



Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for
Sarpsborgveien 140 – Vital Eiendomsutvikling AS



Datert: 19.03.2020

Revidert:

Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult Norge AS

Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN.....	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagsstiller og plankonsulent	5
2.3	Beliggenhet.....	5
2.4	Tidligere vedtak i saken	6
2.5	Utbyggingsavtaler.....	6
2.6	Krav om konsekvensutredning	6
3	PLANPROSESSEN	7
3.1	Varsel om oppstart av planarbeid	7
3.2	Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge	7
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
4.1	Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050.....	8
4.2	Kommuneplanen samfunnsdel.....	9
4.3	Kommuneplanens arealdel.....	9
4.4	Gjeldende reguleringsplaner	10
4.5	Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet	12
4.6	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	13
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	15
5.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	15
5.2	Stedets karakter	15
5.3	Eiendomsforhold	16
5.4	Landskap og fjernvirkning.....	16
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
5.6	Naturverdier	17
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.8	Landbruk.....	17
5.9	Trafikkforhold	17
5.10	Barns interesser.....	18
5.11	Sosial infrastruktur	18
5.12	Universell tilgjengelighet.....	19
5.13	Teknisk infrastruktur	19
5.14	Grunnforhold	20
5.15	Støyforhold	20
5.16	Luftforurensning.....	21
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	22
5.18	Næring	22
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	23
6.1	Alternativvurderinger	23
6.2	Planlagt arealbruk og vurdering av arealformål	23
6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	24
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	25

6.5	Boligmiljø/bokvalitet	31
6.6	Parkering.....	32
6.7	Trafikkløsning	32
6.8	Planlagte offentlige anlegg.....	32
6.9	Miljøoppfølging	33
6.10	Universell utforming.....	33
6.11	Uteoppholdsareal.....	33
6.12	Landbruksfaglige vurderinger.....	33
6.13	Kollektivtilbud.....	33
6.14	Kulturminner	33
6.15	Sosial infrastruktur	33
6.16	Teknisk infrastruktur	33
6.17	Plan for avfallshenting.....	34
6.18	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	34
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	34
7.1	Overordnede planer	34
7.2	Landskap, stedets karakter og estetikk	34
7.3	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	35
7.4	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	35
7.5	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	36
7.6	Uteområder	36
7.7	Trafikkforhold	40
7.8	Støyforhold	40
7.9	Luftforurensning.....	43
7.10	Barns interesser.....	44
7.11	Sosial infrastruktur	44
7.12	Universell tilgjengelighet	44
7.13	Energibehov – energiforbruk.....	44
7.14	Risiko- og sårbarhet	44
7.15	Jordressurser/landbruk	45
7.16	Teknisk infrastruktur	45
7.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	45
7.18	Konsekvenser for næringsinteresser	45
7.19	Interessemotsetninger	45
7.20	Avveining av virkninger	45
8	VEDLEGG.....	46
9	REFERANSER	47

1 Sammendrag

Dette planforslaget har som hensikt å legge til rette for utvikling av Vital Eiendomsutvikling AS sin tomt på Missingmyr i Råde kommune til næringsformål.

Mesteparten av tomten er avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan, og brukes i dag til hybelbygg, lagerbygg og bolig/kontor. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for boligbrakker, og bruksendring av 1. etasje i hovedbygningen til kontor. Tomten som ligger mellom fv. 118 og E6, ligger i randsonen mellom jordbrukslandskap mot sørvest og tettbebyggelse mot nordøst.

Detaljreguleringen har til hensikt å legge til rette for utbygging av ny næringsbebyggelse på eiendommen, herunder kontor, håndverks- og industrivirksomhet, lager og hybler for korttidsutleie.

2 Bakgrunn for reguleringssaken

2.1 Hensikten med planen

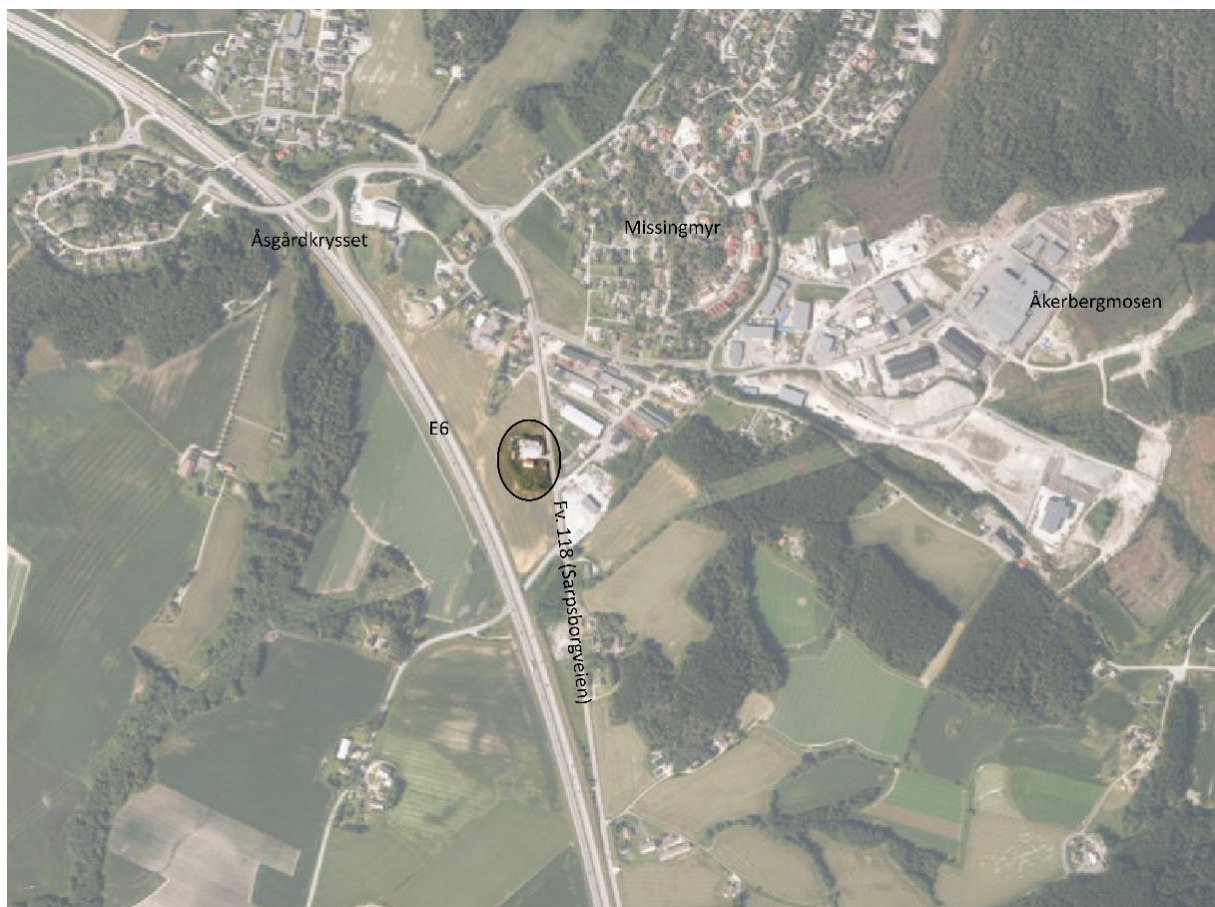
Hensikten med planen er å legge til rette for at Vital Eiendomsutvikling AS kan utvikle deres eiendom på Missingmyr til næringsformål. Det skal legges til rette for etablering av administrasjonsbygg/kontor og lager til egen virksomhet, samt hybelbygg for utleie. Målgruppen for utleie av hyblene er pendlere som trenger et midlertidig sted å bo i arbeidsperiodene og andre som har behov for korttidsleie av hybel.

2.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Vital Eiendomsutvikling AS, og plankonsulent er Multiconsult Norge AS.

2.3 Beliggenhet

Planområdet ligger i Sarpsborgveien 140 på Missingmyr i Råde kommune. Eiendommen har gnr./bnr. 84/5, og ligger mellom E6 og fv. 118.



Figur 2-1: Beliggenhet til planområdet vist med svart sirkel (kartbakgrunn hentet fra Norgeskart [1])



Figur 2-2: Sarpsborgveien 140 på Missingmyr (Råde kommunes kartportal [3])

2.4 Tidligere vedtak i saken

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for boligbrakker, og bruksendring av 1. etasje i hovedbygningen til kontor.

2.5 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale vil ikke være aktuelt for denne planen.

2.6 Krav om konsekvensutredning

Reguleringsplanen er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning, FOR-2017-06-21-854. Planen utløser ikke konsekvensutredning da den ikke faller inn under forskriftene §6 (Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding), §7 (Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding) eller §8 (Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn). Vurderingen er avklart med Råde kommune gjennom oppstartsmøte for planarbeidet.

3 Planprosessen

3.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 22.06.18 i Sarpsborg Arbeiderblad og på Råde kommune sin nettside: www.rade.kommune.no

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

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer
- Interesseorganisasjoner

Det kom inn 6 innspill til planarbeidet ved varsel om oppstart, se vedlegg 2. Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 3.

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

Det anses ikke å være et behov for medvirkning utover plan- og bygningslovens minstekrav. Dette inkluderer varsel om oppstart, høring, og offentlig ettersyn av planforslaget.

4 Planstatus og rammebetingelser

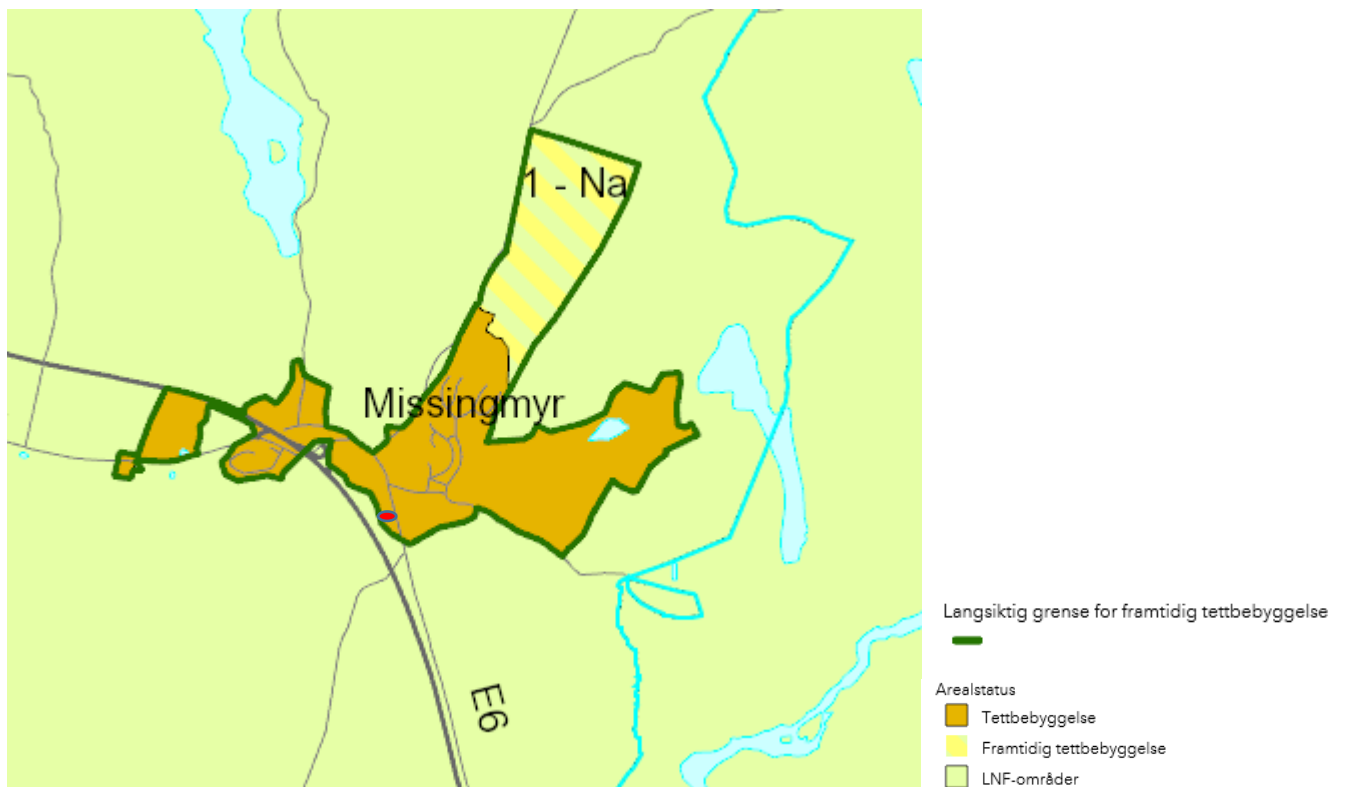
4.1 Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050

Østfold sin fylkesplan (vedtatt 22. august 2018) har tre hovedtemaer:

1. Levekår og folkehelse
2. Verdiskapning og kompetanse
3. Klima og miljø

Innenfor hvert av disse hovedtemaene er det definert hovedmål, delmål og strategier. Hovedmålene går ut på å gi god livskvalitet for alle som bor i Østfold, gjøre Østfold attraktivt for mennesker og kapital, og ivareta klima, natur, kulturminner og kulturlandskap. Planen bygger på en transportminimerende arealstrategi for Østfold, hvor et av hovedgrepene er å fastsette en langsiktig grense mellom by- og tettstedsområdene og omlandet. Råde kommune inngår i Mosseregionen. Tettstedsgrensen i denne regionen er trukket slik at tettstedene langs E6 forsterkes som selvstendige sentre og ikke som en båndby langs E6. Planområdet ligger innenfor arealformålet tettbebyggelse. Den ligger også innenfor grensen for framtidig tettbebyggelse [2].

Missingmyr er i fylkesplanen definert som et regionalt næringsområde, som er avsatt til arealkrevende næringer med såkalte C-lokaliteter i henhold til ABC-metodikken.



Figur 4-1: Utklipp fra fylkesplankartet for Østfold [2]. Planområdet markert med rød prikk.

4.2 Kommuneplanen samfunnsdel

Råde kommunes visjon er: Råde skal være en kommune der livs- og miljøkvalitet er grunnleggende forutsetninger for all virksomhet og planlegging.

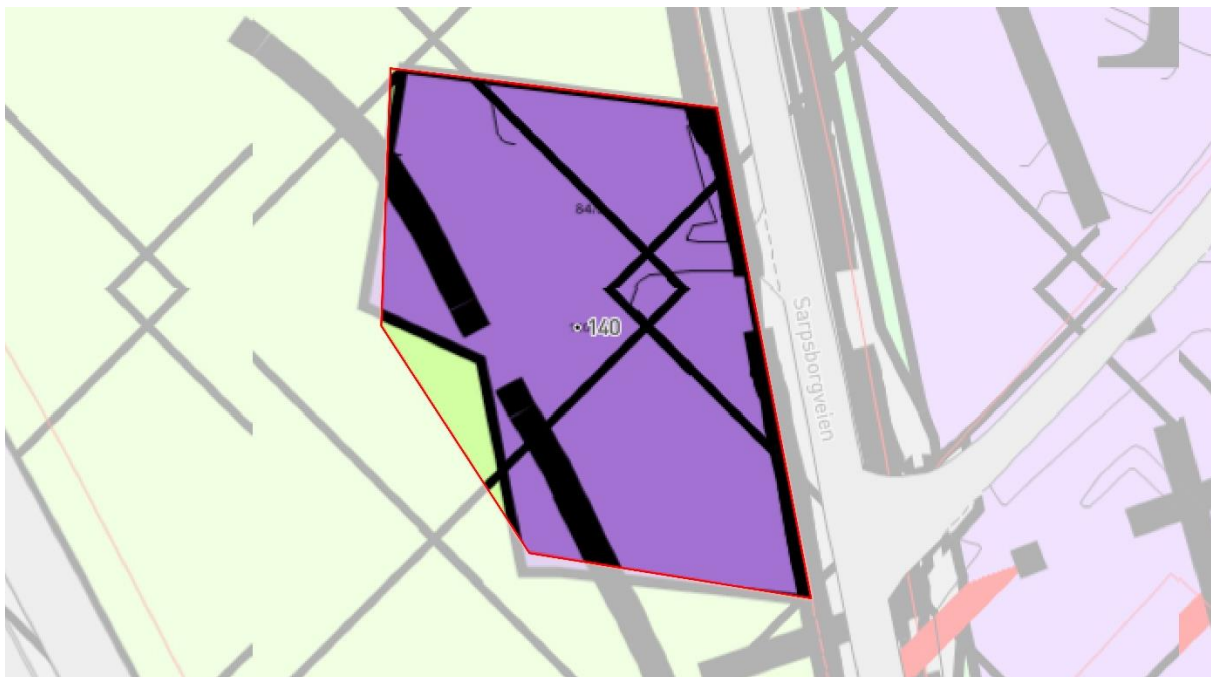
Mossereregionens visjon er: Mossereregionen – mest attraktiv ved Oslofjorden. Dette er utdypet ytterligere under følgende overskrifter:

- En region det er godt å bo i og besøke
- En region der du kan jobbe, drive næring og studere
- En region som er miljømessig bærekraftig
- En kompakt region, nå og i framtiden

4.3 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for Råde kommune 2011-2022, datert 21. juni 2011, ligger mesteparten av eiendommen innenfor arealformålet næringsbebyggelse. En liten del av eiendommen i sørvest er avsatt til LNFR (landbruk/natur- og friluftsmål samt reindrift). Det er utført en grensejustering for dette arealet slik at det som tidligere var landbrukseiendom nå er en del av gnr 84/bnr 5.

Arealformålene i gjeldende kommuneplan er ikke justert og følger den tidligere eiendomsgrensen.



Figur 4-2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel hvor tomten er fremhevet [3]. Svarte «ruter» illustrerer hensynssonene for landskap og støy. Arealformålene følger tidligere eiendomsgrense.

Planområdet ligger også innenfor hensynssone H550 (særlig angitt hensyn landskap), og innenfor støysone i tilknytning til E6.

Kommuneplanens arealdel har flere bestemmelser og retningslinjer som er relevante for planarbeidet, herunder krav til byggeområder for næring som kan virke skjemmende for omgivelsene, og hvordan funksjon og mål for næringsarealer burde ses i sammenheng med lokalisering. Innenfor hensynssone landskap bør det tas sikte på å bevare områdets

opplevelseskvalitet og karakteristiske landskapstrekk. Beliggenhet i støysone utløser krav til støyfaglig utredning [4].

I henhold til kommuneplanbestemmelse §1.5.4 stilles det krav om at det for sekundærleiligheter og andre mindre leiligheter med maks BRA på 60m² skal avsettes 1 parkeringsplass pr boenhet. 18 m² BYA pr. p-plass skal tas med i beregning av grad av utnytting der parkeringsdekning ikke er ivarettatt i garasjeanlegg. For næringsbebyggelse skal krav til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan.

Når det gjelder uteoppholdsareal, stiller kommuneplanen krav om at det skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. Arealene skal være universelt utformet. Arealer smalere enn 7 meter medregnes ikke.

Når det gjelder støy sier kommuneplanen at det i *rød hensynssone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall boenheter økes.*

I gul støysone skal det utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendig støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå i hht. teknisk forskrift oppnås.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå i hht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA, eq, 24h(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykilde vei 55 Lden. I soverom gjelder maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

4.4 Gjeldende reguleringsplaner

4.4.1 Reguleringsplan for E6 / 4-felt Råde, vedtatt i 2003

En liten del av den sørvestlige delen av tomten er regulert i reguleringsplan for 4-felts E6, vedtatt i 2003 (plan ID 113) [6]. Denne delen er regulert som arealformål jordbruk, og ligger innenfor byggegrensen til E6. Det er ifølge bestemmelsene til denne planen ikke lov til å bygge innenfor denne byggegrensen, og formålet skal være avsatt til jordbruk.



Figur 4-3: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan for E6 / 4-felt Råde[3]. Til høyre i figuren vises del av reguleringsplan for Fjeldberg bruk.

4.4.2 Reguleringsplanen for Fjeldberg bruk, vedtatt i 2010

Planområdet grenser i øst til reguleringsplanen for Fjeldberg bruk, vedtatt i 2010 (plan ID 137) [7]. Planen omfatter blant annet fv. 118 (Sarpsborgveien) med arealformål kjøreveg. For å tilpasse seg denne reguleringsplanen, vil detaljreguleringsplanen for Sarpsborgveien 140 også omfatte noe areal mot fv. 118 (gnr./bnr. 535/22).

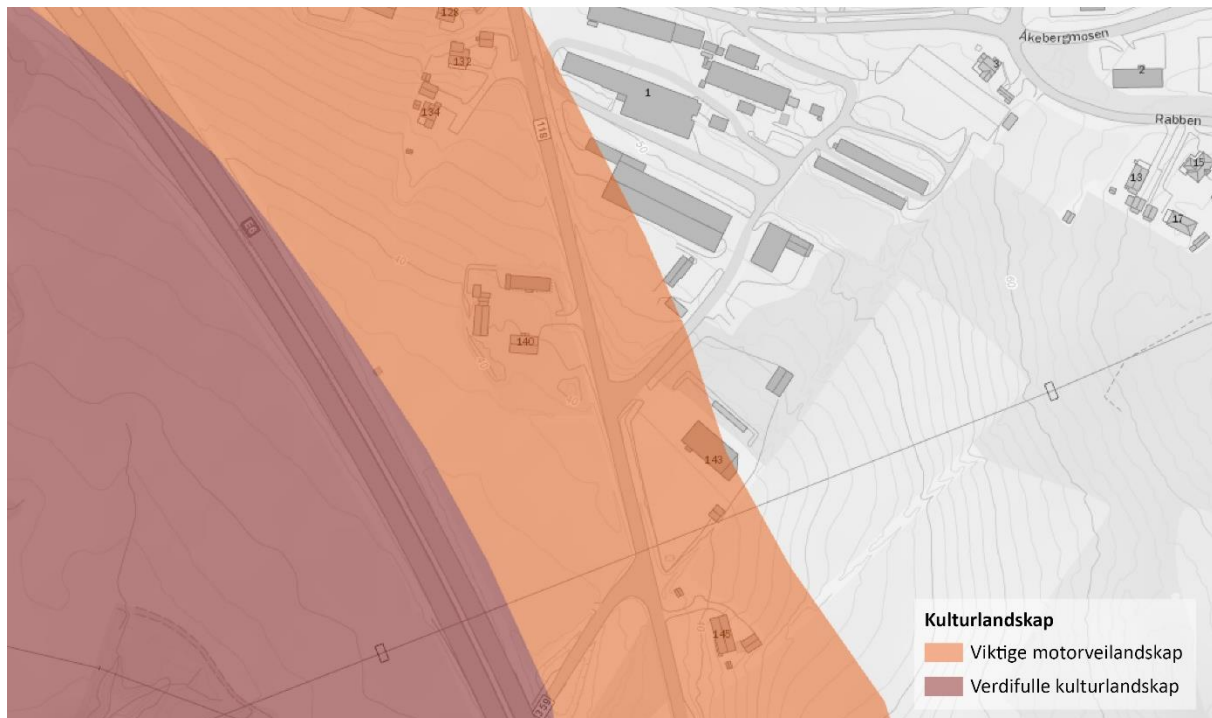


Figur 4-4: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner for Fjeldberg bruk [3]. Til venstre i figuren vises del av reguleringsplan for 4 felt E6.

4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

I temakartet for Østfold fylkesplan (Østfold mot 2050), ligger planområdet innenfor et kulturlandskap kategorisert som viktige motorveilandskap, og et større kulturmiljøområde [2].

Nordøst for planområdet er det også markert en gjennomgående tursti i temakartet «friluftslivsområder», men denne berører ikke planområdet direkte da den ligger ca. 200 meter nord for tomten.



Figur 4-5: Utsnitt fra temaplan fra Østfold fylkesplan – kulturlandskap [2]

4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

4.6.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) er å oppnå en bedre samordning av areal- og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer [8]. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, samt fremme helse, miljø og livskvalitet. Retningslinjene legger blant annet vekt på å styrke sykkel og gange som transportform, effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for næringstransport, samt universell utforming og tilgjengelighet for alle.

4.6.2 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

Hensikten med retningslinjene for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009) er å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene, og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp [9]. Planretningslinjene stiller krav om at kommunene skal innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med retningslinjen.

4.6.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Hensikten med retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling, gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser, og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser [10]. I dette planforslaget vil ikke barn og unges interesser være et aktuelt tema.

4.6.4 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)

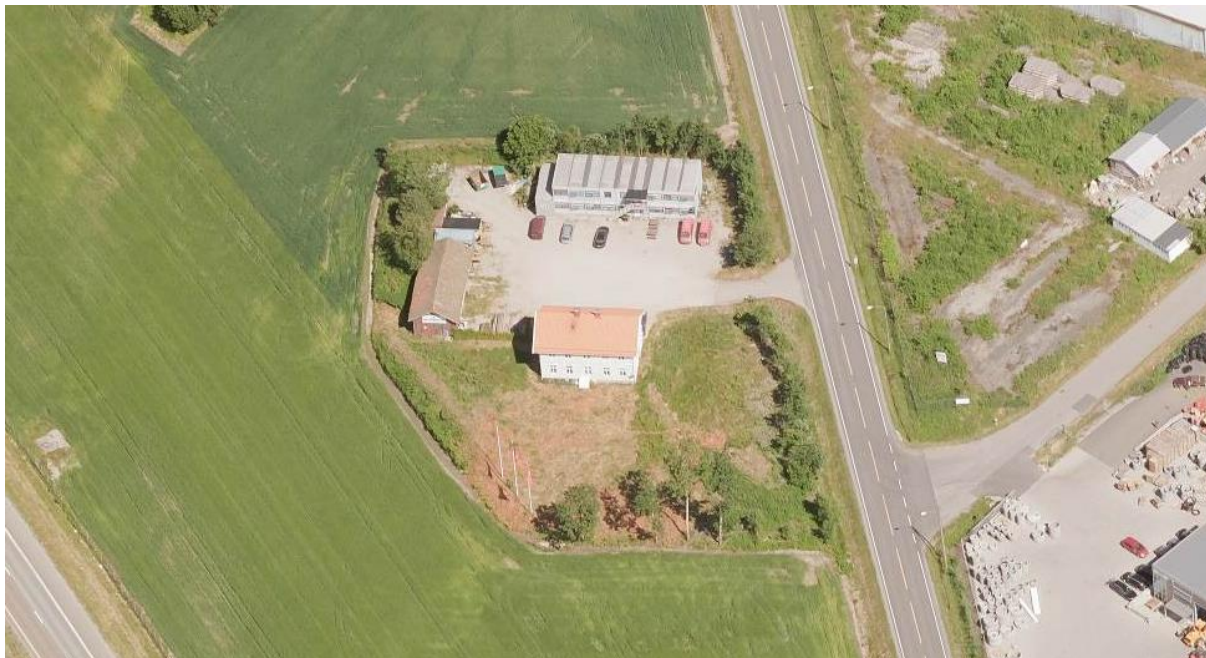
Hensikten med retningslinjene er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjene gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål [11]. Et viktig verktøy for å vurdere støynivået her er støysonekart som viser støysoner inndelt i rød og gul sone.

4.6.5 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Retningslinjene er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet burde håndteres i kommunenes arealplanlegging. Hensikten er å forebygge helseeffekter av luftforurensning gjennom god arealplanlegging. Retningslinjene skal legges til grunn ved etablering eller utvidelse av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning i eksisterende eller planlagte områder, etablering av ny virksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen, utvidelse eller oppgradering av eksisterende virksomhet som i seg selv vil medføre vesentlig økning i luftforurensning, eller bygg- og anleggsvirksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen [12].

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 5-1: Flyfoto av eiendommen (Norgeskart [1])

Planområdet ligger i randsonen mellom jordbrukslandskap mot sørvest og tettbebyggelse mot nordøst, og er ca. 4,7 dekar stort. Fv. 118 (Sarpsborgveien) grenser til området i øst, og E6 ligger ca. 65 meter sørvest for planavgrensningen. Mesteparten av planområdet er uregulert. Bebyggelse på området brukes i dag til bolig/kontor (hovedbygning), hybelbygg (nord på tomten) og lagerbygg (vest på tomten). Dagens arealbruk er i hovedsak i samsvar med arealformål i kommuneplanens arealdel.

Hovedbygningen på eiendommen er en gammel skolebygning, som er restaurert og brukes til boligformål. Høyde på skolebygningen, er ca. 10-10,5 m over eksisterende terreng. Det er gitt midlertidig dispensasjon for plankravet i kommuneplanens arealdel for boligbrakker og bruksendring av 1. etasje i boligen til kontor.

Tabell 1: Arealtype/Dagens arealbruk

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)
Hybelbygg, lagerbygg og bolig/kontor	4,7

5.2 Stedets karakter

Planområdet ligger mellom fv. 118 og E6 og er omgitt av dyrket mark i sør, vest og nord. Stedet er preget av et åpent og flatt landskap. Det ligger boligfelt nord for tomten (Missingmyr), og næringsbebyggelse øst for tomten (Åkerbergmosen). Næringsområdet inneholder store lagerbygninger, men området er preget av lav bebyggelse.

5.3 Eiendomsforhold

Tabellen nedenfor viser en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av. Området består av hele gnr./bnr. 84/5, men kun en liten del av gnr./bnr 535/22 der planområdet grenser mot fv. 118 (Sarpsborgveien).

Tabell 2: Eiendommer innenfor planområdet

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
84/5	Vital Eiendomsutvikling/Sarpsborgveien 140
535/22	Østfold fylkeskommune/fv. 118

5.4 Landskap og fjernvirkning

Landskapet kan beskrives som et typisk Østfoldlandskap; stort, åpent og buktende jordbrukslandskap. Lav og åpen omkringliggende bebyggelse gir gode solforhold for tomten.



Figur 5-2: Sol- og skyggeforhold på eiendommen 1. mai kl 12.00 (Råde kommunes kartportal [3])

Terrenget heller noe ned mot E6 i sørvestlig retning, men er ellers nokså flatt. Næringsbebyggelsen nordøst for fv. 118 (Sarpsborgveien) ligger noe høyere og danner, sammen med skogen i bakkant, en silhuett. Dette oppleves først og fremst når en kommer sørfra på E6. Boligfeltet (Missingmyr) ligger også forhøyet i bakkant når man ser tomten fra sørvest.



Figur 5-3: 3D-illustrasjon av eiendommen sett fra sørvest (Råde kommunes kartportal [3])

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Det foreligger ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

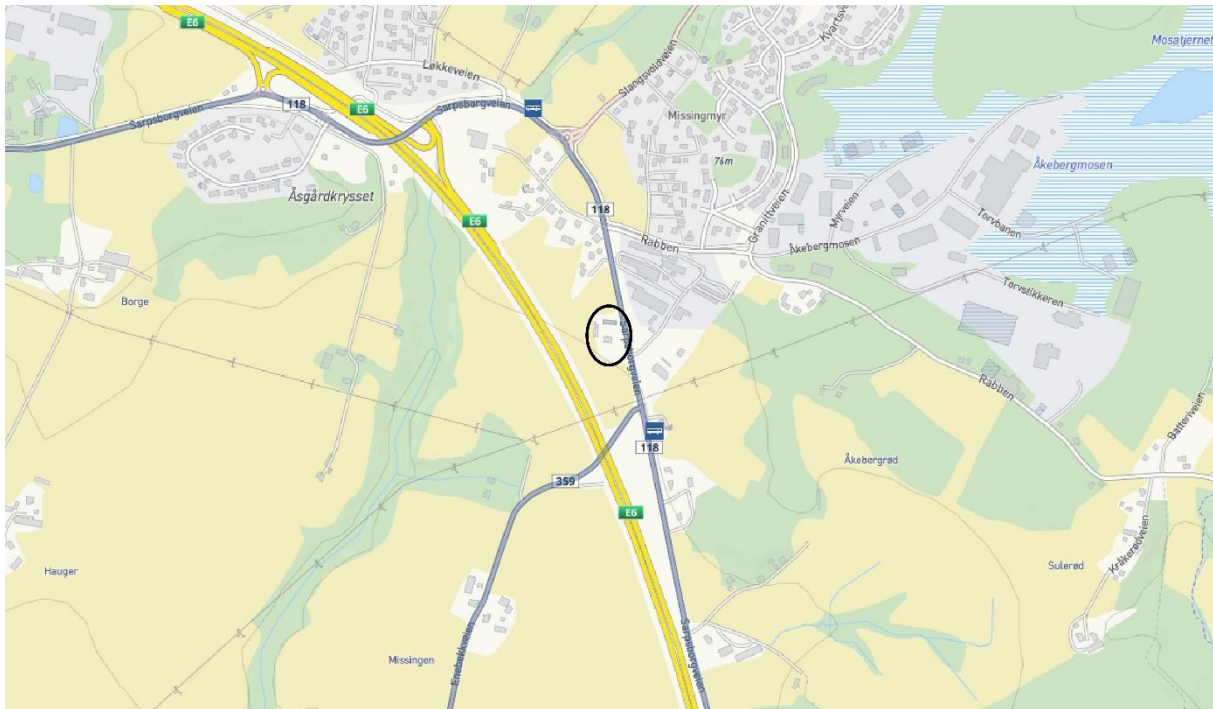
Det er ingen rekreasjonsverdi knyttet til tomten. Ca. 200 meter nordøst for tomten ligger det en regional tursti, men denne har ingen forbindelse med planområdet.

5.8 Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser innenfor planområdet, men eiendommen ligger rett inntil et område med dyrket mark. Mesteparten av dette jordbruksområdet er kategorisert med svært god jordkvalitet ifølge Miljøstatus [13].

5.9 Trafikkforhold

Området ligger i direkte tilknytning til fv. 118 (Sarpsborgveien), med atkomst fra denne veien. Fv. 118 har en ÅDT på 1975 kjøretøy per døgn ifølge Nasjonal vegdatabank [14]. Andel tunge kjøretøy er 18%. Planområdet ligger nærme E6, som her har en ÅDT på ca. 32 750 kjøretøy per døgn.



Figur 5-4: Kart over planområdet med oppmerking av nærmeste bussholdeplasser og busslinjer som går forbi planområdet (Råde kommunes kartportal [3]). Planområdet markert med svart sirkel.

Det er ikke fortau eller gang- og sykkelvei langs fv. 118 (Sarpsborgveien) ved planområdet. Nærmeste gang- og sykkelvei ligger ca. 200 meter nord for området, i tilknytning til boligfeltet Missingmyr. Det er i reguleringsplan for Fjeldberg bruk (plan-ID 137) regulert gang- og sykkelvei langs østsiden av fv. 118. Denne er ikke bygd enda.

Det er ikke registrert trafikkulykker ved avkjørsel til tomten i fv. 118 (Sarpsborgveien), men det er registrert én ulykke ved krysset fv. 118 (Sarpsborgveien) x Enebekkveien og én ulykke ved krysset fv. 118 (Sarpsborgveien) x Rabben [15].

Nærmeste bussholdeplass er Åkeberg som ligger ca. 200 meter sør for planområdet. Missingmyr holdeplass ligger ca. 500 meter nord for området. Disse to bussholdeplassene er merket i [figur 5-4](#). Linje 633 Moss bussterminal går forbi begge holdeplassene tre ganger i timen i hverdager (kun i rush). I tillegg går linje 103 Rødåsen forbi Åkeberg fire ganger i timen i hverdager (kun i rush) [16]. Busslinjene er merket med blå farge i [figur 5-4](#).

Eksisterende virksomhet på tomten genererer marginalt med trafikk.

5.10 Barns interesser

Eiendommen er ikke av betydning for barn og unges interesser.

5.11 Sosial infrastruktur

Det finnes ikke sosial infrastruktur innenfor planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er i dagens situasjon ikke spesielt tilrettelagt med hensyn til universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

Kommunalt ledningsnett for vann og avløp og annen teknisk infrastruktur, som strøm og nettkabler ligger langs Sarpsborgveien som grenser til planområdet i øst.

Her ligger ledninger for spillvann (SP Ø125 PVC og SPP Ø110 PVC) og vannledning (VL Ø110 PVC). På østsiden av fv. 118 ligger kommunal ledning for avløp. Det finnes ikke kommunal overvannsledning i nærheten.

Strømforsyning skjer fra ledningsnett langs fv. 118 og trafo ved fv. 359 Enebekkveien, vest for E6.



Figur 5-5: Kartskisse av kommunens vann- og avløpsnett. Beliggenheten til ledningene må betraktes som orienterende og avvik kan forekomme (kart tilsendt fra Råde kommune).

5.14 Grunnforhold

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon ifølge NGU's aktsomhetskart [17].

Kvartærgeologiske kart indikerer at løsmassene i området hovedsakelig består av marin strandavsetning og tykk havavsetning. Områder med havavsetning kan blant annet forventes å bestå av silt og leirholdige masser.

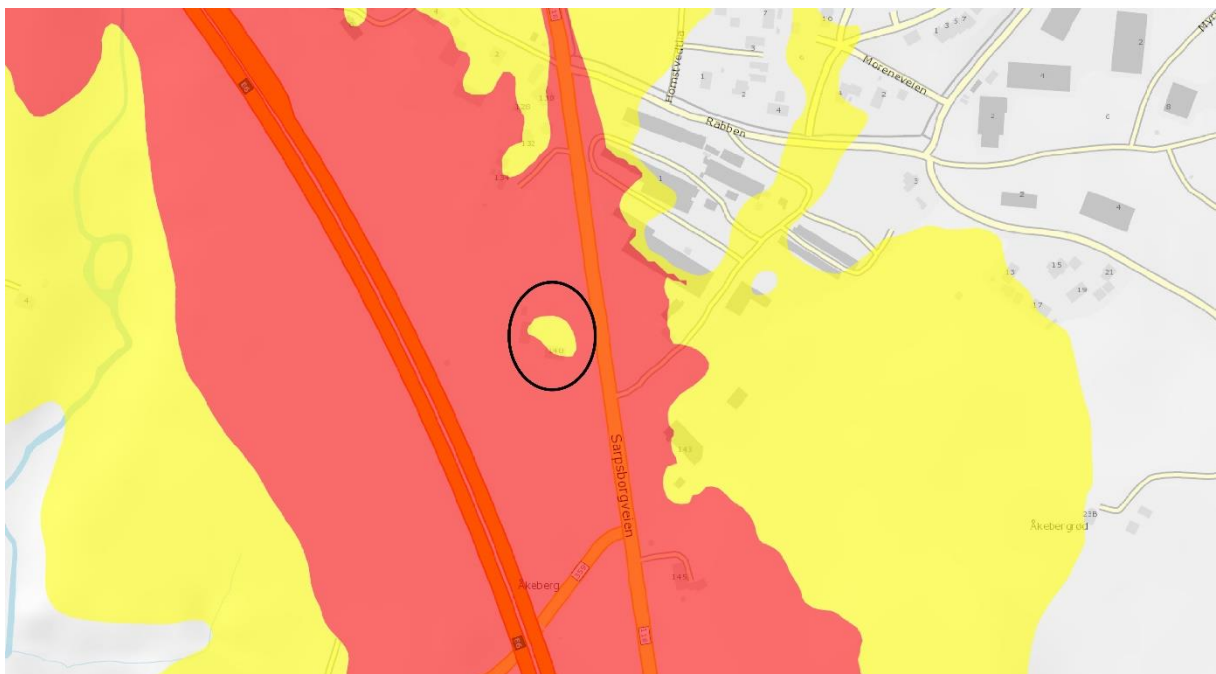
Terrenget på tomten er relativt flatt. Terreng høyden varierer mellom ca. kote +39m og +41m.

Det er utført grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger for planområdet ([21] [23] og [24]). Boringene er avsluttet i løsmasser ca. mellom 25 og 51 m dybde uten å treffe berg. Undersøkelsene viser 2-3 meter tykt lag av silt. Derunder er det bløt siltig, sandig kvikkleire med spor av skjellrester og gruskorn enkelte steder. Vanninnholdet varierer med innholdet av silt og sand, og er generelt 25-30%. Leirmassene er middels til meget kompressible.

Grunnvannstand i området antas i ca. 1-2 meters dybde. Grunnvannstand vil variere med årstid og nedbørsforhold.

5.15 Støyforhold

Ifølge Statens vegvesen sitt støysonekart ligger eiendommen innenfor rød og gul støysone for veg som støykilde. Gul støysone viser et støynivå L_{den} på 55-65 dB, og rød støysone viser et støynivå L_{den} på 65 dB eller høyere.



Figur 5-6: Utklipp fra støysonekart for riks- og fylkesveger. Plassering av planområdet er fremhevet med svart sirkel [18]

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel sier at det i byggeområder innenfor gul støysone skal utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendig støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Videre sier den at i rød støysone tillates det ikke å oppføre ny

bebyggelse til støyfølsom bruk, men at gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates om ikke antall boenheter økes [4].

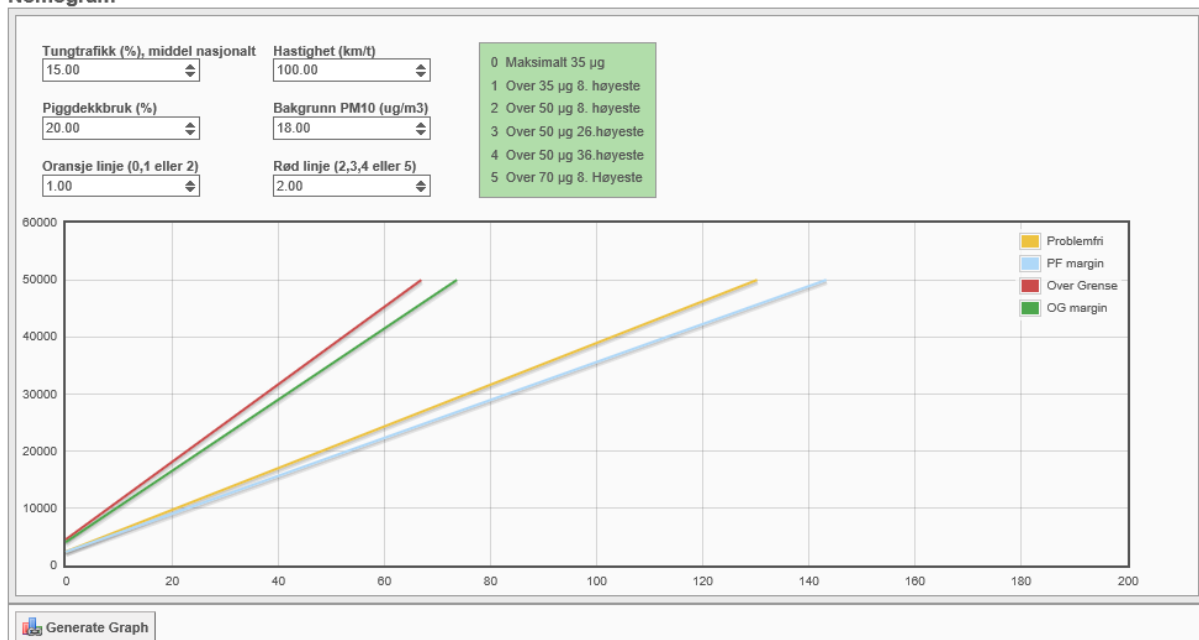
5.16 Luftforurensning

Trafikkmengdene på fv. 118 (Sarpsborgveien) er så lave at det ikke medfører grenseoverskridende verdier for luftkvalitet. På E6 er det derimot en større trafikkmengde. For å finne et anslag over gjennomsnittlig luftforurensning i området er NILU (Norsk institutt for luftforskning) sin applikasjon brukt. Tidsseriene er basert på middelverdier fra de siste fem til ti årene.

I vinterhalvåret ligger svevestøvkonsentrasjonen (PM₁₀) på ca. 18 µg/m³ luft. Årsmiddelkonsentrasjonen er på ca. 16 µg/m³ luft. Til sammenligning er grenseverdien i forurensningsforskriften på 25 µg/m³. Veileder T-1520/2012 (retningslinjer for behandling av luftkvalitet i plansaker) har en nedre grenseverdi på 35 µg/m³/døgn som kan overskrides 7 dager pr. år. For NO₂ (nitrogendioksid) ligger årsmiddelkonsentrasjonen på ca. 14 µg/m³ luft og vintermiddelskonsentrasjonen på ca. 20 µg/m³ luft. Grenseverdien i forurensningsforskriften er årsmiddelkonsentrasjon på 40 µg/m³ luft. Veileder T-1520/2012 har tilsvarende nedre grenseverdi på 40 µg/m³ luft målt som vintermiddel (1. nov til 30. april).

En enkel modellering ved bruk av trafikknomogram viser at det kan forventes overskridelser av gulsone ut i en avstand på opptil 75 meter fra E6 med dagens trafikkgrunnlag (se figur 5-7). Rødsone strekker seg ut til en avstand på ca. 35 meter fra veikant. Yttergrensen på planområdet ligger ca. 65 meter fra E6 (nærmeste veikant). Det er derfor sannsynlig at deler av ute- og oppholdsarealet vil bli liggende i gul sone [19].

Nomogram



Figur 5-7: Trafikknomogram som viser avstand fra henholdsvis gul og rød sone som funksjon av ÅDT (trafikkmengde) [19]



Figur 5-8: Luftsonekart hentet fra Nasjonalt beregningsverktøy, 2015 [20]

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen vesentlige risiko- og sårbarhetselementer knyttet til eksisterende situasjon. Det er imidlertid oppdaget kvikkleire i området i forbindelse med grunnundersøkelser, og det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse med hensyn på områdestabilitet [24]. Denne konkluderer med at det aktuelle området har tilfredsstillende sikkerhet mot skred i dagens situasjon. Et eventuelt initialras (første utløsende skred) utenfor området vil ikke påvirke planområdet.

Det er ikke fortau eller gang- og sykkelvei i tilknytning til planområdet, se beskrivelse i kap. 5.9.

Området er støyutsatt, se beskrivelse i kap. 5.15.

5.18 Næring

Eiendommen benyttes i dag til av næringsvirksomhet for Vital ByggAS med ca. 15 ansatte. Lenger øst for planområdet ligger også et større næringsområde (Åkerbergmosen). Her finner man blant annet tjenestebaserte virksomhet i form av utleie av arbeidskraft (renovasjonstjenester), i tillegg til transport, lettindustri og byggevirksomhet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Alternativvurderinger

I utvikling av planforslaget er det sett på ulike løsninger for utforming av bebyggelsen. Eksisterende hovedhus er tenkt bevart i fremtidig situasjon. Det har vært ønskelig at ny bebyggelse sammen med hovedhuset i størst mulig grad skal ha likheter med tradisjonelle gårdstun. Siden eksisterende hovedhus ligger omtrent midt på eiendommen har det vært utfordrende å plassere den nye bebyggelsen og å få til tundannelse.

Plassering og utforming av ny bebyggelse nord på eiendommen har vært spesielt utfordrende. Bebyggelsen skal benyttes til korttidsutleie av hybler og må derfor tilfredsstille gjeldende støykrav. Dette har vært styrende for utforming av bygningen. I arbeidet er det også vurdert en mulig utvidelse av eksisterende hovedhus.

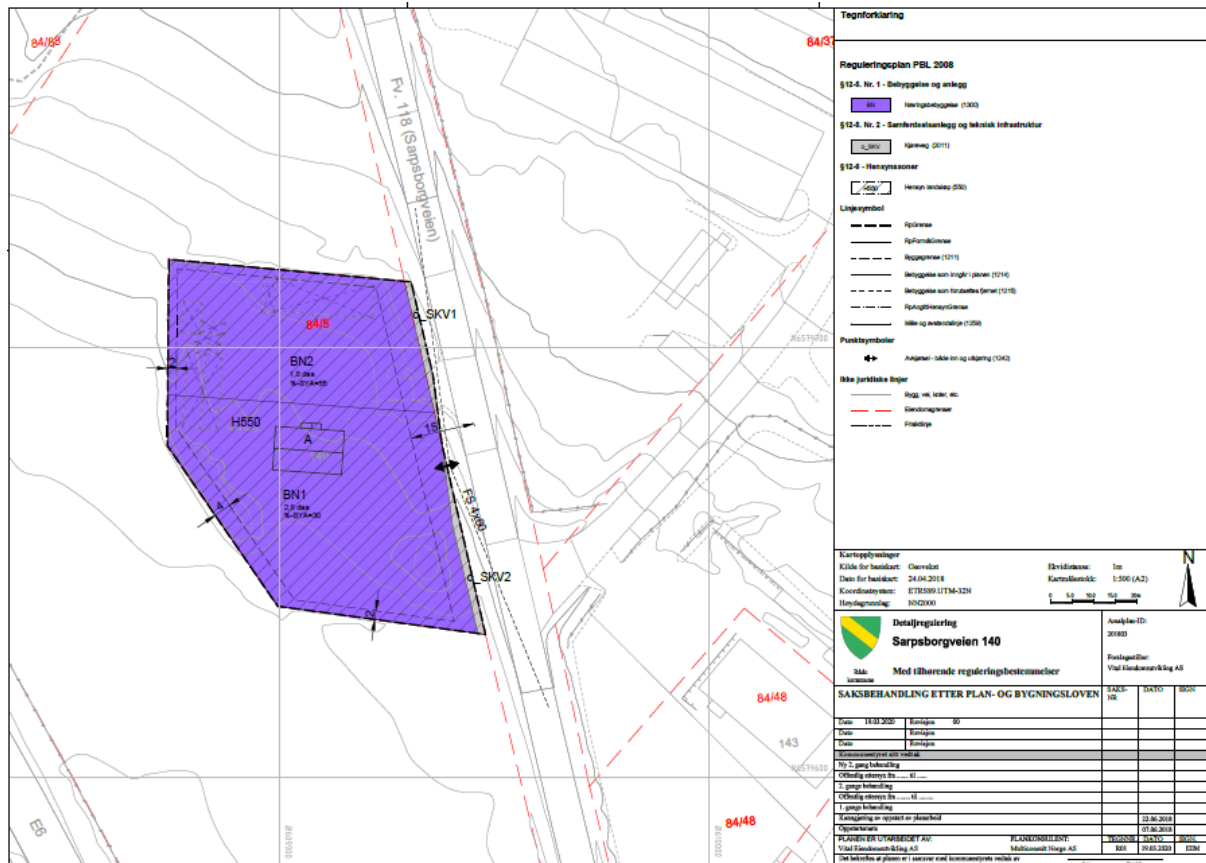
Illustrasjoner som er benyttet for å vise intensjonen i planforslaget viser maksimal utnyttelse som planforslaget legger opp til, dersom ikke annet er nevnt. Illustrasjonene er ikke bindende.

6.2 Planlagt arealbruk og vurdering av arealformål

Planforslaget legger til rette for næringsbebyggelse, herunder kontor, håndverks- og industrivirksomhet, lager og hybler for korttidsutleie. Planforslaget omfatter også et område med kjørevei for å tilpasse seg til tilgrensende reguleringsplan i øst.

I vurdering av hvilket arealformål som egner seg for foreslåtte funksjoner, er funksjonene «kontor», «håndverks- og industrivirksomhet» og «lager» tydelig definert innenfor formålet næringsbebyggelse.

For funksjonen «hybler for korttidsutleie» er det ikke tenkt ren hotellvirksomhet, men utleie over en lengre tidsperiode enn det som er normalt for hotell og motellvirksomhet. Målgruppe for utleiedelen vil typisk være anleggsarbeidere som ukependler, som bor her i en begrenset periode, og som har primærbolig et annet sted. Det er ikke meningen at man skal bo her permanent eller over lang tid, og det vil heller ikke bli tilrettelagt for dette. Tiltaket vurderes derfor ikke å falle inn under boligformålet. Hybler for korttidsutleie må anses som næringsvirksomhet, og defineres under formålet næringsbebyggelse.



Figur 6-1: Plankart

6.2.1 Reguleringsformål

Planområdet er ca. 4700 m² stort. Reguleringsplanen omfatter følgende arealformål:

Tabell 3: Oversikt over arealformål i planforslaget

Sosi-kode	Formål	Areal (m²)
	Bebyggelse og anlegg	
1300	Næringsbebyggelse (BN1-BN2)	4570
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011	Offentlig kjøreveg (o_SKV1)	110
	Hensynssoner	
550	Landskap	

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.3.1 Næringsbebyggelse (BN1 og BN2)

Eiendommen (gnr./bnr. 84/5) reguleres til næringsbebyggelse, herunder kontor, håndverks- og industrivirksomhet, lager og hybler for korttidsutleie.

I byggeområdet er det avsatt to felt, BN1 og BN2. Området er todelt fordi det har ulike bestemmelser knyttet til formål, utnyttelse og høyde. I felt BN1 kan det etableres kontor, håndverks- og industrivirksomhet og lager. I felt BN2 kan det i tillegg etableres hybler for korttidsutleie.

6.3.2 Kjøreveg (o_SKV)

En liten del langs fv. 118 øst på tomten reguleres til kjøreveg. Dette er for å tilpasse planen til tilgrensende reguleringsplan «Fjeldberg bruk», vedtatt 4. 11. 2010.

6.3.3 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet og er satt 2 meter fra eiendomsgrensen i vest, sør og nord og 4 meter fra eiendomsgrense i sørvest. Mot fv. 118 (Sarpsborgveien) er byggegrensen satt til 15 meter fra midtlinjen til veien. Avstand fra byggegrensen på tomta til E6 er på det nærmeste ca. 74 meter.

6.3.4 Bebyggelse som inngår i planen

Eksisterende bygning merket med «A» i plankartet foreslås bevart.

6.3.5 Hensynssone (H550)

Det reguleres inn hensynssone H550 (særlig angitt hensyn landskap) som angitt i kommuneplanen.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4.1 Bygningshøyder, plassering og utforming

Planen legger opp til at det kan etableres ny bebyggelse i tillegg til eksisterende hovedhus (den gamle skolebygningen). I utforming av den nye bebyggelsen har høyder og takform på eksisterende hovedhus vært retningsgivende. Ny bebyggelse er foreslått plassert som frittliggende bygninger på begge sider av eksisterende hovedhus.

Planen tilrettelegger for kontor, håndverks- og industrivirksomhet og lager på søndre del av eiendommen (felt BN1). Planbestemmelsene fastsetter at ny bebyggelse kan ha maksimal høyde på 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

På nordre del av eiendommen (felt BN2) tilrettelegges det i tillegg for et nytt hybelbygg. For å tilfredsstille krav til støy og kvalitet på uteoppholdsareal for hybelbygget, er bygningen utformet som et atriumsbygg med et lukket atrium. I bestemmelsene settes krav til en minimumsbredde på uteoppholdsareal i atriets på 7 meter. Planbestemmelsene fastsetter at ny bebyggelse i felt BN2 kan ha maksimal høyde på 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyden ivaretar hensynet til lysforhold i atriets.

Det er ønskelig med fleksibilitet i reguleringen. Dersom det ikke etableres hybelbygg i BN2, ønskes regulering for BN2 tilsvarende som for BN1. Det er derfor lagt inn bestemmelse om at det tillates

bygg med maksimal høyde på 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng dersom det ikke etableres hybler for korttidsutleie i BN2.

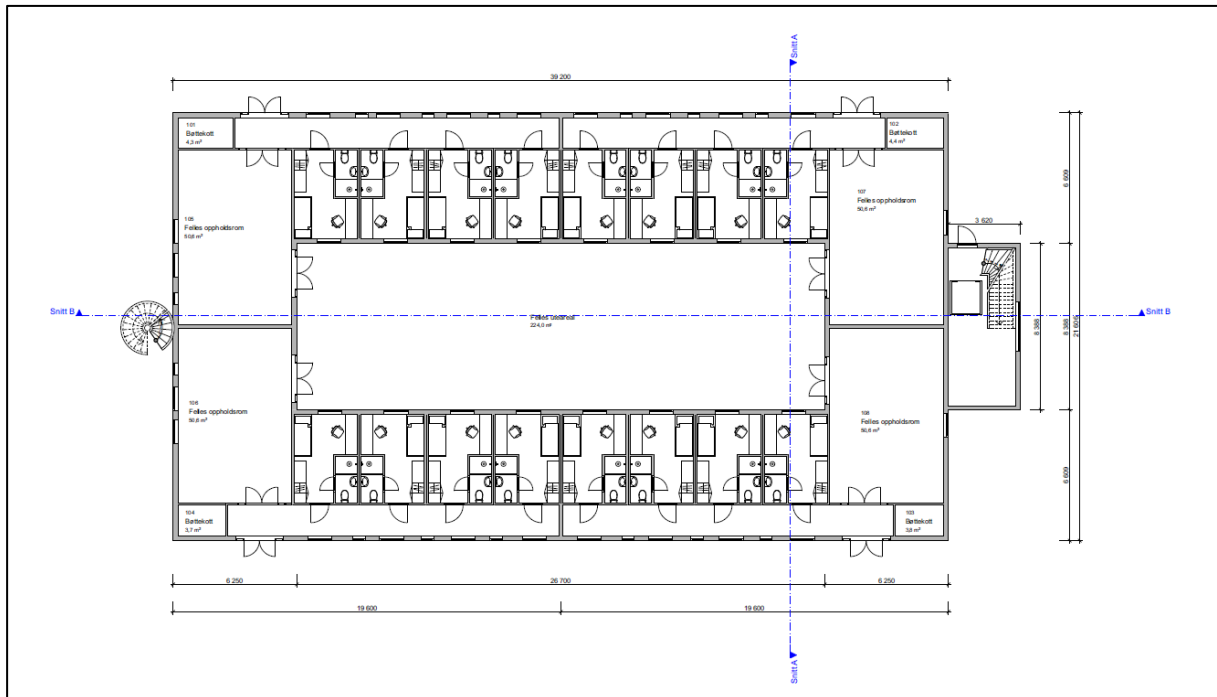
Det er lagt inn bestemmelse om at den samlede bygningsmassen skal fremstå som et gårdstun sett fra E6. I tillegg skal den gamle skolebygningen oppleves som våningshus.

Videre sier planbestemmelsene at det er tillatt å bygge på eksisterende hovedhus og i tillegg lagt føringer for hvordan dette tilbygget skal utformes. Tilbygget skal utformes slik at det fremstår som en selvstendig bygningsenhet, atskilt fra eksisterende bygningskropp. Tilbygget skal også ha lavere høyde enn eksisterende hovedhus. Det kan etableres et mellombygg som binder bygningene sammen, og denne skal ligge tilbaketrukket fra hovedfasaden mot sør.

Det er foreslått plassering av miljøstasjon for avfall og kildesortering på østre del av tomten. For å utnytte arealet på tomten best mulig, er det gis det i planbestemmelsene tillatelse til at miljøstasjonen og areal til parkering kan etableres innenfor byggegrensen til fv. 118. Ved etablering skal avstand til eiendomsgrense være minimum 4 meter.



Figur 6-2: Situasjonsplan (Illustrasjon utarbeidet av Vital Eiendomsutvikling AS)



Figur 6-3: Illustrasjon som viser plantegning av hybelbygningen. (Illustrasjon utarbeidet av Vital Eiendomsutvikling AS)



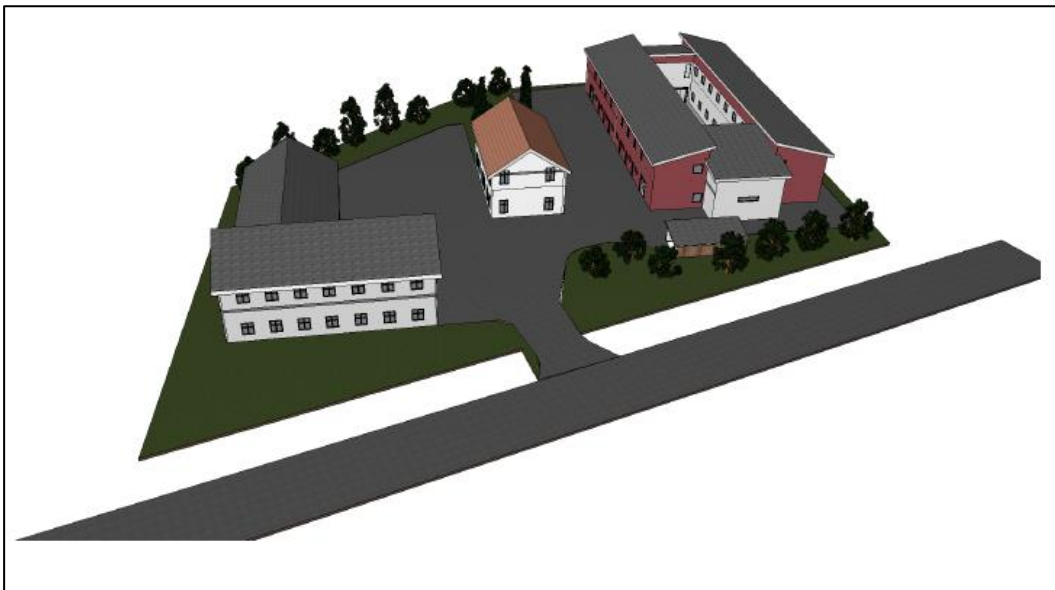
Figur 6-4: Illustrasjon som viser bebyggelsen sett fra sørvest. Eksisterende hovedhus er vist med tilbygg. (Illustrasjon utarbeidet av Vital Eiendomsutvikling AS)



Figur 6-5: Illustrasjon som viser bebyggelsen sett fra sørvest. Eksisterende hovedhus er bevart som i dag. (Illustrasjon utarbeidet av Vital Eiendomsutvikling AS)



Figur 6-6: Illustrasjon som viser bebyggelsen sett fra nord. Eksisterende hovedhus er bevart som i dag. (Illustrasjon utarbeidet av Vital Eiendomsutvikling AS)



Figur 6-7: Illustrasjon som viser bebyggelsen sett fra øst. Eksisterende hovedhus er bevart som i dag. (Illustrasjon utarbeidet av Vital Eiendomsutvikling AS)



Figur 6-8: Illustrasjon som viser bebyggelsen sett fra sør. Eksisterende hovedhus er vist med tilbygg. (Illustrasjon utarbeidet av Multiconsult)



Figur 6-9: Illustrasjon som viser bebyggelsen sett fra E6 sør. (Illustrasjon utarbeidet av Multiconsult)



Figur 6-10: Illustrasjon som viser bebyggelsen sett fra E6 nord. (Illustrasjon utarbeidet av Multiconsult)

6.4.2 Grad av utnytting

Innenfor areal avsatt til formål næringsbebyggelse er grad av utnytting (%BYA) satt til 30 % BYA i felt BN1 og 55% BYA i felt BN2. Parkering internt på området inngår i % BYA.

Dersom det ikke etableres hybelbygg i BN2, er det lagt inn en bestemmelse om at BN1 og BN2 kan ses under ett med en samlet utnyttelsesgrad på %BYA = 45%.

6.4.3 Antall kontorplasser, antall m² næringsarealer

Planforslaget legger til rette for nye arbeidsplasser. Totalt antall kontorplasser i bebyggelse på området er anslått til ca. 20.

6.5 Boligmiljø/bokvalitet

Felt BN2 reguleres til utleieenheter som blir bygd med tanke på pendlere o.l., som trenger et overnattingssted over en viss periode. Bebyggelse til utleie vil derfor kun bestå av hybler med rom for overnatting. Det vil være fellesarealer for opphold både inne og ute.

Hybelbygget utformes som et lukket atrium som er skjermende for støy. Ved at soverom legges inn mot atriet og at alle oppholdsrom også får vindu mot stille side, innfris kravet knyttet til utendørs støy på fasade. Atriet vil fungere som utendørs oppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

Støykrav til utleieenheterne er lagt inn i planbestemmelsene.

6.6 Parkering

I planbestemmelsene er det satt krav til minimum 0,5 – maksimum 1,0 parkeringsplass per boenhet. Videre er det krav til 1,0 parkeringsplass per 50 m² kontor og 1,0 plass per 100 m² lager.

Det er også satt krav til minimum 0,5 sykkelparkeringsplass per utleieenhet, og minimum 1,0 sykkelparkeringsplasser per 25 m² kontor. Sykkelparkering skal ha låsemulighet.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Atkomst til eiendommen er foreslått fra fv. 118 litt lenger sør enn i dagens situasjon. Avkjørsel kan eventuelt flyttes maksimalt 10 meter mot nord i forhold til atkomstpål angitt på plankartet. Siktlinjer er lagt inn som illustrasjonslinjer i plankartet.

6.7.2 Utforming av veier

Planområdet omfatter ingen vegarealer, utover en liten del helt øst for å tilpasse seg tilgrensende plan. Her vil eksisterende utforming videreføres.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Ikke relevant.

6.7.4 Varelevering

Det vil ikke foregå varelevering i vesentlig grad på tomten.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gående og syklende vil ha atkomst fra fv. 118. Det er ikke regulert gang- eller sykkelvei langs fv. 118 (Sarpsborgveien) i denne planen, men i tilstøtende plan for Fjeldberg bruk. Tilgjengelighet til nærmeste bussholdeplass vil være som i eksisterende situasjon.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Ikke relevant.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt offentlige anlegg innenfor planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Siden dette er en eldre landbrukseiendom kan det forekomme forurensset grunn. Det er satt krav i reguleringsbestemmelsene til dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset og at dokumentasjon må forevises forurensningsmyndigheten før tiltak kan igangsettes.

6.10 Universell utforming

Når det gjelder universell utforming vil det prosjekteres løsninger som tilfredsstiller kravene i gjeldende teknisk forskrift (TEK17).

6.11 Uteoppholdsareal

Hybelbygget utformes med felles uteoppholdsareal i et lukket atrium. Uteoppholdsarealet vil med dette ha tilfredsstillende støyforhold iht. støykrav gitt i T-1442 (Lden 55 dB eller lavere).

I de viste illustrasjonene er størrelsen på arealet i atriet i overkant av 220 m². I planbestemmelsene er det satt krav til minimumsbredde på uteoppholdsarealet. Området skal ikke benyttes til boligformål, og det er derfor ingen konkrete krav knyttet til uteoppholdsareal for barn og unge.

Det stilles krav om utomhusplan som skal vise parkering, atkomst, plassering av oppsamlingsutstyr for avfall, uteoppholdsareal, terrengforhold, håndtering av overvann, vegetasjon og grøntanlegg.

Det stilles også krav til at det skal etableres vegetasjon/trær på eiendommen.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet ligger inntil dyrket mark, men vil ikke berøre dette.

6.13 Kollektivtilbud

Planforslaget legger ikke til rette for kollektivtilbud. Det går flere bussruter i nærheten av planområdet som kan benyttes, se kap. 5.9 om trafikkforhold.

6.14 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

6.15 Sosial infrastruktur

Ikke relevant.

6.16 Teknisk infrastruktur

Overvann vil bli håndtert lokalt på eiendommen. Mindre nedbørsmengder kan infiltreres i grunnen. Grunnvannet ligger ca. 1-2 meter under terreng, og for håndtering av større overvannsmengder er en

løsning derfor å la overvann gå ut i grunnvannet. Det må avtales med tilliggende naboer om overvannshåndtering kan berøre deres eiendom.

Tilknytning til vannledning og spillvannsledning vil være lik i planforslaget som i eksisterende situasjon. Sanitært avløpsvann kan tilknyttes kommunal spillvannsledning etter en egen godkjent søknad.

Når det gjelder strøm, vil det være behov for å øke effektbehovet til bebyggelsen på eiendommen, men det er foreløpig usikkert om det er behov for ny nettstasjon. Dette vil bli avklart i det videre arbeidet. I planbestemmelsene er det lagt inn krav til plassering av nettstasjon dersom dette er nødvendig.

6.17 Plan for avfallshenting

Offentlig avfallsordning benyttes.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det påpekes i ROS-analysen at avbøtende tiltak i forbindelse med transport og trafiksikkerhet kan være å følge opp bygging av gang- og sykkelvei på østsiden av fv. 118 i tilliggende reguleringsplan for Fjelberg bruk. Det kan også drøftes en eventuell etablering av tilrettelagt kryssing fra planområdet til gang- og sykkelvei i samråd med veimyndighet.

I tillegg bør slokkevannkapasitet og krav til slokkevannkapasitet avklares i det videre arbeidet. Om det stilles krav til 50 liter/sek. må det iverksettes tiltak for å tilfredsstille dette, som f.eks. brannvannstank eller lignende.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer, da området er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er kun en liten del av eiendommen som er avsatt til LNFR, denne vil også reguleres til næringsbebyggelse i detaljreguleringsplanen. Planen er i tråd med fylkesplan for Østfold.

7.2 Landskap, stedets karakter og estetikk

Tiltaket vil ikke ha stor innvirkning på landskapet, da det er snakk om bebyggelse som er tilpasset omgivelsene.

Planområdet ligger inn mot et større etablert næringsområde, som i dag inneholder lagerbygninger, leverandører, fabrikker, kontorer, etc. Ny bebyggelse i planområdet vil ikke avvike med det som preger bebyggelsen i nærområdet i dag.

Med bakgrunn i dette vurderes at tiltaket bidrar til å bevare områdets opplevelseskvalitet og karakteristiske landskapstrekk.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø, da det ikke er noen registrerte kulturverdier innenfor området.

7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

7.4.1 Beskrivelse

Alle planer skal vurderes iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12. Planområdet er i dag bebygd, og det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor området.

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

Vurdering av Naturmangfoldloven (19.06.2009) §§8 til § 12

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vår vurdering:

Kunnskapsgrunnlaget bedømmes å være tilstrekkelig for å vurdere virkninger på naturmangfold. Offentlige databaser er benyttet. Det er ikke utført detaljkartlegging av artsmangfoldet, men siden planområdet er bebygd og påvirket av menneskelig aktivitet ansees det ikke å være påkrevet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vår vurdering:

Ikke aktuelt da det er klart at kunnskapen er god nok vedrørende plan- og influensområdets naturverdier til å si at en irreversibel skade på naturmangfoldet ikke vil skje som følge av tiltaket.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vår vurdering:

Økosystemtilnærming og samlet belastning er lite relevant. Planområdet er i dag bebygd, og tiltaket vil ikke påvirke økosystemer.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vår vurdering:

Dette er ikke relevant. Planen medfører ingen miljøforringelse.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vår vurdering:

Eiendommen som reguleres til næringsformål er allerede bebygd, og videre utvikling vurderes ikke å ha konsekvenser for naturressurser/naturmangfold.

7.5 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planen får ingen virkninger for rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk, da dette ikke foreligger innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet.

7.6 Uteområder

Det er satt krav til utomhusplan for å ivareta kvaliteten på uteområdene.

Støyforholdene på uteoppholdsarealet i atriet på hybelbygget vil være tilfredsstillende.

På grunn av den lukkede formen vil solforholdene være begrenset i selve atriet. Sol/skygge-studier viser at det er sol i atriet midtsommer (21 juni). Ved vårjevndøgn og høstjevndøgn er det skygge på grunnplanet i atriet, men delvis sol på noen av fasadene i 2 etasje.



Figur 7-1: Sol-skyggestudie, 21. juni kl 12.



Figur 7-2: Sol-skyggestudie, 21. juni kl 15.



Figur 7-3: Sol-skyggestudie, 21. juni kl 18.



Figur 7-4: Sol-skyggestudie, 21. mars kl 12.



Figur 7-5: Sol-skyggestudie, 21. mars kl 15.



Figur 7-6: Sol-skyggestudie, 21. mars kl 18.



Figur 7-7: Sol-skyggestudie, 21. september kl 12.



Figur 7-8: Sol-skyggestudie, 21. september kl 15.



Figur 7-9: Sol-skyggestudie, 21. september kl 18.

7.7 Trafikkforhold

Planforslaget medfører ingen vesentlig økning i trafikk til og fra området. Det er gode siktforhold ved avkjørselen til eiendommen.

Når det gjelder tilgjengelighet for gående og syklende til og forbi planområdet, medfører planforslaget ikke endringer sammenlignet med dagens situasjon.

Trafikksikkerheten for gående og syklende vurderes også til å være lik som i dagens situasjon.

Planforslaget tilrettelegger ikke for at det skal bo barn og unge på tomten, og den ligger heller ikke i et område hvor barn og unge ferdes til daglig. Dette er med på å redusere risiko for ulykke.

7.8 Støyforhold

I forbindelse med den planarbeidet er det utarbeidet en støyutredning [22]. Støyutredningen er gjennomført etter T-1442/2016, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging».

Utredningen er vedlagt detaljreguleringsplanen. Retningslinjen angir anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå. Støybelastning beregnes og kartlegges ved en inndeling av tre soner:

- Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås
- Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold
- Hvit sone angir en sone med tilfredsstillende støyinnivå, og ingen avbøtende tiltak anses som nødvendige.

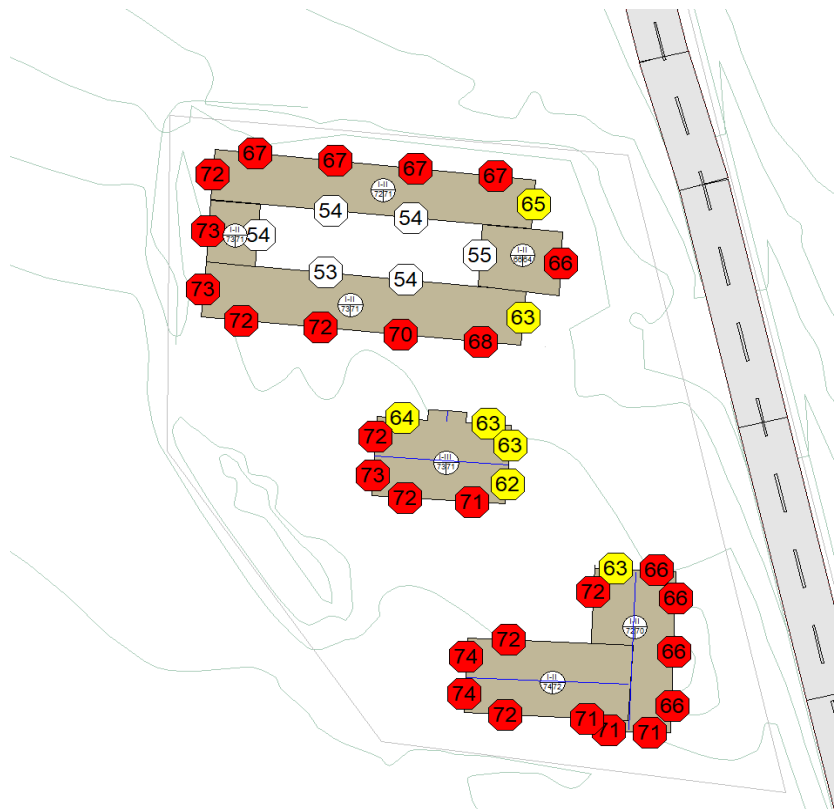
For boliger som bygges i gul støyzone, må det dokumenteres med nærmere utredning hva som er faktisk støyinnivå på utendørs oppholdsarealer og utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk.

Utleieenheter/hybel er ikke entydig definert i regelverket, men i denne sammenhengen forstås det som boligformål og utløser dermed støykrav for støyfølsomt bruksformål. Det er beregnet lydnivåer for alle fasader på alle planlagte bygg på eiendommen, men det er kun hybelbygget som har støyfølsom bruk.

Området ligger i rød støyzone fra veitrafikkstøy. Beregnede fasadenivåer for hybelbygget er over grenseverdiene for de ytre fasadene, men samtlige hybler har tilfredsstillende lydnivåer utenfor vinduer mot gårdsrommet/atriet. (L_{den} under 55 dB), se figur 7-10.

Det vil fremdeles være overskridelser fra grenseverdiene for hybelbygget på de «ytte» fasadene. Bak de ytte fasader er det gang og felles oppholdsrom. Alle oppholdsrom vil imidlertid ha vindu mot stille side, slik at intensjonen i plankravet innfris, se figur 6-3. Siden den planlagte bebyggelsen ligger i rød sone må det avklares med kommunen om det er behov for å søke om dispensasjon.

Det vil være mulig å tilfredsstille krav til innendørs lydnivå for hybler og kontorer med riktig fasadedimensjonering. Dimensjonering av fasadeelementer må utredes i en seinere fase for samtlige planlagte bygg.

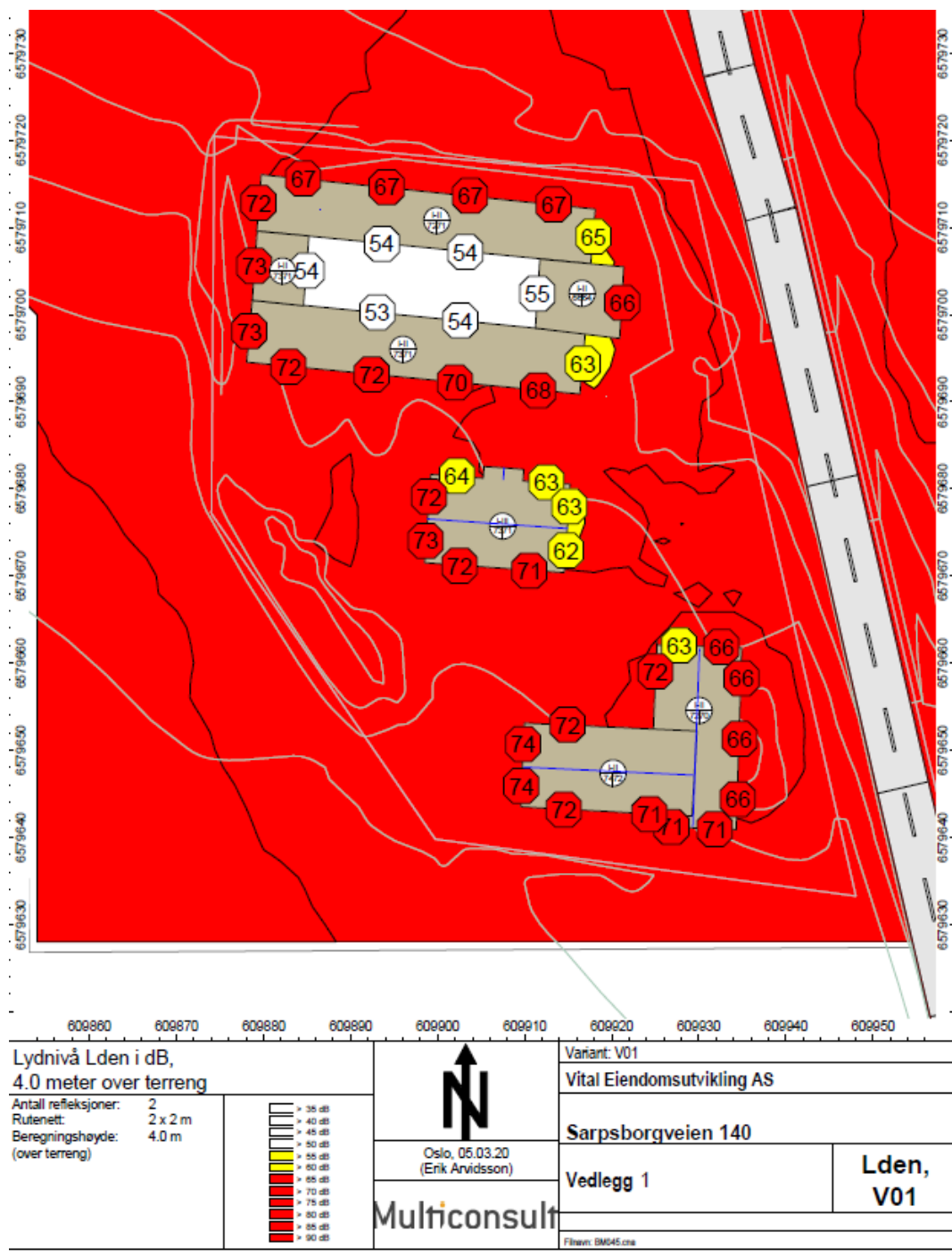


Figur 7-10: Beregnede fasadenivåer, L_{den} oppgitt i dB. Nivåer er vist for 2. etasje. [22]

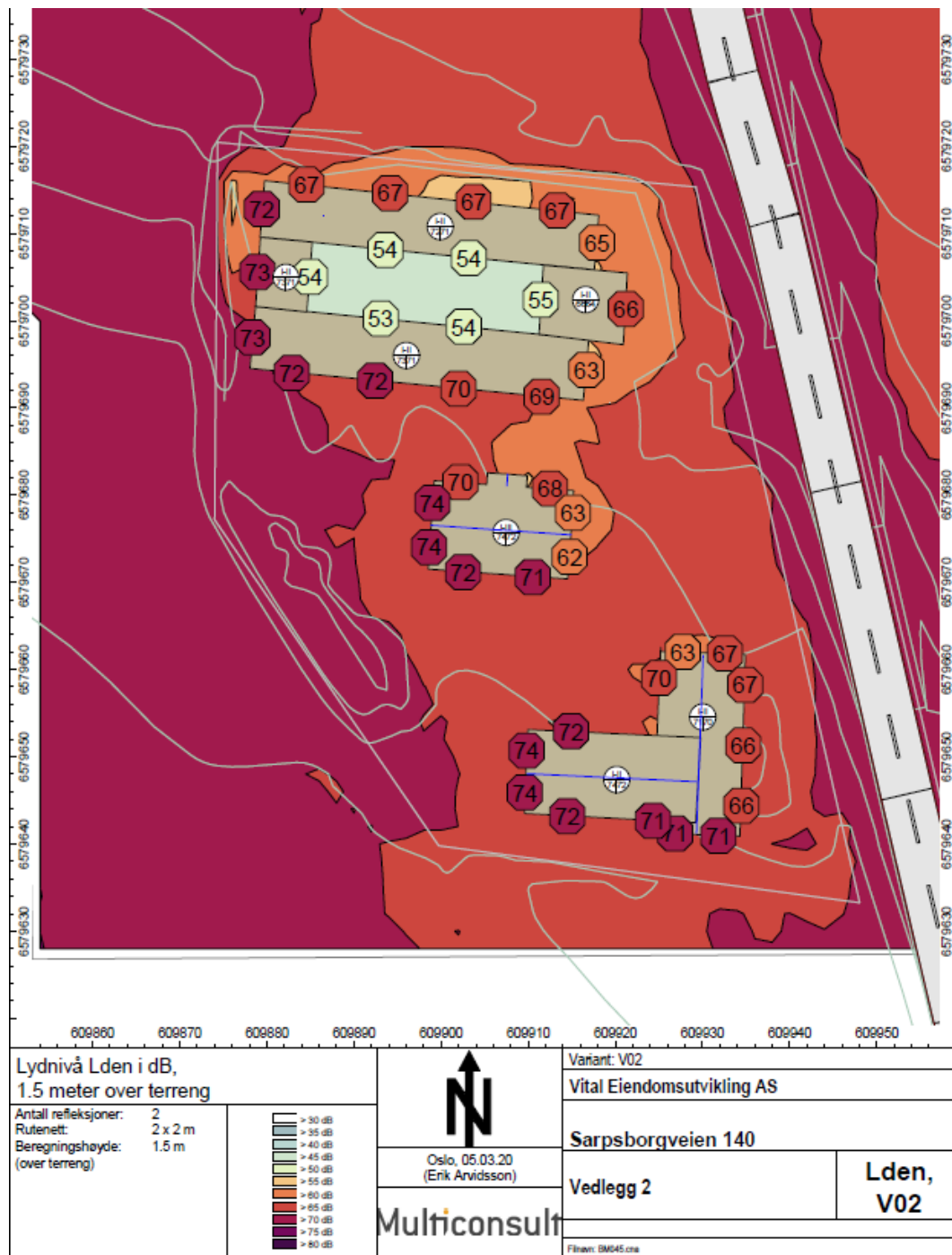
Det er beregnet et støysoneskart i 4 m høyde som viser støyutbredelsen fra veitrafikk i røde og gule soner for L_{den} i henhold til T-1442 kapittel 2.2.1, se figur 7-11. Det er i tillegg beregnet et støykotecart i 1,5 m høyde som viser støyutbredelsen for utendørs oppholdsarealer, se figur 7-12. Samtlige bygg på området ligger i rød støyzone.

Beregninger av lydnivå på utendørs oppholdsareal viser at området i gårdsrommet/atriet, totalt 224 m², tilfredsstillende grenseverdiene. Det betyr at det er 7 m² per hybel som tilfredsstillende grenseverdiene. Kommuneplan gir ingen krav til størrelse på uteareal med tilfredsstillende lydnivå. Det forutsettes derfor at 224 m² vil være et tilstrekkelig stort uteareal.

Når det gjelder flystøy ligger eiendommen godt utenfor gul støyzone for flyaktivitet fra Rygge i henhold til støysoneskart for flyaktivitet fra Miljøstatus.no. Etter hva Multiconsult erfarer inneholder støysonene fra Rygge både sivil og militær flystøy. Det er Multiconsults vurdering at det for foreliggende prosjekt ikke er grunnlag for å gjøre ytterligere vurderinger av støy fra flyaktivitet.



Figur 7-11: Støysonekart beregnet 4m over terreng. [22]



Figur 7-12: Støysonekart beregnet 1,5m over terreng. [22]

7.9 Luftforurensning

Det antas at deler av planområdet vil bli liggende i gul sone, ref. vurderinger i kapittel 5.16.

Hybelbygget er planlagt slik at bygningsfasaden vender ut mot E6, og det er skjermet oppholdsareal i atriet. Det antas derfor at luftkvaliteten vil være tilfredsstillende i uteoppholdsarealet.

7.10 Barns interesser

Det vil etter forslagsstillers vurdering ikke være noen forhold ved tiltaket som vil påvirke barn og unges interesser i området.

7.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke påvirke den sosiale infrastrukturen i området.

7.12 Universell tilgjengelighet

Ny bebyggelse vil følge krav til universell tilgjengelighet i henhold til TEK17.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Tiltaket tilknytter seg eksisterende infrastrukturanlegg. Eventuelt behov for ny nettstasjon må avklares. Ytterligere detaljering rundt den enkelte bygnings energiløsning vil følge byggesaken.

7.14 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planarbeidet [25]. Hensikten med ROS-analysen er å gjennomføre en systematisk kartlegging av mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, for derigjennom å identifisere hvordan prosjektet eventuelt burde endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analysen i sin helhet er vedlagt planen. Analysen peker på avbøtende tiltak som vil redusere risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene. Det må rettes fokus mot disse forholdene i den videre planprosessen.

ROS-analysen finner at de fleste tema er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag. To tema har likevel blitt analysert:

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Skade på personer/bygg som følge av branntilløp ved brannslokketapasitet som ikke tilfredsstiller krav i teknisk forskrift (VTEK §11-17)

For temaet trafikksikkerhet for myke trafikanter er det i analysen påpekt ulykkesrisiko på grunn av manglende fortau/gang- og sykkelvei langs fv. 118. Som avbøtende tiltak er det foreslått å følge opp når utbygging av næringsområde på andre siden av fv. 118 bygges ut, da det i reguleringsplanen for dette området er regulert gang- og sykkelvei langs fv. 118. Det kan også drøftes en eventuell etablering av tilrettelagt krysning fra planområdet til gang- og sykkelvei i samråd med veimyndighet.

Når det gjelder risiko forbundet med beredskap, er slokkevannkapasiteten i området under kravet på 50 liter/sek. Det går imidlertid en stor forsyningsledning rett forbi planområdet, i tillegg til en trykkforsterker som sørger for at området har bra trykk. Det må i videre arbeider avklares hvilket krav som gjelder for bebyggelsen i planområdet, og eventuelt nøyaktig hvor stor kapasiteten i

området er. Om det stilles krav til 50 liter/sek. må det iverksettes tiltak for å tilfredsstille dette, som f.eks. brannvannstank eller lignende.

Med utførelse av anbefalte tiltak vil planen ikke være utsatt for omfattende risiko- og sårbarhetsforhold.

7.15 Jordressurser/landbruk

Planområdet berører en liten del som er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan, og jordbruk i reguleringsplan nr. 113 – 4-felt E6. Dette vil derimot ikke få konsekvenser for jordbruk/landbruk da området innenfor planavgrensningen ikke er jord- eller landbruksareal.

7.16 Teknisk infrastruktur

Planforslaget vil medføre behov for økt strømforsyning til eiendommen. For øvrig teknisk infrastruktur medfører planforslaget ingen konsekvenser.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Reguleringsplanen legger til rette for at Vital Eiendomsutvikling AS skal kunne utvikle sin eiendom til næringsformål. Dette vil ikke gi vesentlig innvirkning på andre næringsinteresser.

7.19 Interesse motsetninger

Det er gjennom varsling av oppstart ikke registrert spesielle interesse motsetninger innenfor eller i nærheten av planområdet.

7.20 Avveining av virkninger

Tiltaket har ingen vesentlige virkninger for andre enn Vital Eiendomsutvikling AS.

8 Vedlegg

1. Varslingsmateriale; kopi av kunngjøringsannonse, kopi av varslingsbrev, kopi av varslingsliste
2. Mottatte innspill ved varsel om oppstart
3. Sammendrag av og kommentarer til uttalelser til offentlig ettersyn av planforslag
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse, 10204404-PLAN-RAP-002, Multiconsult Norge AS, 2020
5. Støytredning, 10204404-RIA-NOT-001, Multiconsult Norge AS, 2020
6. Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser, 10209893-RIG-RAP-001, Multiconsult Norge AS, 2019
7. ROS-analyse områdestabilitet, 10209893-RIG-RAP-002, Multiconsult Norge AS, 2019
8. 3. parts kontroll Geoteknikk – Signert, Byggeråd AS, 2019

9 Referanser

- [1] Norgeskart 2018. Kartutsnitt
<https://www.norgeskart.no/#!?project=seeiendom&layers=1003,1015&zoom=12&lat=65.85153.47&lon=268560.84&sok=r%C3%A5de>
- [2] Østfold fylkeskommune 2018. Fylkesplan for Østfold-Østfold mot 2050, datert 21. juni/22. august 2018
- [3] Råde kommune 2018, kartportal. Kartutsnitt
<https://www.kommunekart.com/?funksjon=VisKommune&kommunennummer=0135>
- [4] Råde kommune 2011. Kommuneplanens arealdel 2011-2020, datert 21. juni 2011
- [5] Råde kommune 2009. Kommunedelplan boligbyggeprogram 2009-2020, datert 18. juni 2009
- [6] Råde kommune 2010. Reguleringsplan nr. 113 – 4-felt E6, datert 1. oktober 2010
- [7] Råde kommune 2010- Reguleringsplan for Fjeldberg bruk, datert 23. november 2010
- [8] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, datert 26. september 2014
- [9] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2009. Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, datert 4. september 2009
- [10] Kommunal- og moderniseringsdepartementet 1995. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, datert 20. september 1995
- [11] Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), datert 2016
- [12] Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), datert 2012
- [13] Miljøstatus, 2018. Temakart – Jordkvalitet <http://www.miljostatus.no/kart/>
- [14] Statens vegvesen – Vegkart, 2018. Trafikkmengde
[https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#kartlag:geodata/hva:\(~\(id:540,filter:\(~\),farge:'0_0'\)\)/@268897,6585251,15/vegobjekt:91907517:58b02c:540](https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#kartlag:geodata/hva:(~(id:540,filter:(~),farge:'0_0'))/@268897,6585251,15/vegobjekt:91907517:58b02c:540)
- [15] Statens vegvesen – Vegkart, 2018. Trafikkulykke
[https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#kartlag:geodata/hva:\(~\(id:570,filter:\(~\),farge:'0_0'\)\)/@268902,6585208,14/vegobjekt:418961941:58b02c:570](https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#kartlag:geodata/hva:(~(id:570,filter:(~),farge:'0_0'))/@268902,6585208,14/vegobjekt:418961941:58b02c:570)
- [16] Østfold kollektiv, 2018. Sanntid <https://sanntid.ostfold-kollektiv.no/#/schedules/home>
- [17] NGU - Kartinnsyn, 2018. Radon aktomhet http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
- [18] Støysoner for riks- og fylkesveier (Statens vegvesen). Kartutsnitt
<http://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f27998dde0a74cfaaacb747247236be8>
- [19] ModLUFT (Nasjonalt informasjonssenter for modellering av luftkvalitet), udatert.
<http://www.luftkvalitet.info/ModLUFT/ModLUFT.aspx>
- [20] Nasjonalt beregningsverktøy for luftkvalitet – luftsonkart, 2015.
<https://www.luftkvalitet-nbv.no/luftsonkart/index.html>
- [21] Geoteknikk AS, Geoteknisk Data Rapport, rapportnr RIG.1, 25.09.2018
- [22] Multiconsult Norge AS, Støyutredning 10204404-RIA-NOT-001, 2019
- [23] Multiconsult Norge AS, Datarapport-geotekniske grunnundersøkelser 10209893-RIG-RAP-001, 2019
- [24] Multiconsult Norge AS, ROS-analyse områdestabilitet 10209893-RIG-RAP-002, 2019

[25] Multiconsult Norge AS, Risiko- og sårbarhetsanalyse 10204404-PLAN-RAP-002, 2020