

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Samfunnsutvalget	28.05.2020	040/20

Saksbeh. SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv GBR - 053/240, GBR - 053/002	Arkivsaknr. 19/1022
--	---	-------------------------------

Forslag til detaljreguleringsplan for Parkveien - PlanID 3017 2019 04 - Behandles for utlegging til høring og offentlig ettersyn

Samfunnsutvalget- Vedtak:

Med hjemmels i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Parkveien, Plan ID 3017 2019 04, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse ut til høring og offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmels i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Parkveien, Plan ID 3017 2019 04, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse ut til høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken og historikk:

Kommunestyret vedtok den 14.06.2018 i sak 016/18 at Råde kommune skulle starte opp arbeidet med å regulere og utrede arealene på gnr. 53 bnr. 240 og deler av gnr. 53 bnr. 2 for å legge til rette for omsorgsboliger med døgnbemannet base for funksjonshemmede.

I formannskapet den 23.05.2019 i sak 021/19 ble det gitt anbefaling for det videre planarbeidet med bakgrunn i en mulighetsstudie. Det ble anbefalt følgende:

- Det går videre med alternativ 2 b.
- Det planlegges for 8 omsorgsboliger med base.
- De 12 eksisterende kommunale boligene rives for oppføring av nye boliger.
- Det legges tilrette for inntil 40 boenheter innenfor planområdet. Ca. 35 % av fremtidige boliger på den nedre delen tilrettelegges for eventuell kommunalt behov.
- Det legges tilrette for parkeringskrav tilsvarende som i forslag til sentrumsplan.
- Det legges tilrette for fortau langs tomtens vestside

Nå legges forslag til detaljregulering for Parkveien boligområde frem til 1. gangs behandling for utlegging til høring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Forslagstiller er Råde kommune og plankonsulent er BAS Arkitekter AS.

Planforslaget består av følgende dokumenter og vedlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse datert med følgende vedlegg:
 - Mulighetsstudie
 - Risiko og sårbarhetsanalyse
 - Vurdering av krav til konsekvensutredning
 - Vurdering av innspill
 - Geoteknisk notat vedrørende områdestabilitet fra Multiconsult
 - Solstudier
 - Veigeometri
 - Renovasjonsteknisk plan
 - Overvannsrapport

Hensikten med planarbeidet er å fortette området innenfor Ringveien med inntil 8 omsorgsboliger med døgnbemannet base og ordinære leiligheter. I tillegg er krysset Skråtorp /Ringveien tatt med for å legge til rette for en kryssløsning med bedre trafiksikkerhet.

Det er ikke krav til konsekvensutredning.

Overordnet planstatus

Fylkesplan for Østfold mot 2050 gir regionale føringer om å redusere transportbehovet og arealeffektivisere gjennom å fortette i sentrumsområder. Det er avsatt langsiktig tettstedsgrenser rundt områdesenterne.

Karlshus er avsatt til områdesenter for Råde kommune i kommuneplan. Planområde ligger midt i sentrum.

Området er i all hovedsak avsatt til eksisterende boligområde i kommunedelplan for Karlshus.

Den øvre delen av planområdet, ved Skråtorpveien, overlapper noe av eksisterende reguleringsplan for sentrum og pågående planarbeid for områdereguleringsplan for Karlshus sentrum.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfatter gnr. 53 bnr. 240 og deler av gnr. 53 bnr. 2 og avgrenses av eksisterende bebyggelse rundt Ringveien. I planområdet inngår også krysset Skråtorp / Ringveien og deler av Skråtorpveien.

Planområdet ligger sentralt til i Karlshus sentrum med tilhørende sentrumsfunksjoner, barneskole, offentlige friområder, jernbanestasjon og busstopp. Tilgrensende bebyggelse er i hovedsak eneboliger på store tomter.

Området består i dag av et grøntområde med plen og 6 eldre hvertikaldelteboliger med til sammen 12 kommunale leiligheter. Parkveien går igjennom området.

Samlet planområde er på 9,5 da.

Beskrivelse av planforslaget

Innenfor planområdet reguleres det for to felt som kan utbygges i to trinn. Det nordre feltet, BKB, er avsatt til bolig og tjenesteyting i kombinasjon. Der legges det til rette for 8 omsorgsboliger og en døgnbemannet base. Utnyttelsesgraden er satt til 65 % bebygdareal

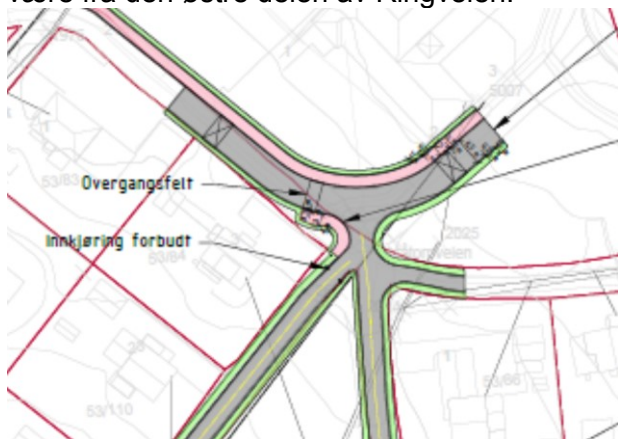
(BYA). Det legges til rette for bebyggelse i to etasjer med maks mønehøyde på 10,5 meter og gesimshøyden 7, 5 meter. Parkering er planlagt på bakkeplan. Parkeringskravet er satt til minimum 1 p-plass pr boenhet og maksimum 1,2.

Det søndre feltet, BBB, er avsatt til boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse. Der legges det til rette for leilighetsbygg med variasjon i leilighetsstørrelse fra 40 m² bruksareal og oppover, hvorav 50 % av leilighetene skal være over 80 m². Utnyttelsesgraden er satt til 60 % BYA. Det legges også til rette for variasjon i utforming og høyder fra 2 til 4 etasjer for å kunne tilpasse bebyggelsen til omgivelsene. Planforslaget tillater at 30 % av bebyggelsen i BBB er inntil 14,5 meter høy, 50 % inntil 13 meter mønehøyde og 10,5 meter for gesims, og 20 % inntil 10 meter for mønehøyde og 7 for gesims. Det legges til rette for parkering i parkeringskjeller. Parkeringskravet er satt med både maksimums og minimumskrav og varierer mellom 0,5 og 1,3 avhengig av størrelse på leilighetene.

Totalt legges det til rette for ca. 30 boenheter innenfor planområdet, avhengig av sammensetning på størrelsen på leilighetene i den søndre delen.

Illustrasjonene som er benyttet i mulighetsstudie er kun en illustrasjon for å belyse virkning av plassering og volum. Planforslaget gir for BBB området mange muligheter for variasjoner i form, plassering og estetisk uttrykk innenfor de rammer som er gitt.

Hovedatkomst til området blir fra rundkjøringen nord for planområdet ved RV110 og videre via Skråtorpveien. Ringveien trafikkreguleres med innkjøring forbudt fra øst. Det gir mulighet for inn- og utkjøring i øst og kun ut fra vestsiden. Adkomsten til områdene BKB og BBB skal være fra den østre delen av Ringveien.



For nærmere beskrivelse av planforslaget se planbeskrivelsens kapittel 6.

Virkning av planen

Planforslaget er i tråd med overordne kommunedelplan for Karlshus og Klima og energiplanen.

Planforslaget legger til rette for bruk av el-bil og sykkel, og minst 50% av p-plassene skal være med lademulighet. Det stilles krav om bruk av trekledning, området ligger sentralt og det fortettes. Denne type utbygging reduserer negative virkningene på klima, siden utslipp fra transport og behov for energi reduseres. Planen sikrer også en god arealutnyttelse slik at jordbruks og naturområder ikke utbygges, samtidig som hensynet til omgivelsen og bokvalitet forsøkes å ivaretas.

Planforslaget vil bidra til å ivareta nasjonale krav om å legge til rette for omsorgsboliger i kommunen.

Planforslaget legger opp til en fortetting som vil stå i noe kontrast til småhusbebyggelsen

rundt, selv om tilpasning til omgivelsene skal vektlegges.

Planforslaget vil i ikke føre til behov for utbygging av skole eller barnehage fordi det foreløpig er vurdert å være tilstrekkelig kapasitet.

Virkingen på naturmangfoldet er vurdert iht Naturmangfoldsloven. Planforslaget vil ikke føre til risiko for alvorlige eller irreversibel skade.

Den delen av planområdet som i dag fremstår som park vil bli nedbygd. Det vil i hovedsak gi en vesentlig endring, visuell. Området er i mindre grad benyttet til rekreasjon og lek. I barnetråkkregisteringen er det ikke registrert særlig bruk av dette området.

Tilgrensende bebyggelse vil få en endret utsikt / innsikt.

Det vil bli etablert uteoppholdsareal. Det skal være et åpent område i vest mellom feltene og det skal etableres 150 m² småbarnslekeplasse i felt BBB. Det er satt krav om minste uteoppholdsareal (MUA) på 50 m² pr boenhet.

Trafikken i Ringveien er beregnet å øke fra 228 ÅDT til 376 ÅDT som følge av utbyggingen. Endret kjøremønster i Ringveien vil bidra til at den vestre delen av Ringveien fortsatt vil ha lite trafikk og er egnet som skolevei uten fortau. Det etableres forlengelse av fortau langs Skråtorpveien, gangfelt og fartsdumper i Skråtorpveien slik at krysset blir mer trafikksikkert.

Økningen av trafikken i Ringveien vil ikke være av en slikt karakter eller omfang at trafikkstøyen vil overkride grensene i nasjonale retningslinjer for det som kan føre til helsefare, gul støysone, og som krever tiltak.

Universell utforming er fastsatt i teknisk forskrift og vil bli ivaretatt. Det er satt krav om henholdsvis 20 og 5 prosentandel HC tilpasset parkering.

Det er tenkt at oppvarming skal sikres gjennom fornybar eller miljøvennlig energi i tråd med føringer i kommunedelplan for Klima og energi, men det kan det ikke stilles krav om i reguleringsplaner, men det er nevnt i planbeskrivelsen.

VA ledninger må legges om. Området har kapasitet på 20 l/s. For særskilte brannobjekter må det påregnes behov for kompenserende teknisk løsning.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det ble avdekket 11 uønskede hendelser hvorav 2 krever tiltak.

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

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

Etter gjennomgang av identifiserte hendelser og farer ansees risikonivået i planområdet som akseptabelt.

Samhandling og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 20.06.2019 med frist for innspill den 1.9.2019.

Det ble avholdt et åpent informasjonsmøte for naboer og innbyggere den 28.08.2019.

Det ble varslet utvidelse av planområdet den 21.01.2020. Det kom inn 10 innspill. Se vedlegg V4. Disse er forsøkt ivaretatt så godt som mulig ut i fra en helhets vurdering.

Representantene for pårørende som skal inn i omsorgsboligene har deltatt i prosjektgruppa for planarbeidet.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og kommunens barnetalsperson har vært

høringsinstans.

Vurdering:

Utvalget for miljø og teknikk og formannskapet la føringer for det videre planarbeidet. Det er forsøkt etterkommet. Imidlertid har det etter nærmere vurderinger tomta fremkommet at å legge til rette for 40 boenheter vi føre til mange mindre leiligheter. Det vil kunne gjøre utbyggingsområdet mer ensartet og mindre attraktivt. I sentrum forespørres gjerne leiligheter for pensjonister. De ønsker boliger som er 80 m² og større. Det samme gjelder barnefamilier. Det er ønskelig at området som i dag er attraktivt fortsatt skal fremstå som attraktivt og varierte. Utnyttelsen i planforslaget er høy sett i forhold til omkringliggende bebyggelse og sentrum forøvrig.

Når det gjelder Ringveien så er det vurdert at det ikke er behov for fortau når løsningen med innkjøring forbudt fra øst fører til fortsatt lite trafikk i den vestre delene av Ringveien som benyttes til skolevei, og fartsgrensen er 30 km/h. Det ligger heller ikke til rette for å kjøre fortere på grunn av korte strekninger og svinger.

Nedbygging av arealet vil føre til mere tette flater og mindre areal til infiltrering og fordrøyning av overvann. Dette må løses på en god måte. Veigrøftene vi kunne være viktige i den forbindelse. Det er utarbeidet en overvannsrapport som belyser mulighetene.

Planforslaget legger til rette for et strammere kryssutforming mellom Ringveien og Skråtorpveien og en annen veiutforming for Skråtorpveien. Dette er i utgangspunktet ikke i tråd med kommunens trafiksikkerhetsplan. Der det er lagt inn etablering av rundkjøring pga trafikkfare. Ved nærmere vurdering anses det som lite gunstig å etablere rundkjøring i dette krysset. Det tar stor plass og gir en dårligere fremkommelighet på Skråtorpveien som har mye større trafikk enn Ringveien. Løsningen i planforslaget anses å ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet på en bedre måte. Det ivaretar også boligområdet på en bedre måte ved at Skråtorpveien skyves litt nordover.

Tomtenes arrondering, påstående bebyggelse på det søndre feltet og behov for å komme raskt i gang med omsorgsboligene har ført til at rådmann mener det er best egnet å legge til rette for tjenesteyting i kombinasjon med boliger på den nordre delen av planområdet. Dette er sett på pånytt etter innspill fra naboer, men det er vanskelig å se en bedre løsning som svarer opp behovet for fremdrift i utbygging av omsorgsboligene.

Økonomiske konsekvenser:

Detaljreguleringen legger til rette for eventuell fremtidig salg av kommunens eiendom og en bedre utnytting enn det som ligger i kommuneplan for Karlshus. Det kan bidra til fremtidig inntekt ved salg som kommer kommunen og dens innbyggere til gode.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Medvirkning og medbestemmelse er ivaretatt. Se ovenfor.

Konklusjon

Rådmann mener planforslaget legger til rette for en ønsket fortetting i sentrum og er tilstrekkelig utredet for å legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Møtebehandling:

Behandling i Samfunnsutvalget 28.05.2020:

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Samfunnsutvalget 28.05.2020:

Med hjemmels i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Parkveien, Plan ID 3017 2019 04, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
1. 29.04.2020	0135_201904 Parkveien boligområde plankart
2. 29.04.2020	0135_201904 Planbeskrivelse_parkveien boligområde
3. 29.04.2020	0135_201904 Bestemmelser parkveien boligområde
4. 29.04.2020	V1 Mulighetsstudie
5. 29.04.2020	V2 ROS Parkveien boligområde
6. 29.04.2020	V3 Vurdering av KU_snippen
7. 29.04.2020	V4 Innspill oppstartsvarsel og utvidet planområde
8. 29.04.2020	V5 10216029-01-RIG-RAP-01-REV-01 OmrådestabilitetsvurderingSnippen
9. 29.04.2020	V6 Solstudier redusert
10. 29.04.2020	V7 Kryssløsning
11. 29.04.2020	V8 Renovasjonsteknisk plan
12. 29.04.2020	V9 Parkveien - Redegjørelse for overvann