

Oppdragsgiver
Andersen Gartneri AS v/ Magne Andersen

Rapporttype
Planbeskrivelse til detaljregulering

Datert: 26.02.2018
Sist revidert: 14.12.2018

PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERING RINGSTAD – BURUMBRÅTEN

(PLAN-ID 0135 2017 02)



PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERING RINGSTAD BURUMBRÅTEN (PLAN-ID 0135 2017 02)

Oppdragsnr.: 135201702
Oppdragsnavn: Andersen gartneri
Dokument nr.: 1
Filnavn: Planbeskrivelse Ringstad-Burumbråten_101218.docx

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	260218	Opprinnelig planbeskrivelse	AFK	PAT	PAT
01	050918	Justering etter tilbakemelding fra kommunen	PAT		
02	101218	Justering i henhold til vedtak 1. gangs behandling	PAT		

INNHold

1.	BAKGRUNN.....	5
1.1	Sakens forhistorie.....	5
1.2	Kommuneplaninnspill	5
1.3	Dispensasjonssak for å utvide veksthus.....	5
1.4	Utbyggingsavtaler	5
1.5	Krav om konsekvensutredning (KU).....	5
2.	PLANPROSESSEN.....	7
2.1	Oppstartsmøte	7
2.2	Varsel om oppstart	7
3.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	8
3.1	Statlige planer og føringer	8
3.2	Regionale planer	8
3.3	Kommunale (overordnede) planer	8
3.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	10
3.5	Pågående planarbeid.....	12
4.	EKSISTERENDE FORHOLD	13
4.1	Planområdets beliggenhet og avgrensning	13
4.2	Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og eierforhold.....	14
4.3	Stedets karakter	16
4.4	Landskap, vegetasjon, biologisk mangfold	16
4.5	Bebyggelse og estetikk.....	18
4.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	18
4.7	Infrastruktur.....	19
4.8	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder	19
4.9	Forurensning	19
4.10	Barns interesser	19
4.11	Flom og skred.....	19
5.	PLANFORSLAGET	20
5.1	Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep.....	20
5.2	Planavgrensning.....	22
5.3	Reguleringsformål	22
5.3.1	Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (B1)	22
5.3.2	Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse (B2)	23
5.3.3	Bebyggelse og anlegg – energianlegg (BE).....	23
5.3.4	Bebyggelse og anlegg – vann- og avløpsanlegg (BVA)	23
5.3.5	Bebyggelse og anlegg – vannforsyningsanlegg (BVF1-2)	23
5.3.6	Bebyggelse og anlegg – småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)	23
5.3.7	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg (V1-5).....	23
5.3.8	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser (P1-2)	23
5.3.9	Grønnstruktur – turveg (GT1-3)	23
5.3.10	Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (GV1-11)	23
5.3.11	LNf-område – jordbruk (LJO)	24
5.3.12	LNf-område – skogbruk (LSK1-2)	24
5.3.13	LNf-område – gartneri (LG1-2).....	24
5.3.14	LNf-område – friluftsområde (LF1-4)	24
5.3.15	Hensynssone – frisiktsone (H140)	24
5.3.16	Hensynssone – landskap (H550_1-3).....	24
5.4	Arealoversikt	25
5.5	Estetisk redegjørelse.....	26

5.6	Kjøreadkomst	26
5.7	Parkering	26
5.8	Utearealer	26
5.9	Universell utforming	26
5.10	Grønnstruktur	26
5.11	Støy	26
5.12	Gang-/sykkelveger	27
5.13	Bevaringsverdier	27
5.14	Arkeologiske registreringer	27
5.15	Miljøprogram, energi og klima	27
5.16	Teknisk infrastruktur	28
5.17	Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring	28
6.	VIRKNINGER	29
6.1	Barn og unge, levekår og folkehelse	29
6.2	Grønnstruktur/friluftsliv	29
6.3	Naturmangfold	29
6.4	Estetikk	29
6.5	Landskap, eksponering og fjernvirkning	30
6.6	Sikring av jordressurser (jordvern)	31
6.7	Kulturminner og kulturmiljø	31
6.8	Transportbehov	31
6.9	Vann og avløp	32
6.10	Energiforbruk	32
6.11	Forurensning og vannmiljø	32
6.12	Sol-/skyggeforhold	32
6.13	Støy	32
6.14	Grunnervervsbehov	32
6.15	Eiendomsstruktur	32
6.16	Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen	33
6.17	Helse og helsens fordeling i befolkningen	33
6.18	Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-/sykkelvegnett	33
6.19	Vesentlig påvirkning av konkurranseforhold	33
7.	RISIKO OG SÅRBARHET	34
7.1	Hensikt	34
7.2	Metode	34
7.3	Identifikasjon av farer og uønskede hendelser	35
7.4	Oppsummering	38
7.5	Analyse av uønskede hendelser	38
8.	MEDVIRKNING	39
8.1	Varsel om oppstart av planarbeidet	39

1. BAKGRUNN

1.1 Sakens forhistorie

Det er tidligere utarbeidet en reguleringsplan for deler av eiendommen, og mye av denne planen er gjennomført. I tillegg er det gjort en utvidelse av gartneriet på dispensasjon. Tiltakshaver ønsker nå å legge til rette for ytterligere utvidelse, i tillegg til noen andre endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan. I samråd med kommunen har man kommet frem til at det skal utarbeides en samlet, langsiktig plan for hele eiendommen, for å sikre en god og helhetlig utvikling.

Bakgrunnen for reguleringsplansaken er en ytterligere utvidelse av veksthus med ca. 7.600 m². Denne utvidelsen går utover det som er tillatt i eksisterende reguleringsplan. I samråd med kommunen har man kommet fram til at man skal regulere hele eiendommen for å se alt i en helhet og sette tydelige grenser for videre utvikling samt tilrettelegge for friluftsliv og tilgjengelighet langs Vansjø. Når hele eiendommen ble tatt inn, ble det sett på om det var flere aktuelle tiltak som burde gjøres innenfor plangrensen.

Planspørsmålet er forelagt planmyndigheten. Planmyndigheten har gjort oppmerksom på at ønsket tiltak om utvidelse av produksjonsgartneriet ikke er i samsvar med formålet i kommuneplanens arealdel.

1.2 Kommuneplaninnspill

Det ble sendt inn et kommuneplaninnspill i 2013 om å omdisponere området som nå reguleres til veksthusutvidelse til byggeområde. Inntil området evt. tas inn i kommuneplanen ligger det som LNFR og Naturområde – grønnstruktur.

1.3 Dispensasjonssak for å utvide veksthus

Som nevnt tidligere, er det bygget noe drivhus på dispensasjon. Vedtaket i Fast utvalg for teknikk i forbindelse med dispensasjon for utvidelse av gartneriet i UT- sak 051/15 refereres under:

“Med hjemmel i PBL § 19-2 innvilges dispensasjon som omsøkt i revidert søknad av 17.04.2015 på betingelse av:

- *Langøysveien opprustes i samsvar med reguleringsplaner for Stensrødjordet og Andersens Gartneri før brukstillatelse gis.*
- *Eventuelt ytterligere utvidelse må avklares gjennom reguleringsplaner.”*

1.4 Utbyggingsavtaler

Det er varslet oppstart av forhandlinger for utbyggingsavtale. Parter i forhandlingene er Magne Andersen som utbygger og Råde kommune. Formålet med avtalen er fordeling av ansvar og eventuelt kostnader knyttet til gjennomføringen av tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket samt eventuell kommunal overtakelse av disse for drift og vedlikehold. Fremforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig ettersyn.

1.5 Krav om konsekvensutredning (KU)

Vurdering etter gammel forskrift.

Planområdet omfattes av kommunedelplan for Råde kommune og reguleringsplan for Andersen gartneri AS med mindre vesentlig endring 16.09.2009.

Ifølge § 2d) i tidligere forskrift for konsekvensutredninger skulle «*områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål alltid*

behandles etter forskriften». Det ble sendt et innspill til kommuneplanrullering i 2013 om å endre et til byggeområde. Området er ikke tatt inn i kommuneplanen da kommuneplanen i Råde ikke er rullert siden 2011. Varslet planområde er på ca. 212 dekar. Dersom arealet reguleres før arealet er vurdert i en kommuneplanrullering, skal det utføres en konsekvensutredning.

Ifølge § 2f) i forskriften skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i vedlegg I konsekvensutredes. I vedlegg I nevnes «*Industriallegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000m² eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar.*» Bruksarealet til potensielt nye bygg i reguleringsplanen er på 12 500m² (utvidelse av veksthus i nordøst samt flytte byggegrense mot E6 fra 75 til 50 meter). Utbyggingen har et areal på under 15 000m². Utvidelsen som reguleres til byggeområde er mindre enn 15 dekar. I samråd med kommunen er det kommet frem til at dette punktet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Siden området ikke er i tråd med kommuneplanen ble planen vurdert å utløse krav om konsekvensutredning - da tiltaket anses å falle inn under kriteriene i § 2 d).

Vurdering etter ny forskrift.

Siden det kom ny forskrift om konsekvensutredninger 01.07.17, er KU-kravene for reguleringsplanen vurdert på nytt.

Det har vært dialog med departementet for å avklare overgangsregler. Det er avklart at dersom planprogrammet ble fastsatt før ny forskrift trådte i kraft 1. juli 2017, skal det fastsatte planprogrammet legges til grunn for arbeidet med planforslag og konsekvensutredning. Dersom planprogrammet IKKE var fastsatt før den nye forskriften trådte i kraft, skal den nye forskriften legges til grunn. Ettersom planprogrammet for Andersen gartneri ikke var fastsatt før 1. juli 2017 skal dermed den nye forskriften legges til grunn for det videre arbeidet.

Planen er vurdert etter ny forskrift. Konklusjonen er at planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 01.12.2016.

2.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på Råde kommuners nettsider samt i Fredriksstad blad og Moss avis 16. mars 2017. Frist for uttalelser var 2. mai 2017. Det ble sendt ut varsel til berørte naboer og regionale myndigheter etter adresselister fra Råde kommune.

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN OG HØRING AV PLANPROGRAM FOR ANDERSEN GARTNERI I RÅDE KOMMUNE (PLANID: 0135 2017 02)

Varsling
I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved at det igangsettes detaljreguleringsplanarbeid for Andersen gartneri. Forslag til planprogram legges samtidig ut til høring og offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.



Planområdet er på ca. 212 daa. Det er tidligere utarbeidet en reguleringsplan for deler av eiendommen, og mye av denne planen er gjennomført. Tiltakshaver ønsker nå å legge til rette for noe ytterligere utvidelse av veksthus, i tillegg til endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan. I samråd med kommunen har man nå kommet frem til at det skal utarbeides en samlet, langsiktig plan for hele eiendommen, for å sikre en god og helhetlig utvikling hvor man også tilrettelegger for turvei og øker tilgjengeligheten ved Vansjø for allmennheten.

Planen utløser krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2014-12-19-1726). Planprogram og fullstendig varslingsdokumentasjon kan leses på www.rade.kommune.no

Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. PBL §17.

Merknader:
Eventuelle innspill til arbeidet kan sendes Rambøll, avd. plan og arkitektur, Pb. 383, 1601 Fredrikstad eller anne.klingvall@ramboll.no innen 02. mai 2017.

RAMBOLL

Figur 1: Annonse som ble trykket i Fredriksstad Blad og Moss Avis 16.03.2017.

Det kom inn 8 skriftlige uttalelser. Varslingsuttalelsene er oppsummert i kapittel 8.1 «Varsel om oppstart av planarbeidet» sammen med forslagsstillers kommentarer.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Statlige planer og føringer

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlig planretningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

- *Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.*
- *Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder.*
- *Hensynet til effektiv transport må avveies i forhold til vern av jordbruks- og naturområder.*

Rikspolitisk retningslinje for vernede vassdrag (1994)

Mossevassdraget inkludert Vansjø ble vernet i 1973. Målene med RPR for vernede vassdrag er:

- unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,*
- sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,*
- sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner,*
- sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,*
- sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.*

I rapporten «Verdier i Vansjø-Hobølvassdraget» (VVV-rapport 200-15) er det registrert kulturminneobjekt og friluftslivsområde med lokale verdier. Det registrerte kulturminnet er nedlagt feltspatgruve. Friluftsområdet gjelder Amundbukta.

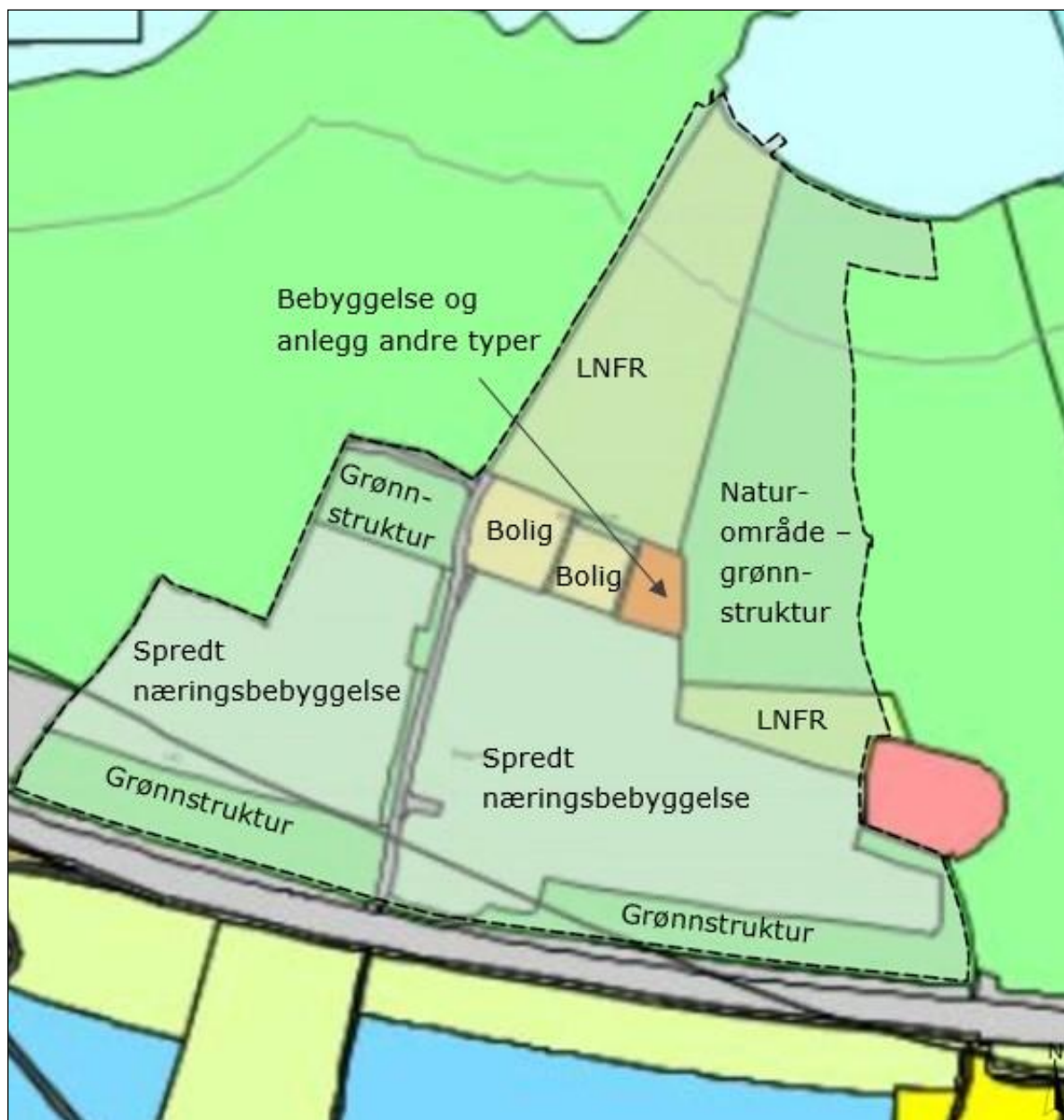
3.2 Regionale planer

Fylkesplanen for Østfold – «Østfold mot 2050» - ble vedtatt av fylkestinget 21. juni 2018 med en del føringer for justeringer/endringer i plandokumentet. Endelig vedtak ble fattet i fylkesutvalget 22.08 2018. Fylkesplanen legger vekt på levekår- og folkehelse, miljø, verdiskapning, kompetanseutvikling, fortetting, infrastruktur, byutvikling og vern, folk i fysisk aktivitet uten bil.

Området som reguleres er definert som LNF-område.

3.3 Kommunale (overordnede) planer

Arealdisposisjon i kommuneplanen er avbildet under.



Figur 2: Kart som viser kommuneplanens arealformål innenfor planområdet. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone landskap. Arealene nærmest E6 er rød støysone, mens arealer lenger vekk fra E6 er gul støysone.

Tidligere utvidelse av drivhus, gitt på dispensasjon, ligger hovedsakelig innenfor LNF-område. Dette arealet innlemmes i ny reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel, under bestemmelser til LNF-områder, står det at «Tiltak som inngår i landbruksbegrepet» (jf. veileder PBL og landbruk pluss T-1443) at veksthus tillates der størstedelen av bygningen brukes til produksjon av planter, under forutsetning at bygget tilfredsstillende estetiske krav og får en tilfredsstillende plassering.» Det står også at «Veksthus der en vesentlig del av virksomheten er salg av innkjøpte varer, kan tillates innenfor rammen av de generelle kravene.» Veksthusutvidelsen skal – i likhet med de andre veksthusene på Andersen gartneri – fortsatt kun benyttes til produksjon og ikke utsalg.

Ny veksthusutvidelse vil ligge i område definert som naturområde – grønnstruktur. Innenfor områder avsatt som grønnstruktur er det lov å legge til rette for friluftsliv etter forutgående søknad.

Regulert område for arbeiderboliger ønskes flyttet fra område som ligger som bolig i kommuneplanen til område som ligger som grønnstruktur. Dette innebærer et slags makeskifte mellom disse formålene.

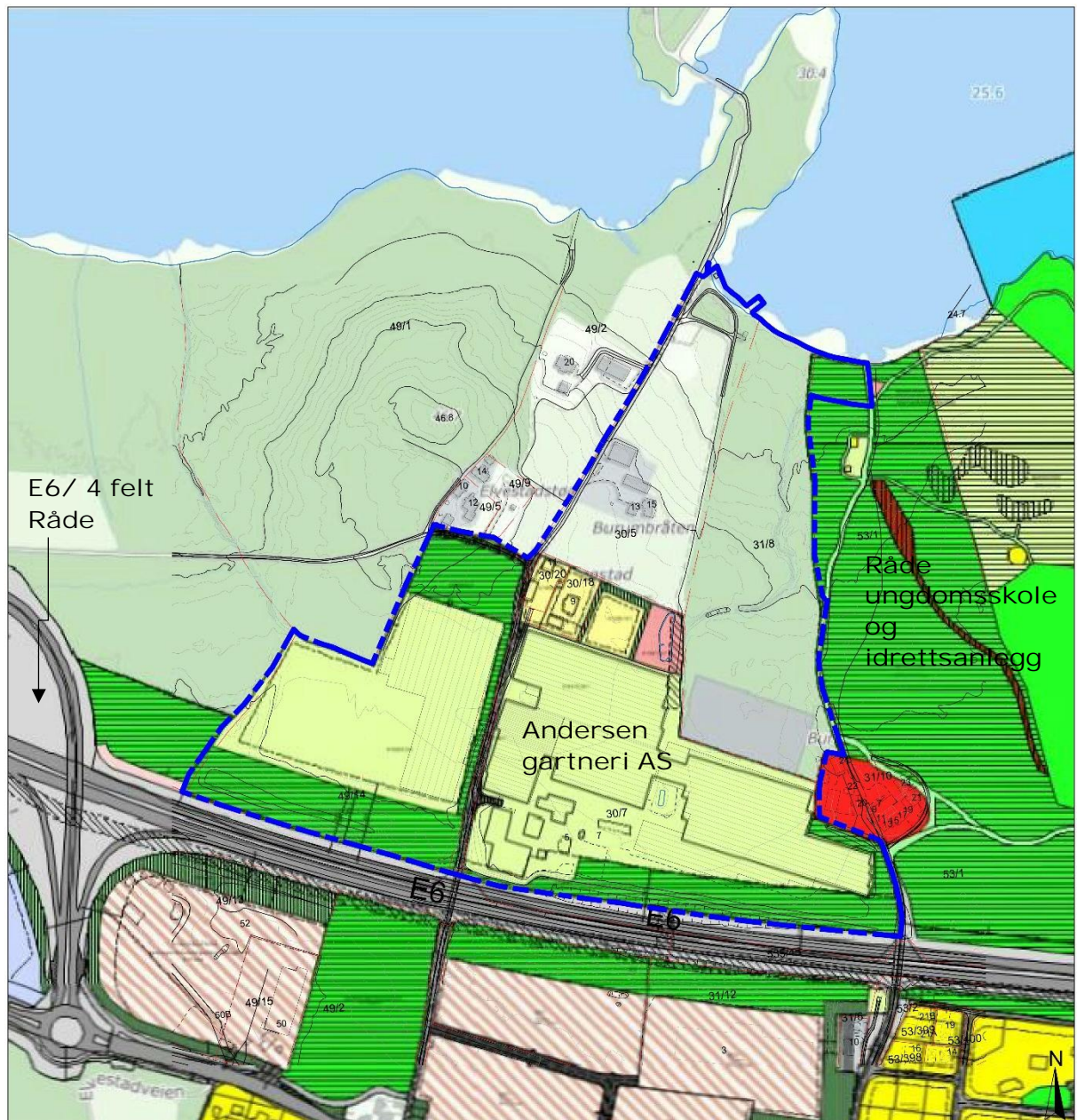
Det er forbud mot bygging og tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Under gitte forutsetninger kan det gjøres unntak for ^{a)} områder hvor det i reguleringsplan er fastsatt annen byggegrense, ^{b)} nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk dersom det ikke finnes egnet alternativ lokalisering bak 100-metersbeltet, ^{c)} nødvendige bygninger, mindre anlegg og tiltak for å legge til rette for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv og ^{d)} bygg- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning og avløpsanlegg. Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel eller kan være til fare for ferdselen er ikke tillatt.

Arealene ned mot sjøen er i utgangspunktet innlemmet for å legge til rette for allmennhetens bruk av området til friluftsliv. For øvrig vil planarbeidet innlemme eksisterende anlegg, som i hovedsak er vannforsyningsanlegg. Det er ikke tenkt ny bebyggelse innenfor 100-metersbeltet.

Planen innebærer endringer/avvik fra kommuneplanens arealdel. Avvikene vurderes å ikke være av en tilstrekkelig kritisk karakter til at ønsket tiltak må først avklares i overordnet plan.

3.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

Det finnes gjeldende reguleringsplaner både innenfor planområdet og i nærområdet. Se kartutsnitt nedenfor. Den nye planen erstatter fullt ut eksisterende reguleringsplan for Andersen gartneri AS. Mye av denne planen er gjennomført. I tillegg er det som tidligere nevnt gjort en utvidelse av gartneriet på dispensasjon.



Figur 3: Utsnitt med gjeldende reguleringsplaner i området. Varslet plangrense vist med stiptet, blå strek.

PLANID	PLANNAVN	I KRAFTTREDELSES- DATO	KOMMENTAR
0135 142	Andersen gartneri AS	13.11.2008 Mindre vesentlig endring 16.09.2009	Ny plan innlemmer hele eksisterende plan. Eksisterende plan vil dermed bli opphevet. Tar med seg prinsippene i denne planen inn i ny detaljregulering.
0135 113	E6 / 4 felt Råde	08.05.2003	Grenser til.
0135 112	Råde ungdomsskole og idrettsanlegg	17.10.2002	Grenser til.

I planforslaget er plangrensen lagt sammenfallende med tilstøtende reguleringsplaner.

3.5 Pågående planarbeid.

Det er ikke kjent pågående planarbeid i nærheten.

4. EKSISTERENDE FORHOLD

I dette kapitlet er planområdet beskrevet, uavhengig av det planlagte tiltaket.

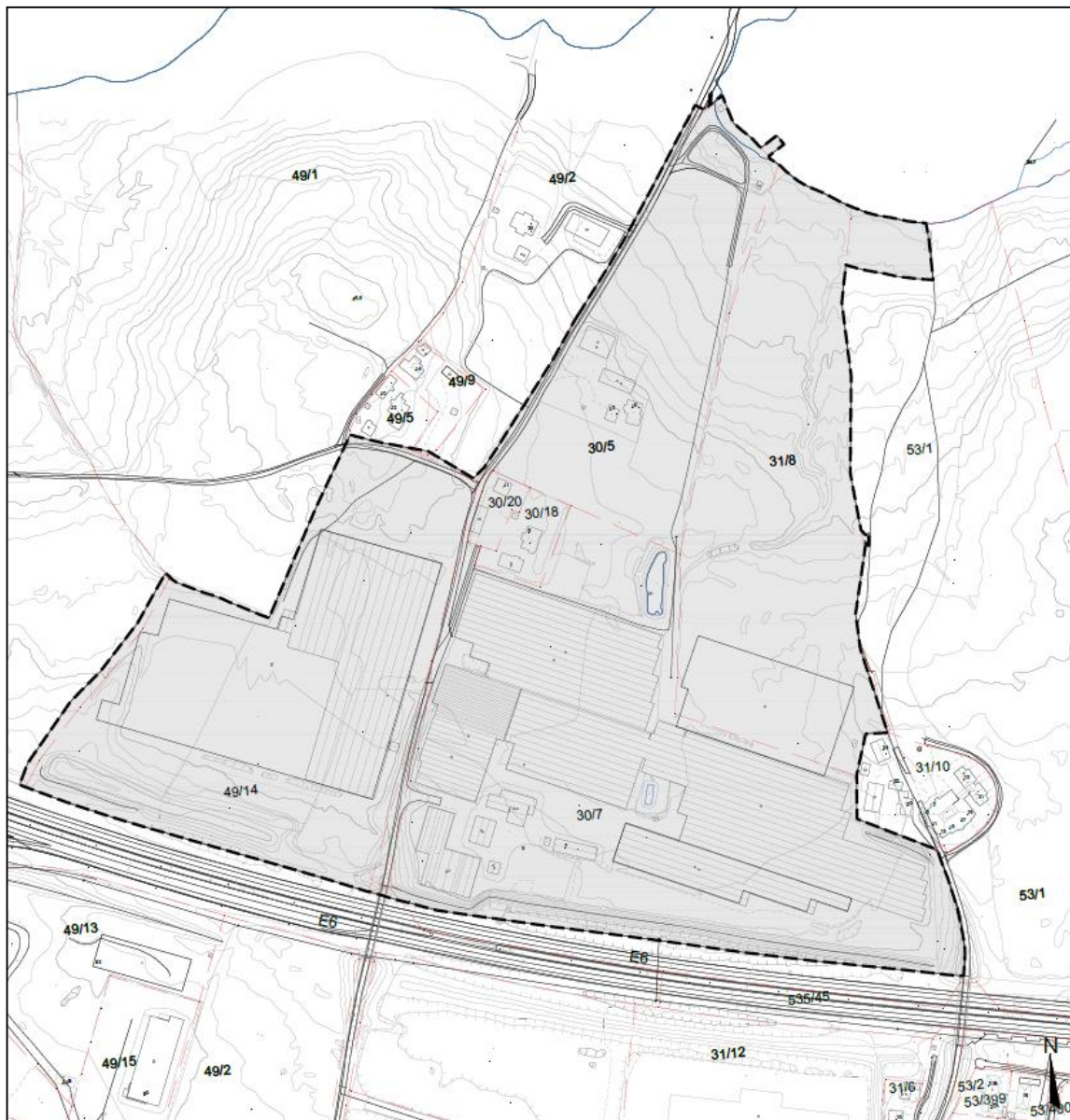
4.1 Planområdets beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger mellom Vansjø og E6 i Råde kommune, øst for Jonstenkrysset – avkjøringen ut på E6 fra Råde. Planområdets beliggenhet fremkommer av kartet nedenfor.



Figur 4: Kart som viser planområdets beliggenhet i Råde kommune. Varslet plangrense vist med sort, stiplet strek.

Området avgrenses av E6 i sør, Vansjø i nord og av eiendomsgrenser i øst og vest. Totalt omfatter området ca. 212 daa.



Figur 5: Kart som viser planområdets avgrensning med grunnkart.

4.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og eierforhold

Innenfor planområdet ligger Andersen produksjonsgartneri, med store veksthusflater. Det er anlagt vull med vegetasjonsbelte mellom gartneribygninger og E6. Mellom veksthus og Vansjø ligger to boligtau innenfor plangrensen, et av de hører til gårdsdriften av jordbruksflaten som ligger innenfor reguleringsplanen. Det er også et skogsfelt øst i planområdet. Det er i dag ikke sammenhengende tursti langs vannet men det går tursti over nevnte skogsflate. Det er ingen gjennomfartstrafikk i området.



Figur 6: Kart som viser dagens arealbruk. Plangrense vist med blå, stiplet strek.

Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i eiendomsregisteret. Dataene er hentet ut fra infoland 20.02.17.

GNR/BNR	EI ER
30/5	Magne Andersen
30/7	Magne Andersen
30/18	Magne Andersen
30/20	Magne Andersen
432/22	M A Eiendom AS
511/8	M A Eiendom AS

4.3 Stedets karakter

Området er et landbruksområde med frittliggende bebyggelse hovedsakelig i form av gårdsbruk med jordbruk og skogbruksdrift. Sør for området møtes en barriere i E6. Øst for området ligger Råde ungdomsskole. Vest for området ligger et gårdsbruk og to eneboliger før et sammenhengende skogsområde. Nord for planområdet ligger Langøya og Vansjø.

4.4 Landskap, vegetasjon, biologisk mangfold

Landskapet skrår slakt ned mot Vansjø i nord og har skog på østsiden og jorder på vestsiden av planområdet ned mot sjøen. Det er ikke registrert spesielt sjeldne eller truede arter som står på Norsk rødliste innenfor planområdet.



Figur 7: Veksthusene er ikke veldig dominerende sett fra friluftsområdene ved Vansjø. På bildet er skogen nylig hogd, og den vil vokse opp igjen. Planlagt veksthusutvidelse vil skje som tilbygg på veksthus i midten av bildet.



Figur 8: Foto mot Vansjø, tatt fra GV5 i plankartet.

I Miljødirektoratets naturbase er Vansjø et særlig kvalitetsområde, samt Lipperttangen. Ellers er det ingen registreringer med direkte tilknytning til planområdet.

Faktaboks Lipperttangen:



Verdsettelsesfaktor	Beskrivelse	1	2	3	4	5
Bruk	Hvor stor er dagens bruksfrekvens?			x		
Regionale/nasjonale brukere	Brukes området av personer som ikke er lokale?	x				
Opplevelseskvaliteter	Har området spesielle natur - eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter? Har området et spesielt landskap?			x		
Symbolverdi	Har området spesiell symbolverdi?		x			
Funksjon	Har området en spesiell funksjon (atkomst, korridor, parkeringsplass eller lignende)?			x		
Egnethet	Er området spesielt god egnet til en eller flere aktiviteter som det ikke finnes like gode alternative området til?			x		
Tilrettelegging	Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper?		x			
Kunnskapsverdier	Er området egnet for undervisning eller har området spesielle natur - eller kulturvitenskapelige kvaliteter?		x			
Inngrep	Er området inngrepsfritt?			x		
Utstrekning	Er området stort nok til å utøve ønska aktiviteter?				x	
Potensiell bruk	Har området potensial ut over dagens bruk?				x	
Tilgjengelighet	Er tilgjengeligheten god eller kan den bli god?				x	
Lydmiljø	Hvordan er støymiljøet i området?			x		

Figur 9: Verdsettingsmatrise, Lipperttangen.

4.5 Bebyggelse og estetikk

Det finnes i dag store områder på Andersen gartneri med veksthus. Disse er ca. 7,5m høye. Bebyggelsen i nærområdet foruten dette består av noen få frittliggende eneboliger og gårdstun.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det finnes ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det ble i innspill til eksisterende reguleringsplan for området uttalt fra fylkeskonservator at det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner (arkeologiske) som har behov for særlig vern i planområdet, og videre innspill om varsling hvis det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner.

4.7 Infrastruktur

Boliger kan koble seg til eksisterende vann- og avløpsanlegg uten kostbare utbedringer.

4.8 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder

Området er benyttet til idrett og friluftsliv. Idrettshallen og kunstgressbanen er viktige elementer. Dessuten er området et utgangspunkt for turveg/lysløype med forbindelser nordover fra planområdet. Det vil være viktig å opprettholde forbindelse gjennom planområdet til turveg/lysløype.

4.9 Forurensning

I følge miljøatlas er det ikke registrert forurensning på området.

4.10 Barns interesser

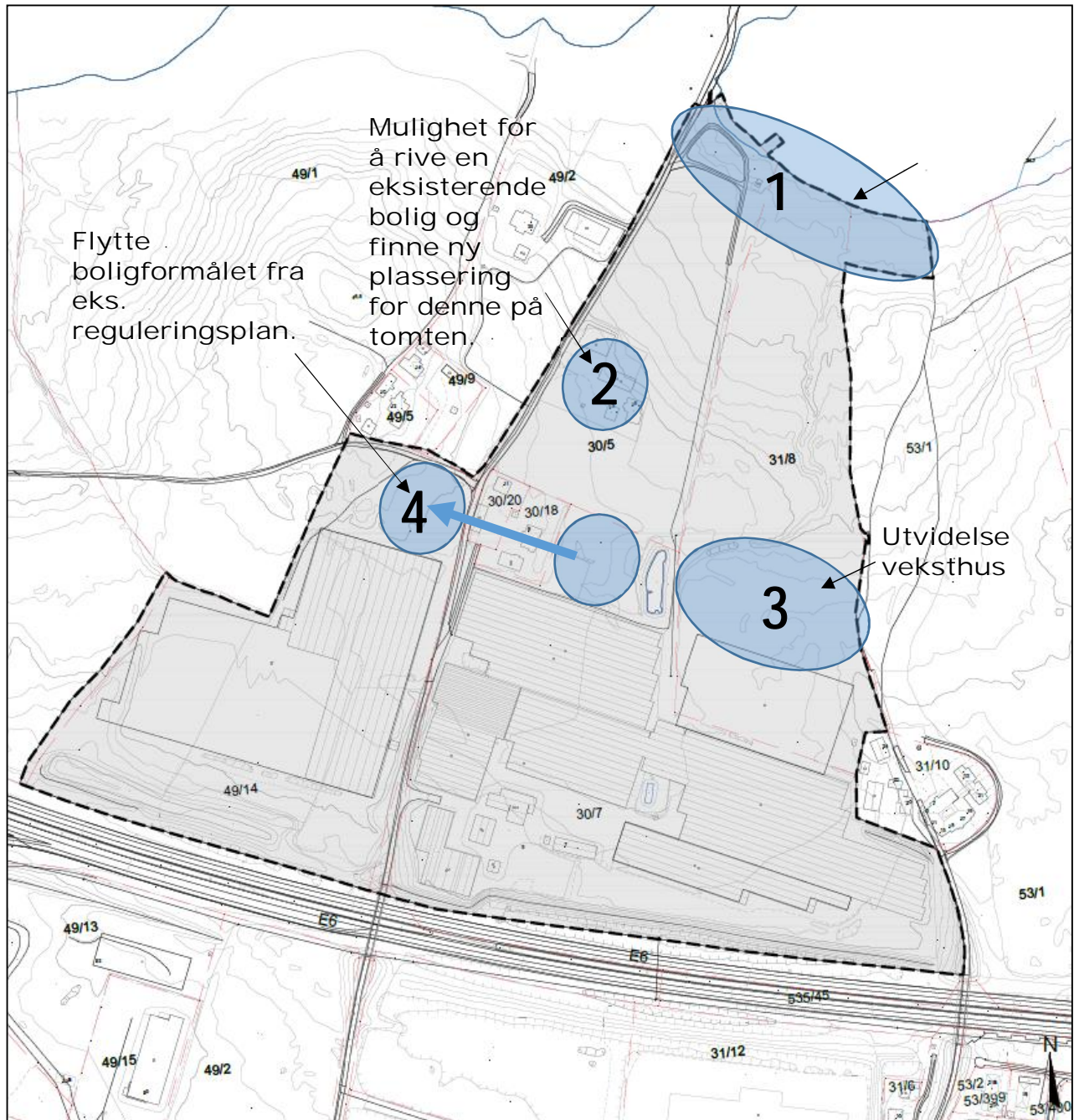
Byggeområdene er som vi vet ikke i dag mye benyttet til barns lek eller opphold.

4.11 Flom og skred

I følge NGUs kartside er ikke området berørt av flom- og skredfare. Det er gjort geotekniske prøvegravinger innenfor arealet til drivhusutvidelsen innenfor LG1 den 25. september 2018. Denne viser at grunnen i hovedsak består av sandige materialer i øvre lag. Der terrengnivå tilsvarer gulvnivå i eksisterende bygg er det tørre materialer ned til ca. 2 meters dybde (dels mer). Lokale variasjoner kan ikke utelukkes (spredte undersøkelser/stort areal), men i hovedsak synes det å være brukbare avrenningsforhold mot lavereliggende terreng og bekken i nordre hjørne (nordvestre del). Det ser ut til å være bra drenering gjennom materialene i øvre lag.

5. PLANFORSLAGET

5.1 Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep



Figur 10: Kart som viser planområdet avgrenset sammen med oversikt over tiltak som skal reguleres.



Figur 11: Utsnitt som viser tiltaksområdene som skal reguleres til andre formål en faktisk bruk.

Gjennomgang av tiltaksområder:

Tiltaksområde 1: Det reguleres inn turveitrase og friluftsområde ved Vansjø for å supplere eksisterende stisystem og øke tilgjengeligheten ved sjøen for allmennheten. Det blir også tilrettelagt med en utsettingsrampe for båt. Det legges opp til mellom 4 og 10 nye parkeringsplasser til bruk for allmennheten.

Tiltaksområde 2: Det ligger i dag to boliger svært tett på hverandre. Løsningen er ikke hensiktsmessig, og det skal vurderes å rive den ene boligen og finne en ny plassering til denne.

Tiltaksområde 3: Hensikten med planarbeidet er i hovedsak å regulere en utvidelse av Andersen gartneri på gbnr. 31/8. Det er allerede etablert en ny utvidelse som er godkjent gjennom dispensasjon. Denne nyetablerte veksthusrekken tenkes å fortsette mot nord med 7 seksjoner (totalt 68 meter) nordover. Bredden tilpasses naturlig til eiendommen.

Det ble sendt inn et kommuneplaninnspill i 2013 om å omdisponere området vist i ill. 10 til byggeområde. Kommuneplanen er ikke rullert siden dette. inntil dette området evt. tas inn i kommuneplanen, ligger det som LNFR og Naturområde – grønnstruktur. Området omfattes av gul støysone fra E6 og ligger i hensynssone landskap. Ny reguleringsplan vil omdisponere et vesentlig mindre areal til veksthus i området enn arealet som er spilt inn til kommuneplanen, jf. ill 11.



III. 1. Tidligere innsendt innspill til kommuneplan. Regulert utvidelse vil bli vesentlig mindre enn dette.

Tiltaksområde 4: Areal til arbeiderboliger som er regulert til bolig B2 i eksisterende reguleringsplan ønskes flyttet vestover til areal regulert til SK4 (Klimavernsone). Fotavtrykket av bebyggelsen og byggegrensene er ikke tenkt endret i omfang fra gammel til ny regulering.

5.2 Planavgrensning

Planområdet har i all hovedsak sammenfallende plangrense eller formålsgrenser med tilliggende reguleringsplaner. Der hvor det ikke finnes tilgrensende reguleringsplaner følges eiendomsgrenser.

5.3 Reguleringsformål

5.3.1 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (B1)

B1 omfatter eksisterende boligtau på eiendom 30/18 og 30/20. Arealene reguleres i henhold til faktisk bruk.

5.3.2 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse (B2)

B2 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor området åpnes det for bebyggelse med maks mønehøyde 8 meter. Boligene skal fungere som bolig for sesongarbeidere. Arealet er flyttet i forhold til gjeldende reguleringsplan.

5.3.3 Bebyggelse og anlegg – energianlegg (BE)

BE omfatter areal til eksisterende trafo. Denne ble oppført høsten 2017.

5.3.4 Bebyggelse og anlegg – vann- og avløpsanlegg (BVA)

BVA regulerer sedimentasjonsdam/fangdam med tilhørende arealer for oppsamling og rensing av overvann fra E6.

5.3.5 Bebyggelse og anlegg – vannforsyningsanlegg (BVF1-2)

BVF omfatter to eksisterende private vannforsyningsanlegg (pumpestasjoner). BVF1 er pumpestasjon for hagevanning på Stensrødfeltet. BVF2 er pumpestasjon tilhørende gården/drivhusene.

5.3.6 Bebyggelse og anlegg – småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

BSB regulerer utsettingsrampe for båter. Denne kan opparbeides/utbedres i tråd med reguleringsplankart. Utsettingsrampen vil være åpen for allmennheten, slik at denne kan benyttes i forbindelse med utøvelse av friluftsliv på Vansjø.

5.3.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg (V1-5)

V1-5 regulerer eksisterende veger innenfor planområdet.

5.3.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser (P1-2)

Parkering P1-2 skal være et tilbud for brukerne av utsettingsrampe og friluftsområder. P1 er tenkt som langsgående parkering for biler med båthenger. Her vil det være plass til 2-3 biler med henger. Innenfor P2 vil det være plass til 12-13 ordinære parkeringsplasser. Endelig antall vil tilpasses behovet. P1-2 tenkes ikke asfaltert eller oppmerket.

5.3.9 Grønnstruktur – turveg (GT1-3)

Innenfor GT1-3 åpnes det for turveger. Innenfor GT1 og GT3 er det eksisterende stier/tråkk. Det skal opparbeides turvegssystem langs Vansjø for å få et sammenhengende turveg- og stisystem fra Langøya til ungdomsskolen. Alle tiltak skal skje på en skånsom måte i forhold til terreng og vegetasjon. Turvegene skal være utformet slik at de er framkommelige for rullestolbrukere. Turvegtrasé GT2 tillates justert innenfor LF3-4 hvis det finnes en mer hensiktsmessig trasé enn den som er regulert.

5.3.10 Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (GV1-11)

GV1-11 omfatter vegetasjonsskjermer mellom veksthus og E6 samt som skjermingseffekt og klimavernsone mellom veksthus og innsyn fra Vansjø. I og med at arealet for arbeiderboligene er flyttet, gir dette bedre muligheter for å opparbeide vegetasjonsskjermer nedenfor drivhusene, og

dermed bedre skjerming mot friluftsområdene på og rundt Vansjø. Det er gitt bestemmelser i forhold til skjøtsel og vedlikehold.

5.3.11 LNF-område – jordbruk (LJO)

LJO omfatter tunet og den dyrka marka på eiendom 30/5. Dyrka mark skal opprettholdes. Det er i dag to boenheter på tunet. Reguleringsbestemmelsene hindrer etablering av flere enheter på tunet. Det er gitt bestemmelser om arkitektur og estetikk.

5.3.12 LNF-område – skogbruk (LSK1-2)

LSK1-2 omfatter dyrka mark på eiendom 31/8. Det er gitt bestemmelser vedrørende skjøtsel av området.

5.3.13 LNF-område – gartneri (LG1-2)

LG1-2 regulerer gartnerivirksomheten på eiendom 30/7 og 49/14. Planen åpner for en utvidelse av gartneriet er med ca. 7.600 m².

5.3.14 LNF-område – friluftsområde (LF1-4)

Innenfor LF1-4 åpnes det for videreføring av den naturlige vegetasjonen. Det skal opparbeides turveg langs vansjø for å få et sammenhengende stisystem fra Langøya til ungdomsskolen. Traséen for turveg kan endres dersom man finner en mer hensiktsmessig trasé innenfor LF3-4 enn den som er regulert. Alle tiltak skal skje på en skånsom måte i forhold til terreng og vegetasjon.

5.3.15 Hensynssone – frisiktsone (H140)

Innenfor viste skravur tillates det ikke sikthindrende elementer som er mer enn 0,5 meter høye.

5.3.16 Hensynssone – landskap (H550_1-3)

Hensynssone landskap viderefører hensynssonen fra kommuneplanen. I tillegg innlemmes den dyrka marka (LJO). Det er gitt bestemmelser til hensynssonene. Dette omfatter blant annet at det ikke tillates inngrep i grunnen innenfor H550_3 uten at fylkeskonservator kontaktes.

5.4 Arealoversikt

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (B1)	3975
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (B2)	2396
1510 - Energianlegg (BE)	26
1540 - Vann- og avløpsanlegg (BVA)	1685
1541 - Vannforsyningsanlegg (BVF1-2)	74
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)	120
Sum areal denne kategori:	8276
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (V1-5)	6582
2082 - Parkeringsplasser (P1-2)	463
Sum areal denne kategori:	7045
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3031 - Turveg (GT1-3)	1342
3060 - Vegetasjonsskjerm (GV1-11)	40873
Sum areal denne kategori:	42215
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m²)
5111 - Jordbruk (LJO)	25096
5112 - Skogbruk (LSK1-2)	17192
5114 - Gartneri (LG1-2)	106385
5130 - Friluftsmål (LF1-4)	5267
Sum areal denne kategori:	153940
Totalt alle kategorier: 211476	

Hensynsonetabell	
a.1 sikringssoner	Areal (m²)
Frisikt (H140_1-4)	45
Sum areal denne kategori:	45
c særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø	Areal (m²)
Hensyn landskap (H550_1-3)	75773
Sum areal denne kategori:	75773
Totalt alle kategorier: 75818	

Planområdet er på ca. 211,5daa.

5.5 Estetisk redegjørelse

Bygningsuttrykket forandres ikke fra eksisterende veksthus. Det er viktig å sørge for god skjermingseffekt i form av vegetasjon i flere sjikt. Konsentrert boligbebyggelse vil skille seg noe fra veksthus og eksisterende tunbebyggelse. Arbeiderboligene vil være godt skjermet med vegetasjonsområder. Dessuten er mye av den omkringliggende bebyggelsen store volumer. Arbeiderboligene vil dermed ikke virke dominerende på noen måte.

5.6 Kjøreadkomst

Eksisterende atkomstvei skal brukes som den ligger i dag.

5.7 Parkering

For gartnerivirksomheten ivaretas parkering innenfor formålet. Nye boliger tilrettelegges med 1 parkeringsplass per bolig. Eksisterende boliger parkerer på egen eiendom.

5.8 Utearealer

Krav til utearealer er kun aktuelt for boliger. Planen omfatter imidlertid ikke boligområder i tradisjonell forstand. Det er kun spredte, frittliggende boliger med gode utearealer på egen tomt. I tillegg kommer arbeiderboligene. Det er dermed ikke naturlig å stille spesielle krav til lekearealer. For arbeiderboligene vil det kunne bli opparbeidet både private og felles utearealer.

5.9 Universell utforming

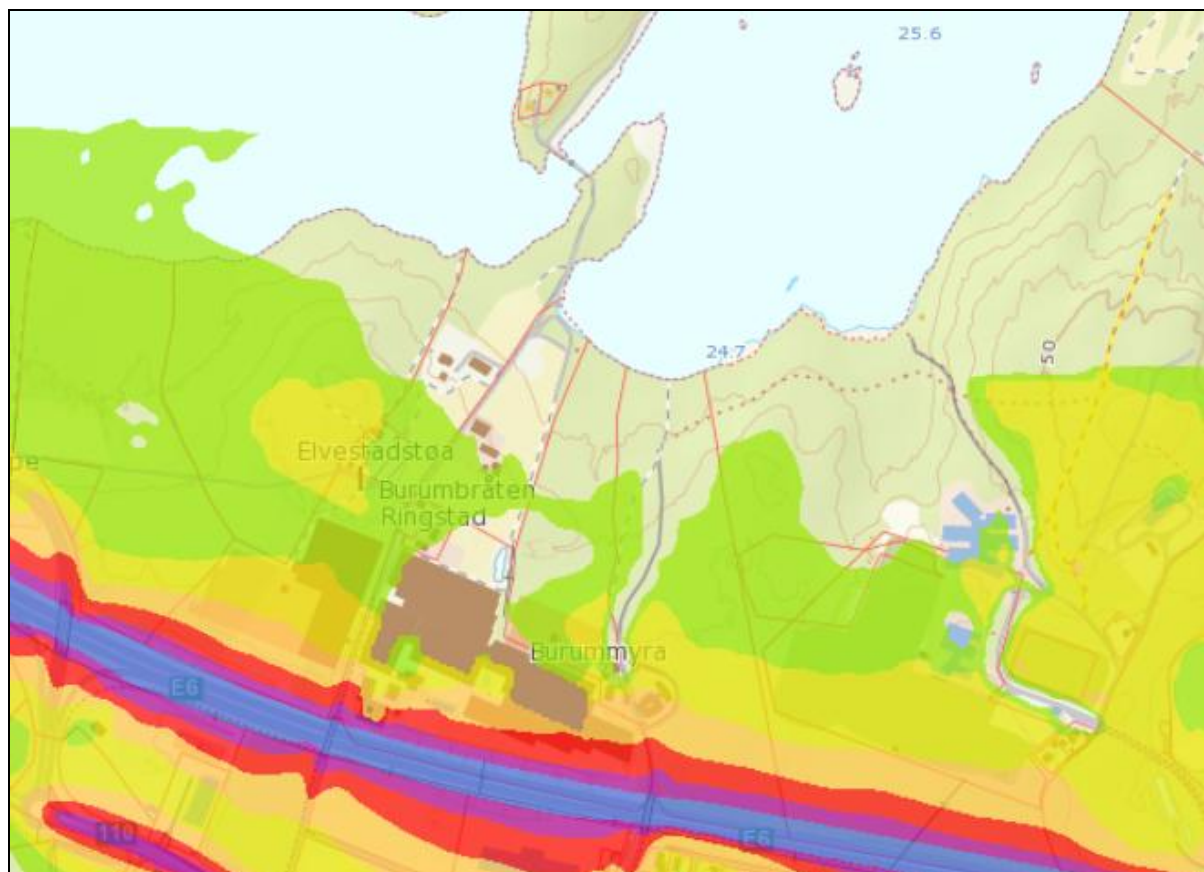
For boligprosjekt B2 skal krav til universell utforming i både bygg og uteområder imøtekommes. Det vil være universell utforming av interne adkomster til leiligheten og til felles utearealer.

5.10 Grønnstruktur

I planen er det lagt stor vekt på skjerming både mot E6 og Vansjø. Dessuten sikres viktig randsone og friluftsområde langs Vansjø. Noen trær tas bort i forbindelse med byggetiltakene, men det blir plantet flere nye vegetasjonsskjermer.

5.11 Støy

Krav i T-1442 og vil kunne bli oppfylt uten noen støydempende tiltak. Gartnerivirksomheten, som ligger nærmest E6, er ikke en støyømfintlig arealbruk. Gartnerivirksomheten er heller ikke en spesielt støyende virksomhet. Drivhusene med tilhørende voll og vegetasjon mot E6 bidrar dessuten til å skjerme nedenforliggende bebyggelse og utearealer mot støyen fra E6. Lydkrav vil bli oppfylt uten tiltak for støydemping.



Figur 12: Støysoner hentet fra kommuneplanen. Mye av eksisterende veksthusarealer blir berørt av gul støysoner. Eksisterende veksthus danner en naturlig skjerm mot støy fra E6 slik at planlagt boligområde og veksthus hovedsakelig ligger i grønn sone. Det utarbeides ikke supplerende støyberegning. Flystøy er ikke tatt med da Rygge flyplass per nå ikke er i sivil bruk.

5.12 Gang-/sykkelveger

I planen er det ikke avsatt arealer til gang-/sykkelveier. Det vil imidlertid som en del av tiltaket opparbeides interne gangveier. Dessuten vil planlagte løsninger ikke være til hinder for adkomst til omkringliggende gang-/sykkelveier eller turveier.

5.13 Bevaringsverdier

Det er ikke bevaringsverdier i området annet enn at man skal vise hensyn i hensynssone landskap.

5.14 Arkeologiske registreringer

Det er ikke utført arkeologiske registreringer enda, da behovet ikke har vært avklart. Det er avklart med fylkeskonservator at det ikke vil være behov for registreringer innenfor hensynssone landskap. Arkeologiske registreringer på øvrige, aktuelle arealer vil bli utført i forbindelse med høring og offentlig ettersyn, og før planen vedtas.

5.15 Miljøprogram, energi og klima

Overvannsproblematikk er aktuelt for området da tiltaket betyr økt andel harde flater sammenlignet med arealbruken som er der i dag. Erfaringer fra eksisterende virksomhet tilsier at overvann i utvidelsesområdet for drivhusene vil kunne infiltreres i grunnen innenfor planområdet. De hydrologiske forholdene i området vil bli opprettholdt og kun gi ubetydelig endring i

vannføringsmønsteret i bekkesystemet mot Vansjø. Forholdet er også fanget opp i gjeldende reguleringsplans bestemmelser som videreføres i denne form i § 4.4 «Ved søknad om etablering av nye gartneribygninger innenfor områdene LG1 og LG2 skal det beskrives hvordan avrenning fra gartnerivirksomheten og overvann fra området håndteres i en egen overvannsplan. Overvannsplan skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse. Dersom det kan påvises at avrenning av overvann fra veksthusområdene medfører erosjonsproblemer i bekkesystemet mot Vansjø skal det etableres fordrøyningsbasseng for overvann i samråd med kommunens landbruksforvaltning.»

5.16 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det antas at et såpass beskjedent antall boliger kan koble seg til eksisterende vann- og avløpsanlegg uten kostbare utbedringer.

Strøm

Det er kapasitet til å koble på eksisterende strømnnett.

Renovasjon

Renovasjon vil bli opparbeidet i henhold til kommunale krav.

5.17 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Ved vedtatt reguleringsplan er det ikke offentlige eller private tiltak som hindrer gjennomføring. Nytt veksthus planlegges prosjektert og bygget så snart planen er vedtatt.

6. VIRKNINGER

6.1 Barn og unge, levekår og folkehelse

Det legges til rette for nok uteopphold og lekeareal for sesongboliger, det blir tilrettelagt med muligheter for mer friluftsliv i og ved Vansjø for barn og unge.

Tiltaket berører barn og unges oppvekstvilkår i positiv retning ved at det legges til rette for ferdsel og opphold langs Vansjø. Planen kan bidra ift. levekår og folkehelse, miljø og folk i fysisk aktivitet ved tilrettelegging ved Vansjø.

6.2 Grønnstruktur/friluftsliv

Området har verdi for friluftsliv da det inngår i et større turveinett. Reguleringsplanen vil tilrettelegge for mer sammenhengende turveinett og ferdsel langs Vansjø.

6.3 Naturmangfold

Det er ikke naturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet som berøres av tiltaket. Det er ikke registrert særlige viktige forekomster som har betydning for biologisk mangfold innenfor området.

Vurdering av området med hensyn på naturmangfoldlovens §§8-12:

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig ved sjekk av databaser.

§9: Føre-var-prinsippet

Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet

§10: Økosystemtilnærming og samlet belastning

Se kommentarer til § 8-9.

§11: Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakene representerer ingen skade på naturmangfoldet.

§12: Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Gartneridrift og veksthus samt boligbygging vil ikke utgjøre fare for naturmangfoldet.

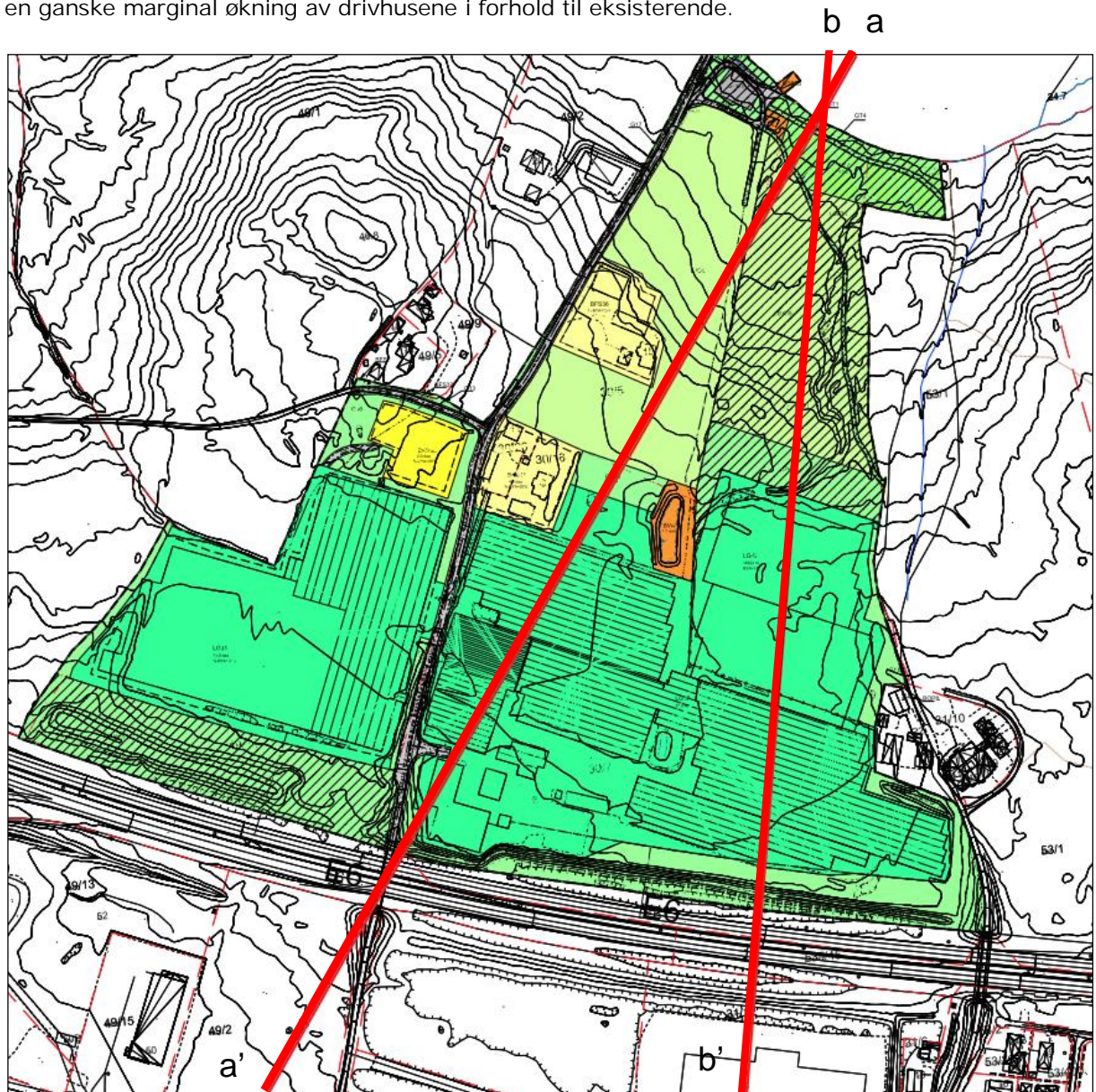
Vanlig byggeteknikk under utbygging anses ikke utgjøre fare for naturmangfoldet.

6.4 Estetikk

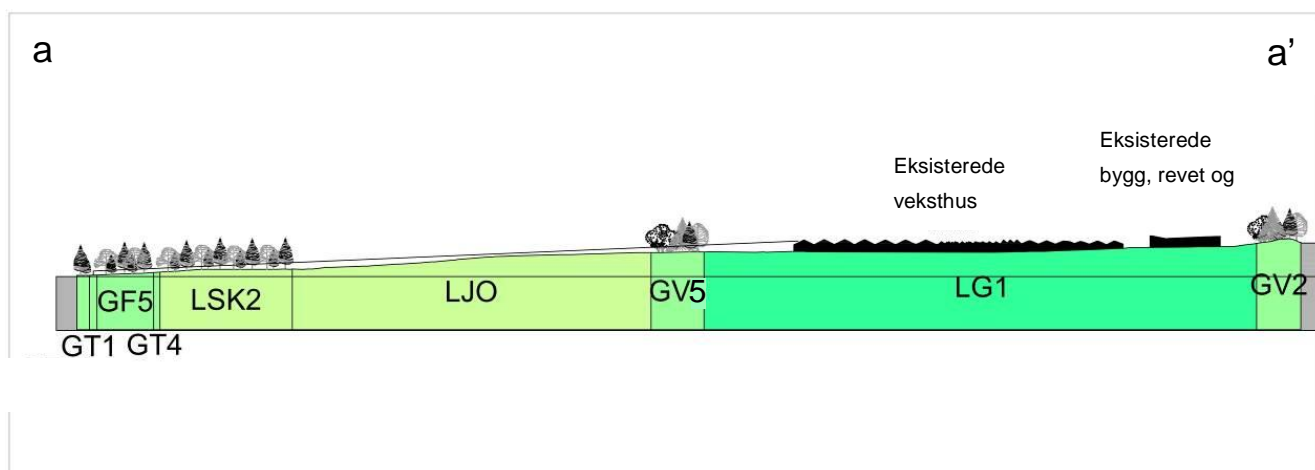
Planlagt tiltak vil gis estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

6.5 Landskap, eksponering og fjernvirkning

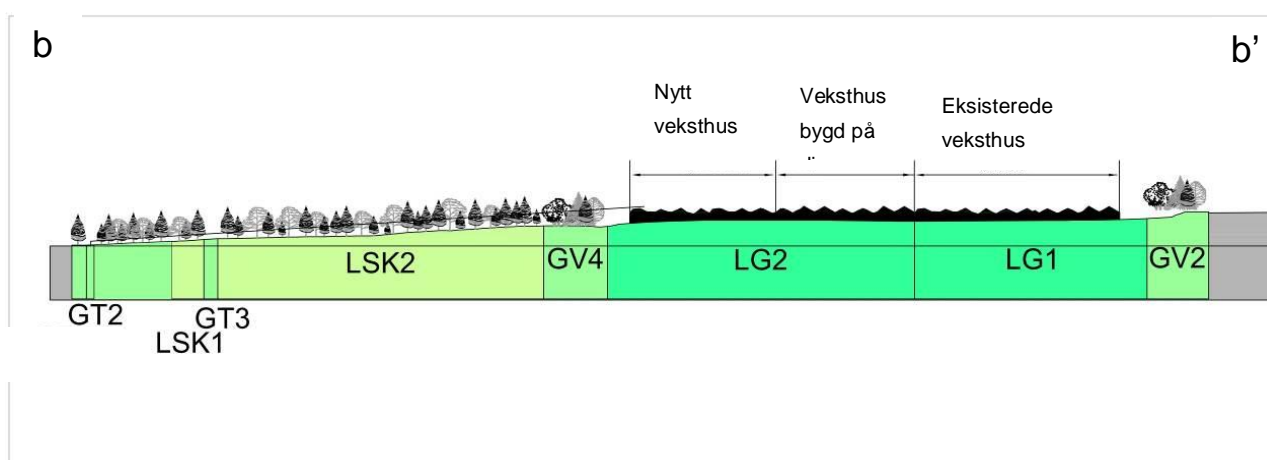
Ny bebyggelse vil i utgangspunktet ikke bli uheldig eksponert mot Vansjø. Området ligger i hensynssone landskap. Det settes krav til at skjermende vegetasjon skal bevares og/eller anlegges. Under disse forutsetningene vil ikke tiltaket ha vesentlige negative virkninger for landskap, eksponering og fjernvirkning. For øvrig bør det minnes om at planen legger til rette for en ganske marginal økning av drivhusene i forhold til eksisterende.



Figur 13: Illustrasjon som viser hvor snittlinjene er lokalisert.



Figur 14: Snitt A fra Vansjø gjennom jorder, vegetasjonsskjerm GV5, med eksisterende veksthus. Veksthus er ikke veldig synlig fra turområder ved Vansjø. Snittet viser samtidig arealformålene fra reguleringsplanen.



Figur 15: Snitt B fra Vansjø gjennom skogområde, vegetasjonsskjerm GV4, med veksthusutvidelse og eksisterende veksthus. Snittet viser samtidig arealformålene fra reguleringsplanen.

6.6 Sikring av jordressurser (jordvern)

Planområdet omfatter også dyrket mark, men denne skal ikke omdisponeres.

6.7 Kulturminner og kulturmiljø

Tiltaket berører ikke kjente kulturminneinteresser. Det vil bli utført arkeologiske registreringer i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

6.8 Transportbehov

Gartneri er en bilbasert næring, hvor transport av varer skjer med lastebil. Virksomheten har meget lav besøksintensitet. Derfor er det ikke riktig å legge virksomheten veldig sentrums- og kollektivnært.

Utvidelsen av virksomheten vil øke transportbehovet noe. Det vil imidlertid være av begrenset omfang. Tiltakshaver har også utført utbedring av adkomstvegen. Forutsatt 4 bilturer pr. boenhet, vil 10 nye boenheter øke ÅDT på adkomstveien med ca. 40. Nyopprettet parkeringsmulighet ved Vansjø kan trekke sporadisk trafikk. Anslagsvis en ÅDT-økning på maks 20 turer per dag. Totalt 60. Dette vil ikke påvirke veikapasiteten. Det er ikke et nærliggende og godt kollektivtilbud i dag. Kollektivtilbudet endres ikke på bakgrunn av detaljreguleringsplanen.

Tungtrafikk kommer i tillegg, men utvidelse av gartnerikapasitet vil ikke få en særlig endring i tungtrafikkbelastningen.

6.9 Vann og avløp

Eksisterende anlegg antas å ha tilstrekkelig kapasitet.

6.10 Energiforbruk

Utbyggingen vil medføre noe økt oppvarmings- og energibehov.

6.11 Forurensning og vannmiljø

Tiltakene innebærer ingen økt risiko for utslipp av støy eller støv eller forurensning til grunn eller vann. Tiltaket vil heller ikke medføre vesentlig forurensende avrenning. Tiltaket vil i svært liten grad kunne påvirke vannmiljøet.

6.12 Sol-/skyggeforhold

Planforslaget får ikke negativ påvirkning for nabobebyggelsen.

6.13 Støy

Tiltaket medfører ikke vesentlige endringer i støysituasjonen.

6.14 Grunnervervsbehov

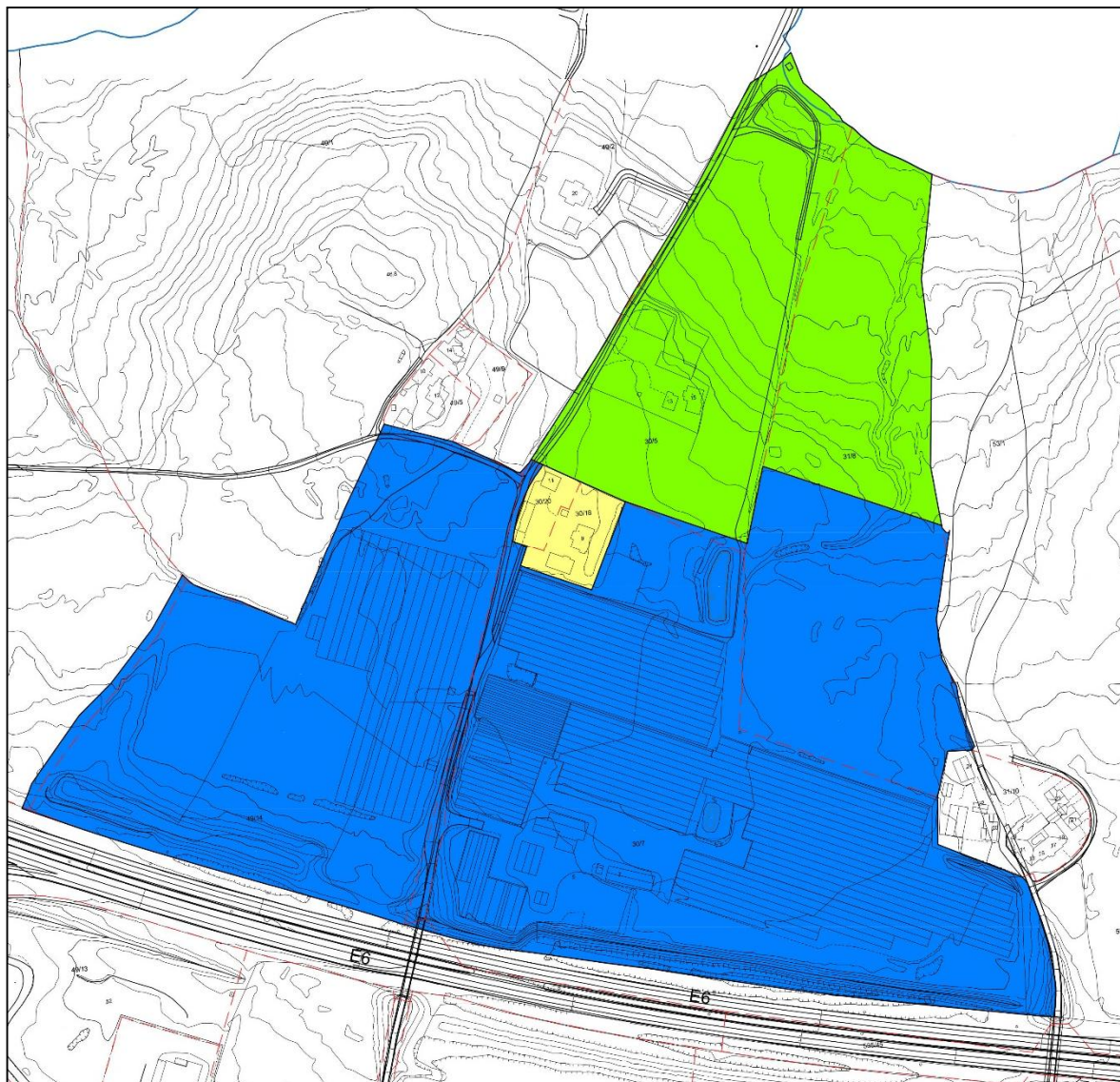
Det er ikke behov for grunnerverv.

6.15 Eiendomsstruktur

Planen legger opp til en endring i eiendomsstrukturen innenfor planområdet. Eiendommen Burumbråten (30/5) omfatter i all hovedsak kun tunet, dyrka mark og arealer ned mot Vansjø. Dette foreslås slått sammen med gjenværende skogarealer på 31/8, slik at dette blir en sammenhengende landbrukseiendom. Tunet inngår i landbrukseiendommen. Den samlede eiendommen er vist med grønn farge på kartutsnittet nedenfor.

På samme måte tenker man å slå sammen alle parseller som inngår i områder for drivhus. Dette gjelder da også tilhørende vegetasjonsskjermer samt arealet til arbeiderboligene. Dette samlede arealet er vist med blå farge på kartet nedenfor.

Boligen på Ringstad (30/18 og 30/20) vil forbli boligareal. Dette er markert med gult på kartet nedenfor.



Figur 16: Fremtidig eiendomsstruktur innenfor planområdet.

6.16 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Det er ikke satt krav om nærmere undersøkelser.

6.17 Helse og helsens fordeling i befolkningen

Tiltaket kan føre med seg nyopprettede arbeidsplasser og dermed muligens bidra til samfunnet mtp. arbeidsløshet. Utvidelseeffekten vil derimot ikke være tungt utslagsgivende. Fysisk aktivitet og friluftsliv er viktig for helsen og planen vil legge til rette for dette ved å bedre adkomsten til friluftsområder.

6.18 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-/sykkelvegnett

Det planlegges for en boliggruppe, men dette antallet boliger er allerede regulert og vurdert i tidligere reguleringsplan. Utbyggingstiltaket i form av veksthus er ikke relevant i forhold til tilgjengelighet til alle uteområder og gang- og sykkelveinett. Tilrettelegging for friluftsliv vil gi økt tilgjengelighet til uteområder.

6.19 Vesentlig påvirkning av konkurranseforhold

Tiltaket vil kunne styrke eksisterende virksomhet, men kan ikke sies å påvirke konkurranseforhold i vesentlig negativ grad.

7. RISIKO OG SÅRBARHET

7.1 Hensikt

Hensikten med denne ROS-analysen er å avdekke om planen vil medføre endringer av risiko for mennesker eller omgivelser, og hvorvidt disse endringene er akseptable eller ikke. Plan- og bygningslovens § 4-3 stiller følgende krav til risikovurderinger:

“Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap”.

7.2 Metode

Analysen gjennomføres som en grovanalyse i følgende trinn:

- Identifikasjon av farer og uønskede hendelser
- Analyse av uønskede hendelser
- Risikoreducerende tiltak

Analysen er gjennomført med egen sjekklister basert på rundskriv fra DSB.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjons, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv. konsekvenser for og konsekvenser av planen).

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig til stede.
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse.
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig).
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse for at den kan inntreffe.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Ubetydelig – ingen person- eller miljøskader.
- Mindre alvorlig – få og små personskader
- Alvorlig – alvorlige personskader
- Svært alvorlig – en eller flere døde

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

Konsekvens \ Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevende tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

7.3 Identifikasjon av farer og uønskede hendelser

For å avdekke hendelser er det benyttet en standard sjekkliste.

Hendelse/ situasjon	Relevant (JA/NEI)	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medføre risiko for:</i>					
1. Jord-, kvikkleire-, steinskred	JA	1	4	gul	Byggeområdene ligger på tykk strandavsetning og delvis randmorene. Det kan finnes kvikkleire. Derfor bør det gjøres geotekniske undersøkelser før igangsetting.
2. Snø/isras	NEI				
3. Fare for utglidning (geoteknisk ustabilitet)	JA	1	4	gul	Ligger under marin grense. Det bør gjøres geotekniske undersøkelser før igangsetting.
4. Flom i elv, bekk eller lukket bekk	NEI				
5. Tidevannsflom	NEI				
6. Er det radon i grunnen	NEI				Moderat til lavt aktsomhetsområde i NVE atlas.
7. Annet (angi)	NEI				
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
8. Vindutsatt	NEI				
9. Nedbørutsatt	NEI				

10. Sårbar flora	NEI				Det er gjort et fullstendig søk i arealis uten funn.
11. Sårbar fauna/fisk	NEI				Det er gjort et fullstendig søk i arealis uten funn.
12. Verneområder	NEI				Det er gjort et fullstendig søk i arealis uten funn.
13. Vassdragsområder	NEI				Vansjø er et særlig viktig kvalitetsområde. Et stort og viktig friluftsområde, viktig vassdragslandskap, fiske, dels urørt, noe tilrettelagt og med stort potensiale. Vansjø har moderat vannkvalitet. Ved gjennomføring av reguleringsplanen vil det bli bedre tilrettelagt for ferdsel langs Vansjø med tursti og båtutsettingsrampe. Nye bygninger vil bli lite sjenerende sett fra Vansjø eller regulerte friluftsområder.
14. Fornminner (fredet)	NEI				
15. Kulturminne/-miljø	NEI				Ingen kulturminner innenfor plangrensen. Tre sefrak-registrerte bygg innenfor plangrensen.
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:</i>					
16. Veg, bru, knutepunkt	NEI				Det er opparbeidet ny adkomst via Stensrørdjordet. SVV uttaler at denne er tilstrekkelig.
17. Havn, kaianlegg	NEI				
18. Sykehus/-hjem, kirke	NEI				
19. Brann/politi/sivilforsvar	NEI				
20. Kraftforsyning	NEI				
21. Vannforsyning, herunder slukkevann for brann	NEI				Vansjø er drikkevannskilde, men tiltakene skal ikke forurense. Tiltaket medfører ikke betydelige endringer i drikkevannsforsyning eller avløp.
22. Har området bare en atkomststrute for brannbil	NEI				
23. Forsvarsområde	NEI				
24. Tilfluktsrom	NEI				
25. Områder for idrett/lek	NEI				
26. Park; rekreasjons- områder	NEI				
27. Vannområder for friluftsliv	NEI				Vansjø er et særlig viktig friluftsområde. Ved gjennomføring av reguleringsplanen gis bedre tilrettelegging for bruk og ferdsel i og ved Vansjø.
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
28. Akutt forurensning	NEI				
29. Permanent forurensning	NEI				
30. Støv og støy; industri	NEI				
31. Støv og støy; trafikk	NEI				Berøres av støy fra E6, men er ikke støyfølsom virksomhet. Voller og drivhus skjærmer boliger og utoppholdsarealer. Det legges ikke opp til tiltak som medfører økt støy.
32. Støy; andre kilder	NEI				

33. Forurenset grunn	NEI				Det er gjort et fullstendig søk i Arealis uten funn.
34. Forurensning i sjø	NEI				
35. Høyspentlinje (stråling eller klatrefare)	NEI				
36. Risikofylt industri	NEI				
37. Avfallsbehandling	NEI				
38. Oljekatastrofeområde	NEI				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
39. Fare for akutt forurensning	NEI				
40. Støy og støv fra trafikk	NEI				
41. Støy og støv fra andre kilder	NEI				
42. Forurensning i sjø	NEI				
43. Risikofylt industri	NEI				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
44. Ulykke med farlig gods	NEI				
45. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	NEI				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
46. Ulykke i av- påkjørsler	NEI				
47. Ulykke med gående / syklende	NEI				Ved bygging av sesongarbeiderboliger blir det flere personer i området. Det må vurderes om det skal gjennomføres tiltak i forhold til sikkerhet rundt rygging og siktsoner for lastebiler til og fra gartneriområdet.
48. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	NEI				Standard rutiner for HMS og varsling forutsettes gjennomført.
49. Andre ulykkespunkter	NEI				
<i>Andre forhold</i>					
50. Er tiltakene i seg selv et sabotasje-/terrormål	NEI				
51. Er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	NEI				
52. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	NEI				
53. Naturlige terreng-formasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	NEI				
54. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	NEI				
55. Militære anlegg	NEI				
56. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	NEI				
57. Annet (angi)	NEI				

7.4 Oppsummering

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak. Nedenfor er resultatet oppsummert i tabell. Det presiseres at dette er en oppsummering UTEN avbøtende tiltak.

Konsekvens \ Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				1 (Jord-, kvikkleire-, steinskred) 4 Fare for utglidning (geoteknisk ustabilitet)

7.5 Analyse av uønskede hendelser

Nærmere angitte hendelser hvor tiltak er nødvendig eller hvor tiltak skal vurderes ut fra kostnad/nytte (jf. tabell 1) kommenteres nedenfor.

Analysen viser at det er 2 aktuelle hendelser som kan medføre risiko av betydning:

Hendelse 1 og 4: Jord-, kvikkleire-, steinskred og fare for utglidning (geoteknisk ustabilitet)

På bakgrunn av denne vurderingen er det utført enkel grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering. Befaring samt prøvegravinger ble utført 25.09.2018.

Generelt består grunnen av et tynt øvre humusholdig lag (0,15 m) med trerøtter og vegetasjonsrester over relativt enkornig sand til dybde omkring 2,5 meter under terreng. Derunder er det påvist leirholdig grusige til sandige materialer. Ved tidligere graving for avløpsledning fra eksisterende veksthus ble det påvist leire i dybde ca. 3 meter under terreng.

Prosjektet vurderes å være i tiltaksklasse 1 ihht. SAK 10 § 9-4. Det er vurdert at veksthuset ikke er utsatt for skade fra flom eller skred. Nødvendig oppfylling for å oppnå horisontal tomt for veksthuset vil ikke få betydning for stabiliteten. Veksthuset utføres av lette konstruksjoner og representerer kun en ubetydelig tilleggslast.

8. MEDVIRKNING

8.1 Varsel om oppstart av planarbeidet

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert på Råde kommuners nettsider samt i Fredriksstad blad og Moss avis 16. mars 2017. Frist for uttalelser var 2. mai 2017. Det er mottatt 8 skriftlige varslingsuttalelser. Uttalelsene med forslagsstillers kommentarer er oppsummert nedenfor.

A1. Jan Wilhelm Berg, 17.04.17.

Innspill til planprogrammet:

Del av eiendom Skrårørp G. nr. 53/1 tatt med. Betenkelig at Rambøll som plankonsulent legger inn deler av en eiendom i et planforslag uten å kontakte grunneier. Arealet som ligger på eiendommen er tenkt som en del av en turveitrase ved Vansjø. Råde kommune har kontaktet Berg ang. dette tidligere, og Berg er positiv til å få til en avtale med kommunen. Ønsker ikke å regulere området og utskille det fra eiendommen. Derfor ønskes arealet på gbnr 53/1 tatt ut av planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Arealet ble tatt med for å dekke arealet frem til eksisterende stisystem. Eierskapet til eiendommen forandres ikke ved at arealet reguleres, arealet på gbnr 30/5 skal fortsette å være privat etter tilretteleggingstiltak. Selv om arealet reguleres må det likevel gjøres avtale med grunneier for stifremføring.

I møte med Råde kommune, 17.07.17, ble Jan W. Berg informert om reguleringsstatusen på hans eiendom, gnr 53 bnr 1. Videre ble han orientert om at hensikten med å ta med en del av hans eiendom i forbindelse med reguleringen av Andersens gartneri var å avklare trasé og legge til rette for en sammenhengende tursti langs Vansjø slik at denne knyttes til eksisterende og regulert tursti på hans eiendom. Eierskap og rettigheter vil ikke bli endret som følge av reguleringen. Avtale / rettighet om stifremføring må på plass uansett. På bakgrunn av ovennevnte informasjon gav Jan W. Berg tilbakemelding om at han ikke ville motsette seg at en mindre del av reguleringsplanen omfatter arealer på hans eiendom, slik som varslet.

A2. Norges vassdrag og energidirektorat (NVE), 18.04.17.

Det viktigste virkemiddel for å forebygge tap og skader fra naturfarer er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare. PBL og TEK10 kap. 7 setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær. Vedlagt sjekklister anbefales brukt i forbindelse med ROS-analysen.

Forslagsstillers kommentar:

Flom og skredfare samt klimaendringer vurderes i planbeskrivelsen. Vedlagt sjekklister er gjennomgått i forbindelse med ROS-analysen.

A3. Referat fra møte med gbnr. 49/2, Vinje og Lippert, 25.04.17

Avholdt møte med Magne Andersen, Pål Kolberg Grønnerød, Frode Lippert og Monica Vinje 25.04.17. De to sistnevnte har hatt noen spørsmål/innvendinger mot enkelte sider av forslaget og det refereres til det viktigste fra møtet:

I tiltaksområde 1 er de skeptiske til at det legges til rette for så utstrakt parkeringsområde og rampe for utsetting av båt, som foreslått. De peker på at det er/blir sammenhengende stier og at allmenheten er godt ivaretatt av de mange parkeringsplassene ved skolen/idrettsplassen. De er bekymret for at det vil føre til økt trafikk på Langøyveien – og synes det kanskje kan innskrenkes til 2-3 handikapparkeringsplasser e.l. De har hatt problemer med forsøpling og bruk av skogen pga. manglende toalett da det var parkeringsplasser på deres eiendom.

Trafikksikkerhetshensyn er et annet forhold de har stilt spørsmål ved. Det er nå en del barn i grenda nord for Langøyveien som ferdes langs veien. Særlig er de opptatt av området langs vei på to sider av losserrampa til gartneriet hvor lastebiler må rygge på plass. Økt areal/volum i produksjonen betyr økt lastebilkjøring. Lippert og Vinje foreslo trafikksikkerhetstiltak, f.eks. egen sone eller sti for myke trafikanter langs Langøyveien, skilting barn i vei, lav fartsgrense 20/30 km/t, mv.

Magne Andersen viste til at det vil bli bedre veibredde sør for E6 (utenfor reguleringsplanområde). Det er dessuten foreslått ny snuplass inne på området som vil ta unna innkommende varetransport. Det vil derfor neppe bli økt belastning på dagens rampe hvor det fremover hovedsakelig skal være vareutlevering. Bedre stier gjennom tur-/grøntområdet gir også flere alternativer for syklende/gående østover mot skolen og idrettsplassen. Skilting av lav fartsgrense og skilt ift barn i vei er Andersen Gartneri positiv til.

Forslagsstillers kommentar:

Som en del av planarbeidet vil det bli gjort vurderinger av hvor mange parkeringsplasser det vil være ønskelig eller nødvendig å legge til rette for ved Vansjø. Det samme gjelder i hvilken grad det vil være nødvendig å gjøre avbøtende tiltak i forhold til trafiksikkerhet og trafikkløsninger langs Langøyveien. Eventuell skilting er ikke forhold som ivaretas i plan eller bestemmelser.

A4. Hafslund Nett (HN), 27.04.17

HN har områdekonsesjon i Råde kommune. HN har elektriske anlegg i området. Planforslaget må ta høyde for anlegg som må driftes og etableres, og nye tiltak må ikke forringe adkomst til nettselskapet sine anlegg.

HN har høyspentkabler innenfor planområdet som berører 30/5, 30/20, 31/8, 30/7 og 49/14. Normalt kan det plantes trær/gjøres tiltak så nær kabelgrøften som 1m målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring i overdekningen av kabler.

HN har 6 nettstasjoner innenfor planområdet, disse er listet opp i innspillet. Disse er viktige komponenter i elforsyningen og ev. flytting av disse medfører store kostnader og tekniske konsekvenser for nettet. Nettselskapet ber derfor om at forslagsstiller planlegger slik at det ikke er behov for flytting av disse.

Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegging eller forsterkning må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkl. ev. kostnader til erverv av nye stedsevarige bruksrettigheter.

Dersom planen forutsetter at eks. høyspent må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjoner. Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonene.

Ønsker at utbygger tar kontakt i god tid for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes emd elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet er fulgt opp i planutarbeidelsen.

A5. Vegard Aasetre, beboer Karlshus, 01.05.17

Aasetre ønsker at det tas vare på naturen i området, og påpeker at det er et belte av skog langs Vansjø som ikke er bebyggt, og at man vil ødelegge trekkveger for vilt dersom man bygger helt ned til vannkanten. Verdien som turområde vil også bli redusert. Aasetre påpeker også at gartneri er mer beslektet med industri enn landbruk, og at det vil være vanskelig å tilbakeføre til landbruk dersom gartnerivirksomheten opphører. Aasetre er bekymret for lysforurensning fra drivhusene. Det stilles spørsmål ved om dette vil være arbeidsplasser for personer i nærområdet eller om det er andre, om det er faste arbeidsplasser eller sesongbetont og om dette bør gå på bekostning av miljøet.

Forslagsstillers kommentar:

Ny bebyggelse er kun tenkt på arealene nærmest eksisterende drivhus. Arealene ned mot Vansjø er innlemmet i planen for nettopp å ivareta de natur- og friluftslivshensyn som Aasetre påpeker. Byggeområdet vil ikke gå nærmere Vansjø enn ca. 150 meter. Dette betyr også at nye arbeidsplasser ikke vil gå på bekostning av miljøet ned mot Vansjø. Aasetre har rett i at det er vanskelig å tilbakeføre disse arealene til landbruk. Dette er også noe av årsaken til at tiltakshaver egentlig ønsker å endre formålet til næring.

A6. Kommentaar til møtereferat, fra Vinje og Lippert, 02.05.17

Vinje og Lippert er enige i referat fra møtet (ref. pkt. 3 ovenfor), og ønsker å supplere dette. De er svært positive til at det tilrettelegges stier og turområder for allmennheten, men er negative til tilrettelegging for parkering, da dette medfører økt trafikk og forsøpling. De bemerker at det er etablert parkeringsplasser ved Idrettsparken, Råde ungdomsskole og Nor gård. Disse gir god adkomst til turområdene og har bedre vegstandard enn Langøyveien. Langøyveien er smal, uten fortau, uten forbikjøringsmuligheter og går forbi tre gårdstun. Vinje og Lippert foreslår at det opparbeides to plasser for bevegelseshemmede. Av trafikksyn er de svært negative til at det etableres utsettingsrampe for båt for allmennheten. De viser til at det er andre utsettingsramper i nærområdet. Som følge av foreslåtte tiltak i planarbeidet, forutsetter Vinje og Lippert at kommunen forbedrer Langøyveien med asfaltdekke. Det bør tilrettelegges for gående og syklende langs vegen der trafikk til Andersen gartneri skjer. Trafikksikkerhetsløsninger langs lasterampe der det skjer rygging og parkering av langtransport må vektlegges spesielt. Kommunal snuplass bør etableres i tiltaksområde 1. Parkeringsplassen i enden av Langøyveien er opphørt. De ønsker at kommunen har ansvar for plassen. Vinje og Lippert forutsetter at tiltaksområde 2 videreføres som LNF, og at det ikke etableres ytterligere næringsvirksomhet eller drivhus på dette området.

Forslagsstillers kommentar:

I hvilken grad de foreslåtte tiltakene vil medføre økt belastning på Langøyveien, og i hvilken grad dette er tilrådelig i forhold til standarden på vegen, vil bli vurdert og redegjort for i planprosessen. Det vil bli vurdert avbøtende tiltak, som f.eks. møteplasser. Det er ikke tenkt næringsvirksomhet eller drivhus innenfor tiltaksområde 2.

A7. Statens Vegvesen (SVV), 02.05.17

SVV vurderer at krysset mellom Langøyveien og rv. 110 vil ha kapasitet til utvidelsen av gartneridriften. SVV er i utgangspunktet ikke negative til at det utarbeides en samlet plan for eiendommen. De er heller ikke negative til en utvidelse av gartneridriften. SVV savner en begrunnelse for å flytte sesongboligene fra området avsatt til boligformål til et område avsatt til klimavernsone. SVV mener sonene SK5 og SK6 har viktig funksjon som skjerming, og at det derfor bør være gode grunner til at sesongboligene kan flyttes til SK5. Det bør evt. vurderes hvordan klimavernsonen kan tilrettelegges på en annen måte og sikres gjennom planbestemmelsene. SVV forutsetter bestemmelser om sesongboliger videreføres i bestemmelsene.

SVV savner mer utdypende begrunnelse for å endre formålet fra «spesialområde produksjonsgartneri» til «næringsbebyggelse». Dette vil kunne åpne for en annen drift av eiendommen. En konsekvens, blant flere, er at det blir uklart hvilke trafikale konsekvenser det kan få for området. Dette må utredes. SVV er ikke enige i at transportbehov ikke skal utredes i KU dersom foreslått formålsendring gjennomføres. SVV mener kommunen må vurdere om gjeldende reguleringsbestemmelser om produksjonsgartneri skal videreføres i ny plan. Byggegrensene langs veg skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, miljøet langs vegen, vegvedlikehold og drift av vegnettet - og ikke minst arealbehov ved eventuell utvidelse og oppgradering av veger. Byggegrensen skal spesielt ivareta en skjermingsfunksjon som den regulerte klimavernsonen SK1 har. SVV mener det må være gode grunner for å endre på dette. SVV ber om at overvannsystemet fra E6 og Stensrørdjordet, inkludert rensebasseng, blir ivaretatt i planforslaget. Gjeldende bestemmelse § 6.3 må videreføres. SVV ber om at gjeldende bestemmelse § 2.2 om reklame videreføres i ny plan. Planen berører ikke vegkryss eller avkjørsler fra fylkes- eller riksveg, men SVV mener likevel at frisktsoner med tilhørende bestemmelser må tas inn i ny plan.

Forslagsstillers kommentar:

Flytting av areal for sesongboliger er vurdert og redegjort for i planprosessen. Noe av begrunnelsen er at boligene vil få en bedre adkomst. Dessuten vil det være mulig å etablere klimavernsone på det arealet som i dag er avsatt til boliger. Dette vil samtidig bidra til å dempe drivhusenes eksponering og lysforurensning mot Vansjø. Etter en mer inngående vurdering og drøfting, har man kommet fram til at man ikke regulerer gartneriet til næringsformål. Tiltakshaver ønsker også å utnytte sine arealer på en best mulig måte, herunder også innenfor tiltaksområde 6. Alle disse forholdene vil bli nærmere vurdert og redegjort for i planprosessen.

Vann- og avløpsanlegg, bestemmelse om reklame og frisktsoner vil bli ivaretatt i plan og bestemmelser.

A8. Fylkesmannen i Østfold (FMØ), 02.05.17

Kun en mindre del i det sentrale gartneriområdet er tidligere regulert. For øvrig er området avsatt som LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det er også hensynssone landskap. I prinsippet vil FMØ anbefale at en større regulering bør avvente ny kommuneplan, som skal utarbeides i 2017/18. FMØ ønsker at det klargjøres hva som ligger i ønsket formålsendring fra produksjonsgartneri til næring. Det må sikres at det i underformål vil gjelde gartnerivirksomhet, som i dag. FMØ er i tvil om dette er riktig veg å gå. FMØ er skeptiske til at avrenning, som totalt sett vil være betydelig, ikke konsekvensutredes. Sammenhengen med nedslagsområdet til Vansjø og den totale forurensningssituasjonen kan indikere at man bør se nærmere på om det er noen risiko. Uansett bør dette vurderes inngående i planbeskrivelsen. Dersom en reduksjon i byggegrensen er mulig i forhold til reglene i vegloven, må det også utredes landskap langs E6, støyproblematikk og økt påvirkning fra trafikken. FMØ ser det som positivt at det gjøres tiltak for tursti, parkering og båtutsetting i planområdet langs Vansjø. En skånsom tilrettelegging vil være positivt. FMØ lister for øvrig opp følgende generelle temaer: barn og unge, estetisk utforming, universell utforming, blå-grønn struktur, naturmangfold, samfunnssikkerhet og klimatilpassning, støy, grunnforurensning, klimagass og energi.

Forslagsstillers kommentar:

Etter en mer inngående vurdering og drøfting, har man kommet fram til at man ikke regulerer gartneriet til næringsformål. Planbeskrivelsen redegjør for avrenning. Endringen i byggegrensen er ganske marginal (ca. 3,5 meter). En redusert byggegrense anses ikke å ha vesentlig innvirkning på støy eller påvirkning fra biltrafikken. For øvrig redegjør planbeskrivelsen for de generelle temaene som er listet opp.

A9. Østfold fylkeskommune, ØFK 02.05.17

ØFK påpeker at planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan. Planlagte tiltak er ikke i samsvar med formålet i kommuneplanens arealdel. Planen må ved offentlig ettersyn redegjøre for hvordan den forholder seg til de ulike formålene i kommuneplanens arealdel. I tillegg ber ØFK om at kommunen redegjør for om/hvordan planen ivaretar intensjonene med utviklingen i området. ØFK har i tidligere uttalelser lagt spesielt vekt på klimaskogen, hensynssone landskap, kulturminner og helhetlig planlegging. ØFK mener det bør vurderes om planen bør få et stedstilknyttet navn. ØFK vil anbefale at området vises som produksjonsgartneri eller annen spesialtilpasset virksomhet, men ikke handelsgartneri. ØFK ønsker ikke at det reguleres til formål som på sikt kan åpne for annen type næringsvirksomhet. Dette bør evt. vurderes i kommuneplanarbeidet.

Planområdet ligger i tilknytning til Vansjø, og kan med det være viktig som tilgang til områdene, samt som en del av et større turvegnett. Det må legges opp til en hensiktsmessig grønnstruktur på stedet. ØFK ber om at det lages en plan for eksisterende og evt. innføring av ny vegetasjon. Vegetasjon vil være viktig for å skjerme synligheten fra Vansjø spesielt, samtidig som det kan være en buffer mot landbruk og veger. Det bør stilles krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser om etablering av utearealer og grønnstruktur. Planen må vurderes opp mot kommuneplanens retningslinjer for klimaskog, samt kommunestyrets vedtak i sak KS-010/14. Det må redegjøres for hvordan planen ivaretar forholdet til Vansjø, spesielt i forhold til plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Vansjølandskapet er av regional interesse. ØFK viser til at området omfattes av hensynssone landskap, og henviser til kommuneplanens retningslinjer for denne. Ny bebyggelse må tilpasses landskapet, ikke omvendt. ØFK vil legge vekt på at turveger og friområde sikres for allmennheten, og ber om en redegjørelse for utsettingsrampe for båt, og hvilke tiltak som må iverksettes for at det kan gjennomføres både i vann og på land. Planen må ivareta barn og unges interesser. Dette gjelder arealene ned mot Vansjø samt boligene innenfor planområdet. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser om lekearealer for boligene.

Gartneri har en tradisjonell størrelse, form og materialbruk. Det bør likevel vurderes hvordan bygningsuttrykk skal harmonere med annen omkringliggende bebyggelse samtidig som arealet bør utnyttes best mulig. Det må tas inn bestemmelser om estetikk. Reklame mm må minimeres,

og ØFK anbefaler at de nye veksthusenes plassering vurderes slik at lyset ikke eksponeres mer enn nødvendig. Gartnerivirksomhet har ofte rester av blant annet insektmidler og knust glass i grunnen. Dersom det legges til rette for virksomhet, og da spesielt boligformål som flyttes, på et forurenset areal, må det foretas grunnundersøkelser, og det bør vurderes om jorda skal fjernes. Deler av planområdet ligger i støysone langs E6, i tillegg til at det blir berørt av evt. flytrafikk. Det bør vurderes hvor boligene bør omdisponeres og arbeidsplasser bør planlegges slik at opplevelsen av støy reduseres. Støyvurdering må være en sentral del av det videre arbeidet. ØFK vil støtte seg på råd fra vegvesenet når det gjelder redusert byggegrense mot E6. Det er ikke funnet automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det vil midlertid være behov for en arkeologisk registrering i området.

ØFK lister for øvrig opp følgende generelle temaer: formål og grad av utnytting, universell utforming, trafikk, parkering, risiko- og sårbarhet, risiko for flom og overvann, grunnforhold, klima og energibruk, ladestruktur for EL-bil og sykkelparkering.

Forslagsstillers kommentar:

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer bli redegjort for i planbeskrivelsen. Etter en mer inngående vurdering og drøfting, har man kommet fram til at man ikke regulerer gartneriet til næringsformål. Når det gjelder det estetiske uttrykket på bebyggelsen, er det vanskelig å endre mye på dette. Planen legger opp til god skjerming av drivhusene ved hjelp av vegetasjonsskjermer osv. For øvrig vil planbeskrivelsen redegjøre for de temaene som er nevnt i uttalelsen. Arkeologiske registreringer vil bli utført i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.