 enheter. Eksisterende bygningsmasse og eiendom fortettes.
- Etablering av støyhemmende tiltak mot Fv. 118. Støyhemmende tiltak på eiendommen vil redusere støy i mindre grad for bakenforliggende boliger.
- Etablering av vegetasjon mot vei.
- Bruksendringen vil tilrettelegge for flere tilgjengelige boenheter i kommunen.

Konsekvenser for natur og miljø:

- Tiltaket medfører ikke økt støybilde i området. Noe trafikk må forventes, men sammenlignet med antall bilder både langs Fv. 118 og innad i boligområdet vil det være en mindre økning.
- Gjennom dagens reguleringsplan ligger det til rette for å bebygge eiendommen med ytterligere 130m². Ved gjennomført bruksendring vil det være mer sannsynlig at eiendommen vil bebygges. Eiendommen ligger i hensynssone H550 og tiltak på eiendommen må hensyntas dette slik at kulturlandskapet ikke tilsidesettes vesentlig. Ved gjennomføring av ønsket tiltak, bruksendring til 3 enheter vil ikke dette tilsidesettes, men det bør dokumenteres ved evt. senere tiltak hvordan kulturlandskapet hensyntas.
- Bruk av eiendommen medfører ikke konsekvenser for miljøet.
- Ved endring av formålet og tilhørende bruksendring vil det ligge til rette for utbedring av eksisterende bygningsmasse som f. eks etterisolering slik at energiforbruket til oppvarming reduseres.

Samfunnsmessige konsekvenser:

- Skolekapasitet og barnehagedekning vil ikke påvirkes i stor grad da det omhandler et fåtall enheter.
- Det er ikke gangavstand til skole/ barnehage så man er, i likhet med andre nærliggende boliger, avhengig av å benytte bil/ kollektivt til Karlshusområdet.
- Området ligger i kort avstand til Vansjø med de rekreasjonsmuligheter som er her.
- Barn og unges interesser ivaretas igjennom utearealer for lek og opphold. Det er kollektivforbindelser i kort avstand fra eiendommen.
- Det er registrert kulturminner nordøst for eiendommen, men ikke på eiendommen.
- Samfunnssikkerhet og trafiksikkerhet vil ikke endres. Fv. 118 må krysses uten fotgjengerfelt i 50 sone for å komme til busslomme på syd-siden av Fv. 118. Dette er i likhet med øvrige busslommer langs Fv. 118 og hvordan disse er brukt av dagens beboere i lang tid.
- Godkjent reguleringsplan vil medføre at formsalingslokalet opphører som følge av bruksendringen.
- Tiltaket vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommune eller andre myndigheter.
- Det er ønskelig å legge inn tiltak for støyskjerming mot Fv. 118 for å få mest mulig effekt ut av denne. Samtidig vil det vurderes vegetasjon i tilknytning til tiltaket.

7. Avsluttende kommentarer

Planbeskrivelsen tar for seg de hovedtemaer som er innkommet som følge av tidligere prosess og innspill. Det er hovedsakelig støy som er temaet i tilbakemeldingene og barn og unges interesser. Gjennom bestemmelsene og nødvendig prosjektering skal dette ivaretas. Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer, i likhet med tidligere omsøkte tiltak. De innspill som er kommet inn hvor det er nødvendig å vurdere hvorvidt det skal hensyntas er vurdert i kapitlet medvirkning. Det er i størst mulig grad brukt bestemmelser og krav fra eksisterende plan og kommuneplanens arealdel.

Vedlagt planbeskrivelser er:

- Bestemmelser til reguleringsplanen.
- Støyrapport.
- Innkomne merknader (6stk).
- Plankart.
- VA kart.
- ROS- analyse.
- Sammenstilling av innspill