

**«DETALJREGULERING FOR SKRÅTORPVEIEN 18», RÅDE KOMMUNE  
(GNR. 53 BNR. 219)**

Plan-ID:0135 2018 01

---



**PLANBESKRIVELSE**

**31.08.18, revidert 01.11.18 og etter vedtak 19.09.19**

## Innhold

1.	BAKGRUNN .....	3
1.1	Tiltakshaver og forslagsstiller.....	3
1.2	Bakgrunnen for og hensikten med planen .....	3
2.	PLANSTATUS, SAMT FORHOLDET TIL ANDRE GJELDENE RAMMER OG PREMISSE.....	3
2.1	Forhold til gjeldende kommunedelplan for Karlshus og reguleringsplaner.....	3
2.2	Konsekvensutredning .....	5
3.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....	5
3.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse .....	5
3.2	Eiendomsforhold, eksisterende bebyggelse og anlegg samt kulturminner.....	6
3.3	Vei- og trafikkforhold .....	8
3.4	Grunnforhold .....	8
3.5	Offentlig og privat tjenestetilbud.....	8
3.6	Kommunal infrastruktur etc. ....	9
3.7	Terrengforhold og grøntområder.....	9
3.8	Miljøbelastninger området er eksponert for.....	10
3.9	Biologisk mangfold og landbruksinteresser.....	10
4.	PLANPROSESSEN .....	10
4.1	Oppstart av planarbeid .....	10
5.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....	18
5.1	Reguleringsformål og arealoppgave.....	18
5.2	Generelt .....	18
5.3	Bebyggelse og anlegg .....	19
5.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	19
5.5	Illustrasjonsplan .....	20
6.	KONSEKVENSER AV TILTAKET .....	21
6.1	Forhold til gjeldende kommunedelplan for Karlshus og reguleringsplaner.....	21
6.2	Eksisterende bebyggelse og anlegg, arkitektur og estetikk.....	22
6.3	Vei- og trafikkforhold.....	22
6.4	Kommunal infrastruktur .....	22
6.5	Terrengforhold og grøntområder.....	22
6.6	Grunnforhold .....	23
6.7	Miljø .....	23
6.8	Biologisk mangfold og landbruksinteresser.....	23
6.9	Risiko og sårbarhet.....	23
6.10	Forhold til overordnede retningslinjer og forskrifter.....	24
6.10.1	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging .....	24
6.10.2	Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen.....	24
6.10.3	Universell tilgjengelighet .....	25

## **1. BAKGRUNN**

### **1.1 Tiltakshaver og forslagsstiller**

Tiltakshaver er Modulutleie AS, som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 53 bnr. 219 (Skråtorpveien 18) i Råde kommune. Plan1 AS utarbeider forslag til detaljregulering med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og utredninger.

### **1.2 Bakgrunnen for og hensikten med planen**

Eiendommen gnr. 53 bnr. 219 er i gjeldende «Reguleringsplan for Skråtorp 2» regulert til «Allmennyttig formål – Pleiehjem». Bygningsmassen på eiendommen har tidligere vært benyttet til institusjon/pleiehjem, og senere som behandlingshjem for rusmisbrukere. Deretter ble det den 07.05.11 gitt dispensasjon for å kunne benytte bygningen som transittmottak for enslige og mindreårige asylsøkere. Bygningen er innvendig ombygget til dette formålet.

Det ble senere gitt midlertidig dispensasjon for bruk av bygningene til boligformål i årene 2012 til 2016. Dispensasjon ble gitt for et år av gangen. I dispensasjonen og bruksendring som ble gitt 08.03.12, og som er forlenget fram til 31.12.16, framgår det at det er gitt tillatelse til fire hybler og fire leiligheter. Modulutleie AS har i denne tidsperioden og fram til i dag leid ut rommene/hyblene i bygget.

Modulutleie AS ønsker å videreføre virksomheten med lang- og korttidsutleie av rom/hybler med selvhushold innenfor eiendommen, slik de gjør i dag. Arkitektene Dahl & Myrhol AS søkte derfor på vegne av Modulutleie AS, i brev datert 07.06.17, om bruksendring til hybelutleie, alternativt om dispensasjon fra reguleringsformålet.

Kommunen skriver i sitt svarbr datert 15.09.17, at de anbefaler at det utarbeides en reguleringsplan for eiendommen, i stedet for at det gis bruksendring/dispensasjon. Dette begrunnes med at tiltaket avviker så vidt fra gjeldende reguleringsformål «Allmennyttig formål – Pleiehjem». De mener at ønsket tiltak krever en grundigere medvirknings- og vurderingsprosess ift. endret formål, samt behov for bindende bestemmelser for omsøkt bruk. En praksis hvor det stadig gis enkeltdispensasjoner uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere. Kommunen skriver videre at dersom planarbeidet igangsettes, vil de vurdere å gi ytterligere tidsbegrenset dispensasjon til boligformål.

Dette er bakgrunnen for at det nå utarbeides reguleringsplan for området.

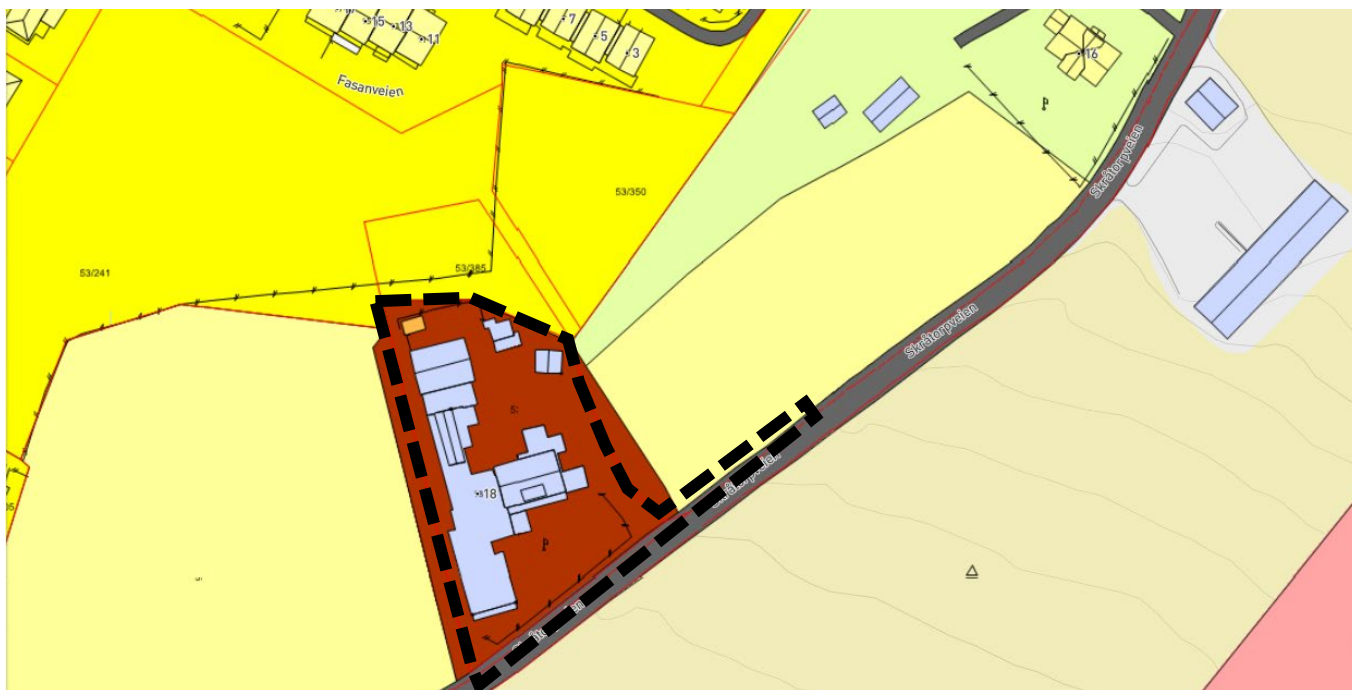
Hensikten med planen er dermed å tilrettelegge for fortsatt mulighet for lang- og korttidsutleie av rom/hybler på området, slik det også benyttes i dag. Det er derfor ønskelig å endre areal regulert til «Allmennyttig formål – Pleiehjem» til boligformål i kombinasjon med tjenesteyting/institusjon. En slik kombinasjon åpner for at rommene også kan benyttes som omsorgsboliger med service, hvis det skulle være behov og ønske for dette. Ved evt. Transformasjon av området over tid vil det også gi flere muligheter for bruk av eiendommen.

## **2. PLANSTATUS, SAMT FORHOLDET TIL ANDRE GJELDENE RAMMER OG PREMISER**

### **2.1 Forhold til gjeldende kommunedelplan for Karlshus og reguleringsplaner**

Eiendommen er i kommunedelplan for Karlshus avsatt til eksisterende allmennyttig formål, mens tilgrensende arealer i nordøst og sørvest er avsatt til framtidig boligformål og arealene videre nord og vestover er avsatt til eksisterende boligområde.

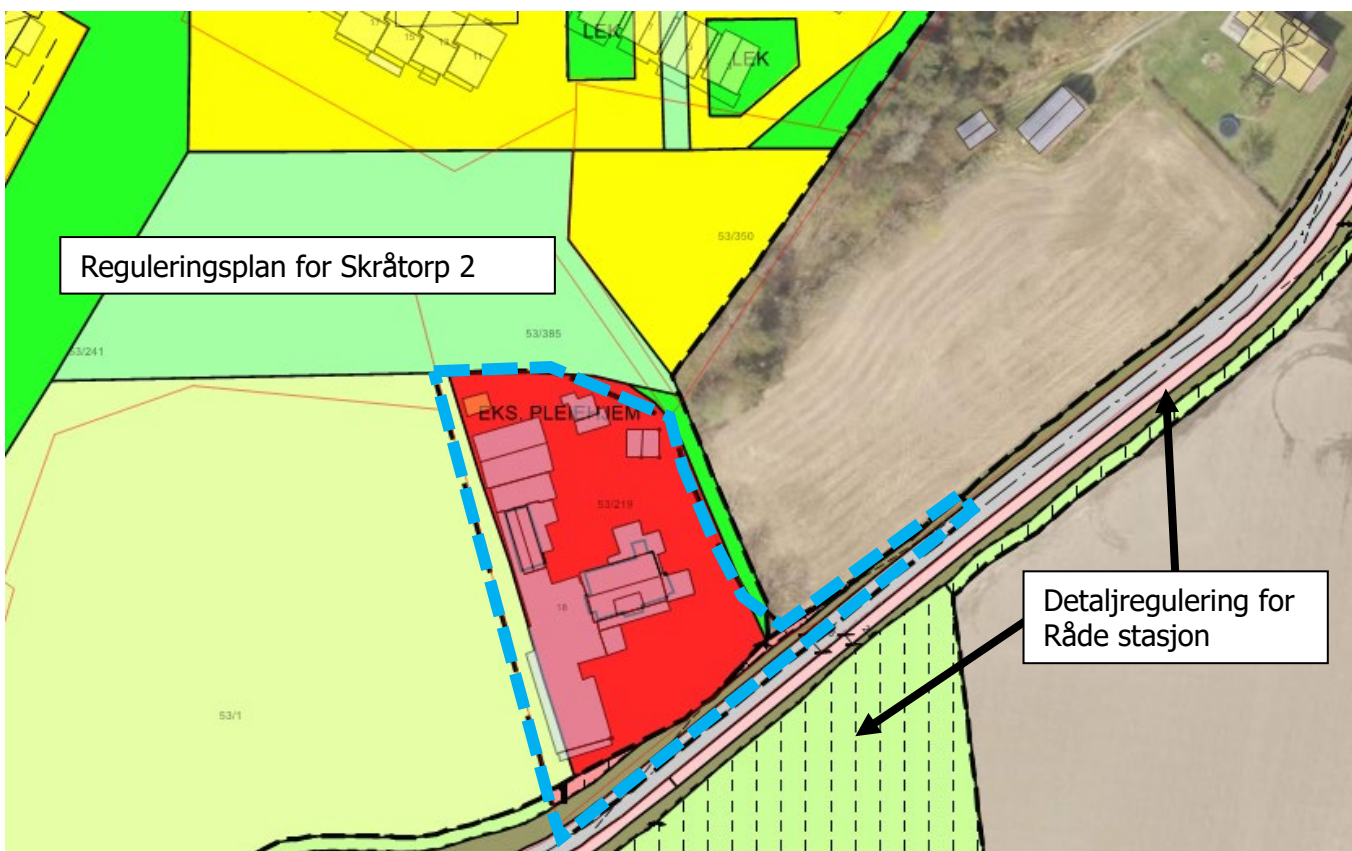
§ 1.6 i bestemmelsene til kommunedelplanen omhandler krav om lekearealer i planlagte byggeområder. Der står det bl.a. at det for områder med inntil 30 boligheter skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> lekeareal for hver ny bolighet. Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.



Utsnitt fra kommunens kartportal med gjeldende kommunedelplan for Karlshus. Planområdet er markert med svart stipling

I gjeldende «Reguleringsplan for Skråtorp 2» (vedtatt 14.05.71) er området regulert til «Allmennyttig formål – Pleiehjem», og en mindre stripe i vest til «Landbruk». Øst for eiendommen er det regulert et ca. 3,5 meters bredt belte friareal. Det er ikke reguleringsbestemmelser i tilknytning til arealene som er regulert til landbruk eller friareal.

Selve Skråtorpveien med sideareal inngår i gjeldende «Detaljregulering for Råde stasjon» (vedtatt 21.06.11), og er regulert til kjørevei og annen veigrunn.



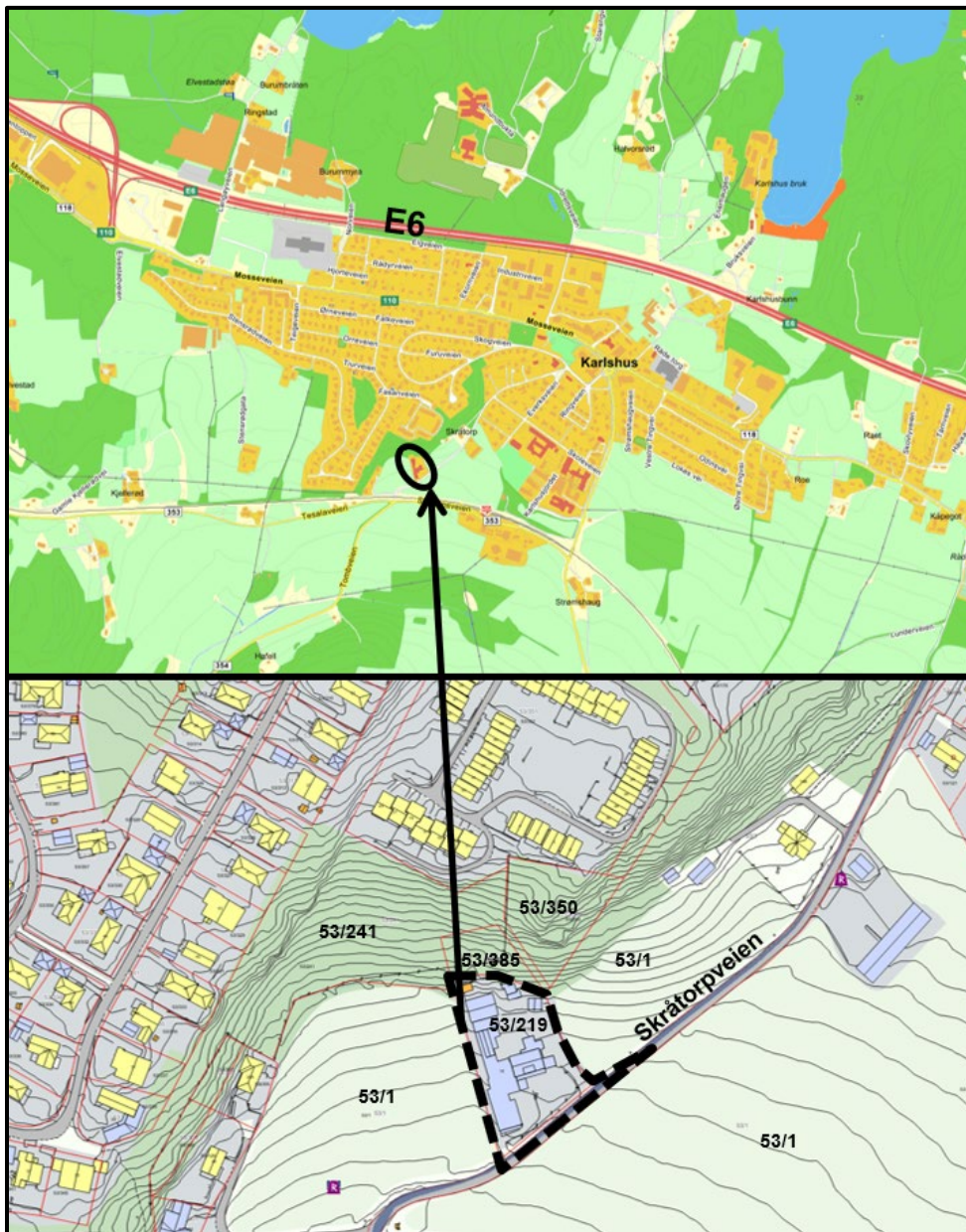
Utsnitt fra kommunens kartportal med gjeldende reguleringsplaner. Planområdet er markert med blå stipling

## 2.2 Konsekvensutredning

Reguleringsendringen utgjør en nokså liten endring i forhold til overordnet plan, og endringen vil ikke påvirke natur-, miljø eller samfunnsinteresser i nevneverdig grad i forhold til gjeldende regulering. Det er derfor i samråd med Råde kommune kommet frem til at det ikke er krav til utarbeidelse av en konsekvensutredning i henhold til PBL kapittel 4, § 4.2, og tilhørende forskrift om konsekvensutredning av 21.06.17.

## 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### 3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse



Området ligger på Karlshus, langs nordvestsiden av Skråtorpveien, ca. 700 sørvest for Råde rådhus. Planområdet er i underkant av 4 dekar og avgrenses i sør av Skråtorpveien, grenser inntil jorder/landbruksområder mot øst og vest (gnr. 53 bnr. 1) og mot skogsområder mot nord (gnr./bnr 53/385, 53/241 og 53/350).

### 3.2 Eiendomsforhold, eksisterende bebyggelse og anlegg samt kulturminner

Råde Innkvartering AS er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 53 bnr. 219.

På eiendommen er det en større bygning som er bygd ut i etapper. Hovedhuset ble oppført i ca. 1920, med 2 etasjer, kjeller og loft. Videre er bygningen tilbygget med to bygg i perioden 1964 til 1965. Senere i 1969 og 1971 ble det bygget ytterligere to fløyer. Bygget ble opprinnelig drevet som institusjon. Senere ble det benyttet som behandlingshjem for rusmisbrukere og deretter godkjent benyttet som transittmottak for enslige og mindreårige asylsøkere. Fra 2012 og fram til i dag har det vært lang- og korttidsutleie av rom/hybler etter at det er gitt midlertidig dispensasjon til dette formålet, ett år av gangen.

I tillegg til hovedbygget er det også tre frittstående mindre bygg nord på eiendommen. Totalt m<sup>2</sup> BYA for bebyggelsen er i dag ca. 1225 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kommer parkeringsarealene. Disse er ikke entydig definert, men tilsvarer nok i størrelsesorden drøyt 300 m<sup>2</sup>. Dette blir totalt ca. BYA m<sup>2</sup> 1525 m<sup>2</sup>, noe som utgjør en %BYA = 48,9 % på det arealet som i gjeldende plan er regulert til offentlig institusjon. I matrikkelen er bruk av grunn oppført som institusjon. Hovedbygningen er registrert til «bo- og behandlingssenter; aldershjem», mens de andre byggene er registrert som «annen lagerbygning», «garasje/uthus; annekst til bolig» og «annen bygning».

Dagens virksomhet på eiendommen består i at det leies ut 40 rom over kortere eller lengre tid, à la et vandrerhjem. Utleien er basert på at beboerne får tildelt et rom, de må selv stå for innkjøp av mat og lage maten selv (dvs. selvhushold), vaske klærne selv o.l. Det er felles TV-rom, trimrom etc. Beboerne er arbeidere på anlegg i kommunen eller andre steder i nærområdet. De har fast bosted et annet sted, enten i en annen kommune eller et annet land. Dette er dermed deres andre hjem i forbindelse med arbeid, og de fleste reiser hjem til familien i helgene. Beboerne ber derfor ikke om kommunens tjenester som skoler, sykehjem, barnehager etc. Det er ikke tillatt med barn/familier/dyr.



Skråfoto av planområdet, sett fra sør (fra kommunens kartportal)



Bygningsmassen sett fra sørøst fra innkjøringen



Hovedbygget sett fra sørvest



Hovedbygget er påbygd i flere etapper



Et av de andre byggene, registrert som garasje/uthus/anneks

I tilknytning til byggene er det gårdsplass, parkeringsarealer og utearealer. På nordre del av uteområdet er det en del vegetasjon/skog.

Det er ikke SEFRAK-registrerte bygg på eiendommen, og heller ingen registrerte kulturminner.



På naboeiendommene er det jorder og et mindre skogsområde, så det er ikke eksisterende bebyggelse som grenser inntil.

Nærmeste bebyggelse er boligene som ligger drøyt 60 meter nord for planområdet. Denne bebyggelsen ligger ca. 20 meter høyere i terrenget.

### 3.3 Vei- og trafikkforhold

Gnr. 53 bnr. 219 grenser inntil den kommunale veien Skråtorpveien (Kv1009), og det er i dag to avkjørsler til eiendommen; en helt i vest og en i øst. Det er den østre som er hovedadkomst.

I henhold til Statens vegvesenets «Vegkart.no» har Skråtorpveien en fartsgrense på 30 km/t. Andre internveier i nærområdet har fartsgrensen 50 km/t. Det er ikke oppgitt trafikk tall på disse veiene. Tesalaveien (Fv353) har en fartsgrense på 50 km/t og en ÅDT på 1210 (øst for Skråtorpveien) og Stasjonsveien en fartsgrense på 80 km/t og en ÅDT på 771 (vest for kryss med Skråtorpveien).

Det er ca. 400 meter til jernbanestasjonen (Råde stasjon) hvor det også er bussholdeplass. Det er også flere busstopp ved sentrum av Karlshus.

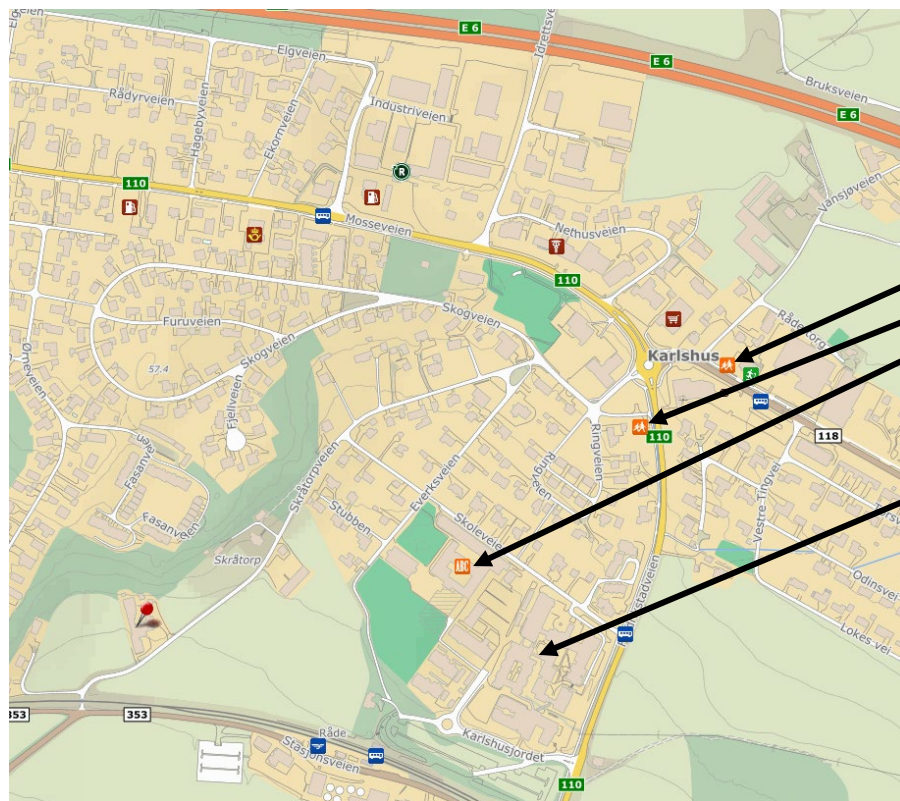
Når det gjelder støy fra nærliggende veier og jernbane vises det til pkt. 3.8 nedenfor.

### 3.4 Grunnforhold

Ifølge data fra NGU, består berggrunnen i området av diorittisk til granittisk gneis/migmatit. Mot nord er det fortrinnsvis bart fjell, stedvis dekket av tynt dekke, mens de søndre delene av eiendommen er iht. data fra NGU dekket med marin avsetning. Det er ikke registrerte skred- eller rashendelser, og det er heller ikke registrert kvikkleire eller alunskifer innenfor eller ved området.

Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

### 3.5 Offentlig og privat tjenestetilbud.



Planområdet ligger som nevnt ca. 800 meter fra sentrum av Karlshus med rådhus, kolonialforretninger, apotek, bensinstasjoner, treningssenter og post.

Klokkergården barnehage, Furuly barnehage og Karlshus barneskole ligger alle mellom 500 og 900 meter unna.

Råde Bo- og servicesenter ligger ca. 700 meter unna.

Det er som nevnt flere busstopp i sentrum, og Råde stasjon ligger kun 400 meter unna.



### 3.6 Kommunal infrastruktur etc.

Eiendommen er påkoblet kommunalt vann- og avløpsnett som ligger like vest for eiendommen og går videre sørover langs Skråtorpveien og ned til Stasjonsveien. De kommunale vannledningene følger Stasjonsveien østover og avløps-/spillvannsledningene følger Tombveien sørvestover. Det ligger også overvannsledninger i samme trasé som vann- og avløpsledningene like øst for gnr. 53 bnr. 219.

Hafslund Nett AS har ikke energianlegg i planområdet som berøres av planen, utenom eksisterende lavspenningsanlegg inn til eksisterende bygg.

### 3.7 Terrengforhold og grøntområder



Tomta stiger fra Skråtorpveien i sør og bebyggelsen er lagt i terrenget

Terrenget stiger relativt mye innenfor eiendommen: I sørvest ligger terrenget på mellom kote 18 og 19, mens det i nordvest ligger på ca. kote 27. Det bratteste partiet er i nord hvor det er minst bebyggelse og en del vegetasjon. Avkjørselen fra veien ligger på ca. kote 20, hoveddelen av bebyggelsen ligger på mellom ca. kote 19/19,5 og 23,5, og byggene er lagt oppover i terrenget.

Tomta er sørvendt, men bebyggelsen ligger langs vestre grense av eiendommen. Det er dermed gode solforhold fra morgenen og fram til midt på dagen. Etter dette vil byggene skape noe skygge på deler av det indre gårdsrommet, men dette gjelder fortrinnsvis høst, vinter og vår. Om sommeren er solforholdene gode.

På nordre del av tomta er det mye vegetasjon, den øvre delen framstår som en liten «100-metersskog» mens arealene nærmest gårdsplassen har hagepreg. I grensen mot øst er det buskvegetasjon og noen store trær. Det er også et stort tre ved innkjøringen til eiendommen.

Vest for og på deler av flata sørøst for bebyggelsen er det i dag gras (se også skråfoto på side 6).



På nordre del av tomta er det mye vegetasjon

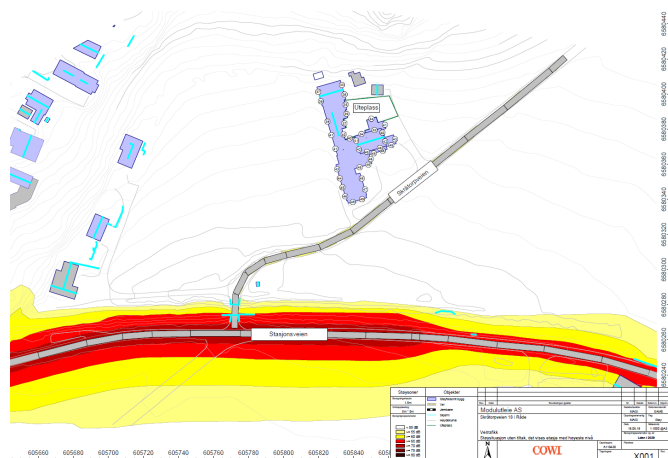


I grensa mot vest er det busker og noen større trær

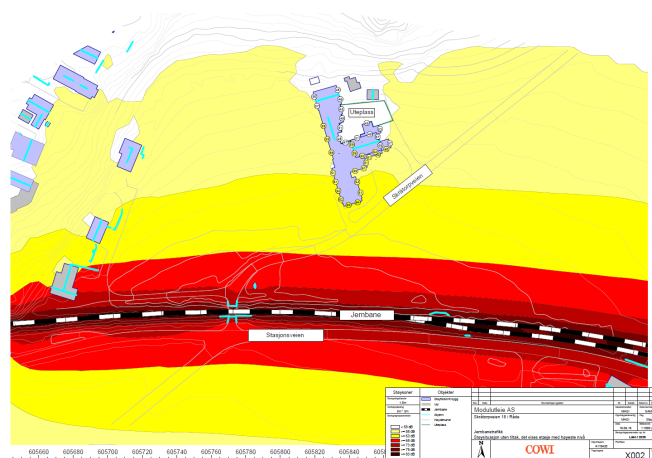
### 3.8 Miljøbelastninger området er eksponert for

Gnr. 53 bnr. 219 grenser mot Skråtorpveien, og jernbanen går ca. 35-45 meter sør for eiendommen.

Iht. støyvarselkart utarbeidet av Statens vegvesen i november 2012 er planområdet ikke utsatt fra støy fra Europa-, riks- eller fylkesveier. Med bakgrunn av at planområdet ligger nært jernbanelinjen er Cowi AS engasjert for å utarbeide støyrapport ifm. detaljreguleringen (datert 18.06.18). Støykartene viser at mesteparten av planområdet ligger utenfor støysone fra vei, men at vesentlige deler av arealene langs Skråtorpveien ligger i gul støysone mtp. støy fra jernbanen. Det vises til Cowis rapport for nærmere opplysninger.



Støykart som viser veitrafikkstøy fra Stasjonsveien (Cowi AS)



Støykart som viser støy fra jernbanen (Cowi AS)

Det forekommer ikke unormale verdier av forurensning på tomten. Målingen viser at området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

### 3.9 Biologisk mangfold og landbruksinteresser

I henhold til miljøstatus er det ikke registrert truede/sårbare arter eller inngrepsfri natur innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert fremmede arter. Det vises også til egen sjekklister ift. Naturmangfoldloven som ligger som vedlegg.

Det er ikke dyrka eller dyrkbar mark innenfor planområdet.

## 4. PLANPROSESSEN

### 4.1 Oppstart av planarbeid

Den 29.01.18 ble det avholdt oppstartsmøte med Råde kommune, hvor representanter fra kommunen, forslagsstiller (Modulutleie AS) og plankonsulent (Plan1 AS) var tilstede. På møtet ble føringer for det videre planarbeidet ble lagt.

Den 14.02.18 ble oppstart av planarbeidet kunngjort i Moss Avis og Fredrikstad Blad. Kunngjøringen ble i tillegg publisert på Råde kommunes og på Plan1 sin hjemmeside den 13.02.18.

Varsel om oppstart ble også sendt pr. brev, datert 13.02.18. Brevene ble sendt til berørte offentlige myndigheter, grunneiere, naboer og gjenboere i henhold til adresseliste mottatt fra Råde kommune. Med bakgrunn i planens innhold og omfang synes dette å tilfredsstille krav om medvirkning i PBL § 5-1. Fristen for spørsmål, og eventuelle merknader til planarbeidet ble satt til 16.03.18.

I forbindelse med oppstart kom det inn uttalelser fra Statens vegvesen (brev datert 14.03.18), Fylkesmannen i Østfold (brev datert 07.03.18), Østfold fylkeskommune (brev datert 16.03.18), Norges vassdrag- og energidirektorat (brev datert 08.03.18), Hafslund Nett AS (brev datert 05.03.18), Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler (brev datert 21.03.18) og Nordisk Eiendomsutvikling AS (e-post sendt 20.02.18).

Etter at fristen for varsel om oppstart er gått ut blir det laget et planforslag. Dette oversendes til Råde kommune for førstegangsbehandling. Fast utvalg for miljø og teknikk vil vedta å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Frist for å komme med merknader til planforslaget skal være minimum 6 uker.

Etter offentlig ettersyn vil kommunen vurdere de innkomne merknadene, og avgjøre om det er behov for at det gjøres justeringer på planforslaget. Hvis det ikke er endringer av vesentlig karakter, vil planen tas opp til annengangsbehandling i det faste utvalget for miljø og teknikk før den sluttbehandles i kommunestyret.

Vedtaket av planen skal kunngjøres og sendes ut til berørte, og det vil bli gitt 3 ukers klagefrist.

Gjennom planprosessen er føringene fra kommunen, samt innkomne merknader i størst mulig grad søkt ivare tatt.

Sammendrag av innkomne merknader ifm. varsel om oppstart av planarbeid, med våre kommentarer vises nedenfor.

Kopi av alle merknadene følger også vedlagt ved oversendelse til Råde kommune.

#### Statens vegvesen, brev datert 14.03.18

Det fremstilles i varselet at virksomheten på eiendommen i framtiden skal være den samme som i dag – en videreføring av utleie av rom og hybler. Vi savner en begrunnelse for å endre arealformålet. Vi mener det bør redegjøres for i en planbeskrivelse hva en endring av arealformål kan bety. Herunder bør det vurderes hvilke konsekvenser for trafikk på omkringliggende veinett arealformålsendringen kan føre til. Det bør redegjøres for hvor mange boenheter eiendommen har i dag og hvor mange enheter detaljreguleringsplanen skal åpne for.

#### Støy

Eiendommen ligger i nærheten av jernbanen og fylkesvei 353, samt den kommunale veien Skråtorpveien. Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 må legges til grunn i planarbeidet. Det bør utføres en støyutregning, som også tar opp om planområdet kan være utsatt for støy fra flere kilder, jf. side 13 i retningslinjen. En tydelig planbestemmelse bør lages, som sikrer at grenseverdier for støy gitt i retningslinjen tilfredsstilles.

#### Universell utforming

Prinsippet om universell utforming må ligge til grunn for det videre arbeidet med detaljreguleringsplanen og krav må innarbeides i planbestemmelsene.

#### Avkjørsel og frisikt

Eiendommen/planområdet ser ut til å ha to avkjørsler fra den kommunale veien Skråtorpveien. Detaljreguleringsplanen bør legge til rette for at eiendommen kun får én avkjørsel i framtiden. Avkjørselen bør utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Det bør sikres frisiktzone i avkjørselen. Det bør tas inn en bestemmelse om at frisiktsonen skal være fri for sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

#### Kommentar:

*Reguleringsprosessen gjennomføres som følge av krav fra kommunen, som mener eksisterende virksomhet ikke er i tråd med gjeldende plan. Det er i planforslaget ikke satt et maks antall*

*boenheter på eiendommen, men det er satt krav til parkeringsdekning og uteoppholdsareal på eiendommen, som vil være med på å regulere bruken. Illustrasjonsplanen som er utarbeidet i tilknytning til planarbeidet viser en mulig disponering av tomten med tilrettelegging for ca. 16 leiligheter eller ca. 40 rom/hybler eller omsorgsboliger.*

*Det er gjennomført støyberegning i forbindelse med planarbeidet, og det er funnet at eiendommen er støyutsatt over grenseverdien for gul sone. Det er derfor foreslått tiltak i fasade (utskifting av vinduer), samt plassering av uteoppholdsareal slik at det skjerms av bebyggelsen. Det er innarbeidet krav til universell utforming av ny bebyggelse, samt foreslått regulert en avkjørsel fra Skråtorpveien til eiendommen med frisiktsoner, med tilknyttede bestemmelser, slik vegvesenet anbefaler.*

#### Fylkesmannen i Østfold, brev datert 07.03.18.

Planområdet ligger rett ved jernbanen. Det forutsettes at det utarbeides en støyrapport som viser fremtidig støy på fasader og planlagte utearealer. Støy fra veien og støysonene fra flyplassen bør også tas med, til tross for situasjonen der per i dag.

Planforslaget må være tydelig med tanke på hvor mange enheter som ønskes tillatt. Det må videre tydeliggjøres om reguleringsplanen også legger til rette for endring av bebyggelsen. Plankart og bestemmelser må styre bygningsvolumer og eventuelle andre tiltak. Det bør også legges vekt på estetikk og landskapstilpasning. Det må videre tilrettelegges for gode ute- og lekearealer.

#### Generelle tema

De nasjonale forventningene til kommunal planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 12.06.15.

Vår region har høybefolkningsvekst. Denne veksten må håndteres på en måte som gjør at man samtidig bidrar til å nå viktige nasjonale mål for klima, areal- og transport. Jordvernålet og utviklingen i fylket, tilsier at forbruket av dyrket mark må reduseres til et minimum. Fortetting og transformasjon er løsningen for en bærekraftig arealforvaltning, og for å nå målene om at vekst i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Fortettingen må også skje med kvalitet slik at man skaper trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.

Reguleringsplanen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer samt nasjonale styringssignaler.

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

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

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

- Barn og unge, medvirkning og levekår. Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR Barn og unge. Det skal etter plan- og bygningsloven være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er ivarettatt.
- Estetisk utforming. Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til "Estetikk i plan- og byggesaker" (T-1179). Det må være fokus på reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen.
- Universell utforming. Vi viser til "Regjeringens handlingsplan for universell utforming" (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming.

- Blå-grønn struktur. Viser til DN-håndbok 23 "Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur", MDs veileder T-1267 "Fortetting med kvalitet" og Framtidens byers veiledning om Blågrønn faktor. Vann og grønnstruktur har betydning for det lokale miljøet som trivselskapende element.
- Naturmangfold. §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vi minner om at vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7.
- Samfunnsikkerhet og klimatilpasning. Områder må vurderes med hensyn på sikkerhet, for eksempel grunnforhold, radon, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Det er krav om risiko- og sårbarhetsanalyser ved utarbeidelse av planer for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.
- Støy. Vi viser til retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder MA-128. Støyforholdene skal være utredet ved regulering av området, jf. retningslinjens punkt 3.1.
- Luftkvalitet. Vi viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520. Vi viser også til forurensningsforskriften kapittel 7 som fastsetter luftkvalitetskrav. Det må også ses på samspilleffekter mellom støy- og luftforurensning, da dette kan øke plagen/helserisikoen.
- Grunnforurensning. Det må vurderes om det er behov for å undersøke om det foreligger forurensning i grunnen.
- Klimagassutslipp og energi. Det skal tas klimahensyn gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Arealplanleggingen skal legge til rette for kollektive løsninger og lokalisering som bidrar til redusert behov for bruk av privatbil.
- Kartfremstilling. Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket.

Kommentar:

*Detaljplanen tilrettelegger for videreføring av eksisterende virksomhet, og utgjør en liten endring i forhold til overordnede planer. Det er gjennomført støyberegning i forbindelse med planarbeidet, og det er funnet at eiendommen er støyutsatt over grenseverdien for gul sone. Det er derfor foreslått tiltak i fasade (utskifting av vinduer), samt plassering av uteoppholdsareal slik at det skjermes av bebyggelsen.*

*Det er i planforslaget ikke satt et maks antall boenheter på eiendommen, men det er satt krav til parkeringsdekning og uteoppholdsareal på eiendommen, som vil være med på å regulere bruken. Illustrasjonsplanen som er utarbeidet i tilknytning til planarbeidet viser en mulig disponering av tomten med tilrettelegging for med tilrettelegging for ca. 16 leiligheter eller ca. 40 rom/hybler eller omsorgsboliger.*

*Det er foreslått en utnyttelse som svarer til dagens situasjon på eiendommen, slik at evt. etablering av ny bebyggelse vil måtte innebære at deler av eksisterende bebyggelse fjernes. Det er tatt inn bestemmelser ang. tilgjengelighet for alle ved etablering av ny bebyggelse. Det er videre satt krav til minste uteoppholdsareal med tilknyttede rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse. Når det gjelder statlige planretningslinjer/-bestemmelser og de generelle temaene som fylkesmannen lister opp, er disse vurdert i den grad de synes aktuelle.*

Østfold fylkeskommune, brev datert 16.03.18

Planen må forholde seg til gjeldende fylkesplan som er til rullering, samt til andre overordnede planer. Avvik fra gjeldende planer må synliggjøres og begrunnes ved offentlig ettersyn.

**Formål**

Kommunen bør ved offentlig ettersyn synliggjøre om det er ønskelig å omregulere området til boliger i stedet for å sikre det som offentlig/allmennyttig formål også i framtiden. Omregulering og bruksendring av bebyggelsen får følger for blant annet trafikken i området.

Siden det er foreslått boliger i kombinasjon med tjenesteyting og næring, bør det utformes bestemmelser som begrenser hvilke foretak som kan legges inn på området.

Vi ber om at friarealet mot øst beholdes som en del av planen, det samme med areal avsatt som landbruksareal mot vest.

Det må vurderes hvilke tiltak som må til for å gi tilstrekkelig sikring av beboerne og redusere energiforbruket ved formålsendring/bruksendring. Om bruksendringen skal omfattes av begrepet «hovedombygging» og utløse materielle krav i TEK 17 bør vurderes allerede ved detaljreguleringen.

Planen må gi rammer for maksimum antall boenheter og areal for annet formål enn bolig innenfor planområdet.

#### Utbygging

Dersom det er planlagt nye bygninger, påbygg, tilbygg mm bør dette framgå av planen ved offentlig ettersyn. Samtidig må plankart og bestemmelser utformes for å styre blant annet plassering, høyder, volum og oppdeling av bebyggelsen. Vi vil anbefale at det legges inn byggegrense for alle nye tiltak i tråd med plan og bygningslovens § 29-4, dette gjelder spesielt mot lekeareal, friområder og LNF-formål. Det bør vurderes om deler av bebyggelsen kan bygges på i høyden for å gi en god utnyttning og variasjon, samtidig som utearealene sikres.

Bygningsuttrykk og grad av utnyttning må tilpasses eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen og omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsens fjernvirkning må vurderes, og uheldig eksponering må unngås.

#### Barn og unge samt uteareal

I dag er uteareal fordelt på østsiden av bebyggelsen, mot Skråtorpveien. Vi ber om at det sees på hvor leke- og uteareal bør sikres i plankartet for å gi mulighet for lek og uteaktiviteter som er viktig for folkehelsen.

Barnas talsperson skal være barnas representant i det faste utvalget for plansaker. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstilling av lekearealer samtidig med tiltaket.

Vi viser for øvrig til kommunens minimumskrav til leke- og oppholdsarealer, og Miljøverndepartementets temaveileder.

#### Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet.

Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

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

Nyere tids kulturminner: Innenfor planområdet er det ikke erkjent eller registrert verneverdige kulturminner fra nyere tid som har betydning for planarbeidet.

#### Trafikksikkerhet

Planen må legge til rette for trafikksikre løsninger, spesielt for barn- og unge. Det er i dag to avkjørsler til eiendommen. Det bør vurderes om en bør saneres for å gi mer oversiktlige forhold, spesielt siden Skråtorpveien er smal uten fortau eller gang- og sykkelsti.

#### Parkering

Det bør settes minimumskrav til antall plasser for sykkelparkering. Disse bør være under tak med gode låsemuligheter. For å få flere til å velge å gå, sykle eller velge kollektiv transport, bør det settes et lavt maksimumskrav til parkering for bil. Et minimum av parkeringsplassene må legges til rette for lading av elektrisk kjøretøy.

## Vegetasjon

Det er lite vegetasjon på eiendommen i dag, med unntak av et stort tre i det nordøstre hjørnet. Dette treet bør sikres i plankart og bestemmelser som et positivt element i landskapet som demper bebyggelsen. Vegetasjon er viktig for biologisk mangfold og trivsel for beboerne samtidig som vegetasjon kan bidra til et bedre lokalklima. Det bør i tillegg legges til rette for mer vegetasjon på eiendommen som kan bidra til gode boliger samt bidra til grøntstrukturen i området.

En utomhusplan vil kunne illustrere hvordan bl.a. grønnstruktur, fellesområder og lekearealer er ivarettatt i planen og hvilken utforming disse er tiltenkt. Avhengig av detaljeringsgrad bør utomhusplanen vise terrenginngrep, beplantning, lekeplasser, møblering av fellesarealer, oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler, interne stier og gang-/ sykkelvei, samt avkjørsler til offentlig vei.

## Støy

Selv om det i dag er uklarhet både angående bruk av Rygge flyplass og konsekvenser og framdrift for nytt dobbeltspor, må planen sikre at det blir gode boforhold. Samtidig må det også tas hensyn til dagens jernbane og Tesalaveien for å sikre gode bo- og oppvekstforhold. Uteareal vil kunne bli ekstra utsatt.

## Øvrige forhold:

Geoteknikk: De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen.

Flomfare: Risiko for flom og overvann må vurderes.

Risiko- og sårbarhet: Vi viser til plan- og bygningslovens § 4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

### Kommentar:

*Reguleringsprosessen gjennomføres som følge av krav fra kommunen, som mener eksisterende virksomhet ikke er i tråd med gjeldende plan. Det foreslås kombinert formål, bolig og tjenesteyting/institusjon, og det er tatt inn i bestemmelsene at eksisterende og evt. ny bebyggelse kan benyttes til boliger inkl. kort- og langtidsutleie av rom/hybler og leiligheter, men at den også kan benyttes til tjenesteyting/institusjon i form av omsorgsboliger inkl. servicefunksjoner. Det utelukkes dermed ikke at tidligere bruk eventuelt gjenopptas i fremtiden eller/og at det kan leies ut rom/leiligheter som omsorgsboliger. Hovedintensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for en videreføring av eksisterende virksomhet som det har vært søkt om dispensasjon for. Dermed vil det ikke bli store endringer i trafikken i tilknytning til eiendommen. Likevel er trafikkforholdene søkt bedret i tråd anbefaling fra Statens vegvesen, og det er foreslått regulert en adkomst, med frisktsoner og tilknyttede bestemmelser, mens den andre av dagens 2 adkomster foreslås stengt. Det er i tillegg tatt inn rekkefølgebestemmelse ift. trafiksikkerhets- / fartsreducerendetiltak på Skråtorpveien.*

*Det er i planforslaget ikke satt et maks antall boenheter på eiendommen, men det er satt krav til parkeringsdekning og uteoppholdsareal på eiendommen, som vil være med på å regulere bruken. Illustrasjonsplanen som er utarbeidet i tilknytning til planarbeidet viser som nevnt en mulig disponering av tomten med tilrettelegging for ca. 16 leiligheter eller ca. 40 rom/hybler eller omsorgsboliger. Det er foreslått en utnyttelse som svarer til dagens situasjon på eiendommen, slik at evt. etablering av ny bebyggelse vil måtte innebære at deler av eksisterende bebyggelse fjernes.*

*For leiligheter er krav parkering satt iht. bestemmelsene i kommunedelplan for Karlshus, mens krav til parkering for hybler/rom og omsorgsboliger er satt lavere (min. 0,5 P-plasser pr. rom/hybel og omsorgsbolig). Dette vil være i tråd med fylkeskommunens anbefaling. I tillegg er det satt maksimumstall for bilparkering. Det er videre satt krav til sykkelparkering og til*

*minimums uteoppholdsareal. Planlagt bruk av bebyggelsen tilsier i utgangspunktet at det ikke skal bo barn innenfor området, så det anses vel så viktig å tilrettelegge for gode oppholds-/sitteplasser og hageanlegg som lekearealer. Det er likevel sikret i bestemmelsene at deler av utearealet skal inngå som lek av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng. Det er videre innarbeidet i bestemmelsene at det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalene utforming og hvor etablering av grønnstruktur inngår som et viktig element, samt at eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning skal godkjennes av kommune. Det er innarbeidet rekkefølgekrav til opparbeidelse av uteoppholdsareal, og at disse skal plasseres i henhold til støyberegningen.*

*Kravet om varslingsplikt etter kulturminnelovens §8, andre ledd er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.*

*Arealene innenfor planområdet er verken flom- eller skredutsatt, og det er heller ikke vassdrag gjennom eller rett ved planområdet. Løsmassene på eiendommen er marin leire på deler av eiendommen, men eksisterende bebyggelse har stått der i omkring 50-100 år allerede.*

*Det er i bestemmelsene tatt inn at overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning, og at overvann fra området ikke skal kunne forårsake flom på tilliggende arealer.*

#### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), e-post datert 08.03.18

Norges vassdrags- og energidirektorat viser til krav om å følge plan- og bygningsloven (Pbl) og byggeteknisk forskrift (Tek 17 Kapittel 7), som setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygning. NVE viser også til vedlagt «sjekklister for reguleringsplan - vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder (pr. 01.07.2017)». Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklisten skal NVE ha planen på høring.

#### Kommentar:

*Arealene innenfor planområdet er verken flom- eller skredutsatt, og det er heller ikke vassdrag gjennom eller rett ved planområdet. Løsmassene på eiendommen er marin leire på deler av eiendommen, men eksisterende bebyggelse har stått der i omkring 50-100 år allerede. Ved eventuell fremtidig oppføring av ny bebyggelse vil man måtte avklare fundamenteringsforhold ifm. byggesaken på vanlig måte.*

*Planforslaget tilrettelegger i utgangspunktet for videreføring av eksisterende virksomhet, men det vil bli aktuelt med omdisponering på eiendommens ubygde areal. Det vil i den sammenheng bli fokus på overvannshåndtering. Bestemmelsene sikrer at overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning, og at overvann fra området ikke skal kunne forårsake flom på tilliggende arealer.*

*Eventuelle planer for håndtering av overvann vil godkjennes av kommunen.*

#### Hafslund Nett AS, brev datert 05.03.18

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det normalt er behov for et areal på ca. 35 kvm (6,5 m x 5,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:



- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

Arealet som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Kostnader knyttet til strømforsyning Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye evigvarende bruksrettigheter.

Hafslund Nett ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Kommentar:

*Planforslaget legger i utgangspunktet opp til videreføring av eksisterende virksomhet på eiendommen. På den bakgrunn vurderes eksisterende energiforsyning som tilstrekkelig, og det er ikke innarbeidet spesifikt areal for ny transformator. Det er imidlertid innarbeidet et punkt ang. plassering av trafo i bestemmelser, slik Hafslund Nett anbefaler.*

Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler, brev datert 21.03.18

Det anbefales at det legges vekt på universell utforming for alle boenhetene og uteområder.

Grenseverdier for støy i Klima- og miljøverndepartementets støyretningslinje skal overholdes, det bør utarbeides trafikkanalyser som grunnlag for støyberegningene. I bygge og anleggsfasen skal støynivåer og krav til avbøtende tiltak, samt varsling også tilfredsstillende retningslinjen. Det anbefales at adkomst for varelevering plasseres lengst mulig vekk fra støyfølsom bebyggelse, evt skjermes. Solforhold på utearealer bør spesielt hensyntas.

Kommentar:

*Det er i reguleringsbestemmelsene innarbeidet krav til universell utforming ved etablering av ny bebyggelse på eiendommen. Det er utarbeidet støyanalyse, og avdekket behov for skjermingstiltak i fasaden, samt at uteområdet plasseres lenger nord enn i dag og skjermet av bebyggelsen. Denne plasseringen er innarbeidet i illustrasjonsplanen. En slik plassering av utearealet betyr at solforholdene på deler av utearealet ikke blir optimale særlig på høsten og våren, men det er også i illustrasjonsplanen vist at det kan settes opp benker langs bygget mot vest og sør, som et supplement til uteoppholdsarealet. I tillegg ligger de nordre arealene høyere i terrenget, og hvis vegetasjonen tynnes vil dette kunne bli som et trivelig og solfylt uteareal. Det er innarbeidet rekkefølgekrav til gjennomføring av støytiltak og opparbeidelse/flytting av uteoppholdsareal.*

Nordisk Eiendomsutvikling AS, e-post den 20.02.18

Som eier av tomt gnr. 53 bnr. 350, tilbys eiendommen for salg til tiltakshaver. Nordisk

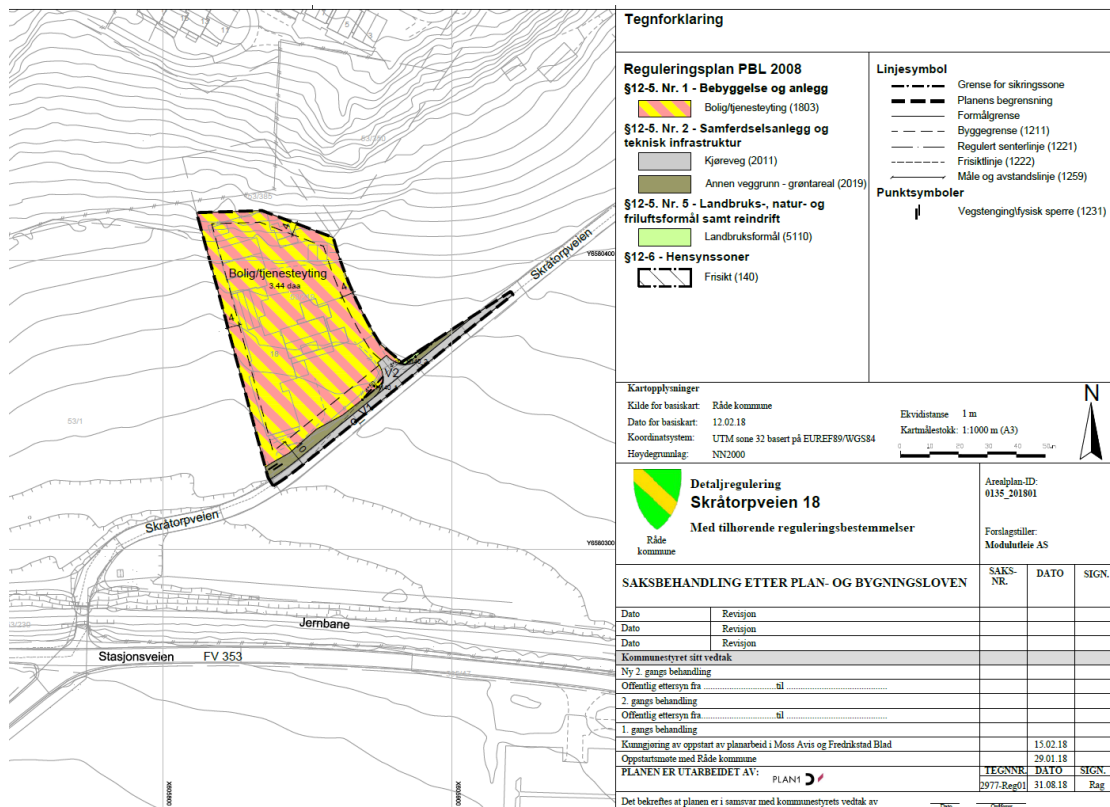
Eiendomsutvikling vil derfor høre om dette kan være av interesse for Modulutleie AS å kjøpe dette som et tilleggsareal i forkant av ferdigstilling av regulering for området.

Kommentar:

*Henvendelsen er videreformidlet til tiltakshaver, og det forutsettes at dialogen omkring dette skjer uavhengig av planprosessen. Tiltakshaver har formidlet at det ikke anses aktuelt å erverve eiendommen gnr. 53 bnr. 350 og innarbeide den i reguleringsplanen.*

## 5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 5.1 Reguleringsformål og arealoppgave



«Detaljregulering for Skråtorpveien 18» planforslag datert 31.08.18

Planområdet utgjør totalt 3,97 dekar.

Av dette utgjør:

- Bolig/tjenesteyting 3,44 dekar
- Kjørevei 0,32 dekar
- Annen veigrunn; grøntareal 0,19 dekar
- Landbruksformål 0,01 dekar

### 5.2 Generelt

Planen er en endring av reguleringsplan for Skråtorp 2, fra 1971. I denne planen er eiendommen regulert til offentlig bygg – pleiehjem, mens den nå foreslås regulert til kombinert bolig/tjenesteyting. Innenfor området er det eksisterende bebyggelse. Denne bebyggelse kan opprettholdes eller erstattes med ny bebyggelse. Eksisterende og evt. ny bebyggelse kan benyttes til boliger inkl. kort- og langtidsutleie av rom/hybler og leiligheter. Bebyggelsen kan også benyttes til tjenesteyting/institusjon o form av omsorgsboliger inkl. servicefunksjoner.

Det foreslås å opprettholde adkomst fra Skråtorpveien på østlig del av eiendommen, og adkomsten mot vest foreslås stengt.

I utgangspunktet fremmes planforslaget for å gi en planmessig avklaring av eksisterende virksomhet på eiendommen. Den har vært drevet på dispensasjon, men det er fra kommunens side signalisert at dette ikke kan fortsette, men at eiendommen må reguleres.

På denne bakgrunn er ikke detaljreguleringen i seg selv et uttrykk for et behov for å endre bebyggelsen på eiendommen på kort sikt. I planforslaget er det likevel åpnet for muligheten for en transformasjon på eiendommen over tid, hvis dette blir ønskelig.

### 5.3 Bebyggelse og anlegg

Det er som nevnt foreløpig ikke planer om endring eller fornyelse av bygningsmassen. Eksisterende bygg utgjør et fotavtrykk på ca. 1225 m<sup>2</sup>, med 2-3 etasjer. I tillegg er det om lag 300 m<sup>2</sup> parkering. Planforslaget fremmes med en maksimal utnyttelse på %BYA=50%. Dette er tilsvarer omtrentlig dagens utnyttelse. Maksimal mønehøyde foreslås til 11 meter og maksimal gesimshøyde foreslås til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, i tråd med de høyeste deler av eksisterende bebyggelse. Det er i bestemmelsene tatt inn at tre i størst mulig grad skal benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor området, og der byggetekniske krav i TEK17 ikke er til hinder for det.

Det er foreslått at det skal avsettes minimum 1,3 og maksimum 2 bilparkeringsplasser pr. leilighet/boenhet og minimum 0,5 og maksimum 1 bilparkeringsplass pr. hybel/rom og omsorgsbolig. For hybler/rom og leiligheter/boenheter skal 5 % av parkeringsplassene være HC-plasser, mens for omsorgsboliger skal 10 % av parkeringsplassene være HC-plasser. 5% av P-plassene skal tilrettelegges for lading av e-bil.

I tillegg skal det avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. leilighet/boenhet og minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. hybel/rom og omsorgsbolig. Det er krav om at sykkelparkeringen skal ha gode låsemuligheter og være med takoverbygg. Det skal også legges til rette for ladepunkt for el-sykler.

Det er videre satt krav om at minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 50 m<sup>2</sup> pr leilighet/boenhet og 25 m<sup>2</sup> pr. hybel/rom og omsorgsbolig. Dette kan fordeles mellom felles og privat uteareal og terrasser, balkonger og takterrasser kan medregnes.

Rommene/hyblene leies i dag ut til arbeidere som jobber på anlegg i kommunen eller i nærområdet. Disse har fast bopel et annet sted, enten i en annen kommune eller et annet land, så dette er deres andre hjem i forbindelse med arbeid. Ved leie av disse rommene/hyblene er det ikke tillatt med barn/familier/dyr, og de fleste reiser hjem til familien i helgene. Denne bruken planlegges videreført. Planlagt bruk tilsier derfor at det ikke vil bo barn innenfor området. Det samme vil i hovedsak gjelde hvis byggene benyttes som omsorgsboliger. Det anses dermed vel så viktig å tilrettelegge for gode oppholds-/sitteplasser og hageanlegg som lekearealer, men det er likevel tatt inn i bestemmelsene at min. 25 m<sup>2</sup> av MUA for leilighetene/boenhetene skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng.

I bestemmelsene står det at tilgjengelighet for alle skal sikres ved etablering av ny bebyggelse. Det er også tatt inn i bestemmelsene at det ved etablering av ny bebyggelse skal tas rimelige skjønnhetshensyn, og at det skal redegjøres for bebyggelsens utforming i forhold til seg selv, og i forhold til bebygde og naturlige omgivelser.

### 5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Kjørevei og parkeringsplass

Det er regulert adkomst/avkjørsel fra Skråtorpveien og inn til planområdet. Frisiktlinjer er regulert iht. vegvesenets håndbok. Den vestre av dagens 2 adkomster foreslås regulert stengt.

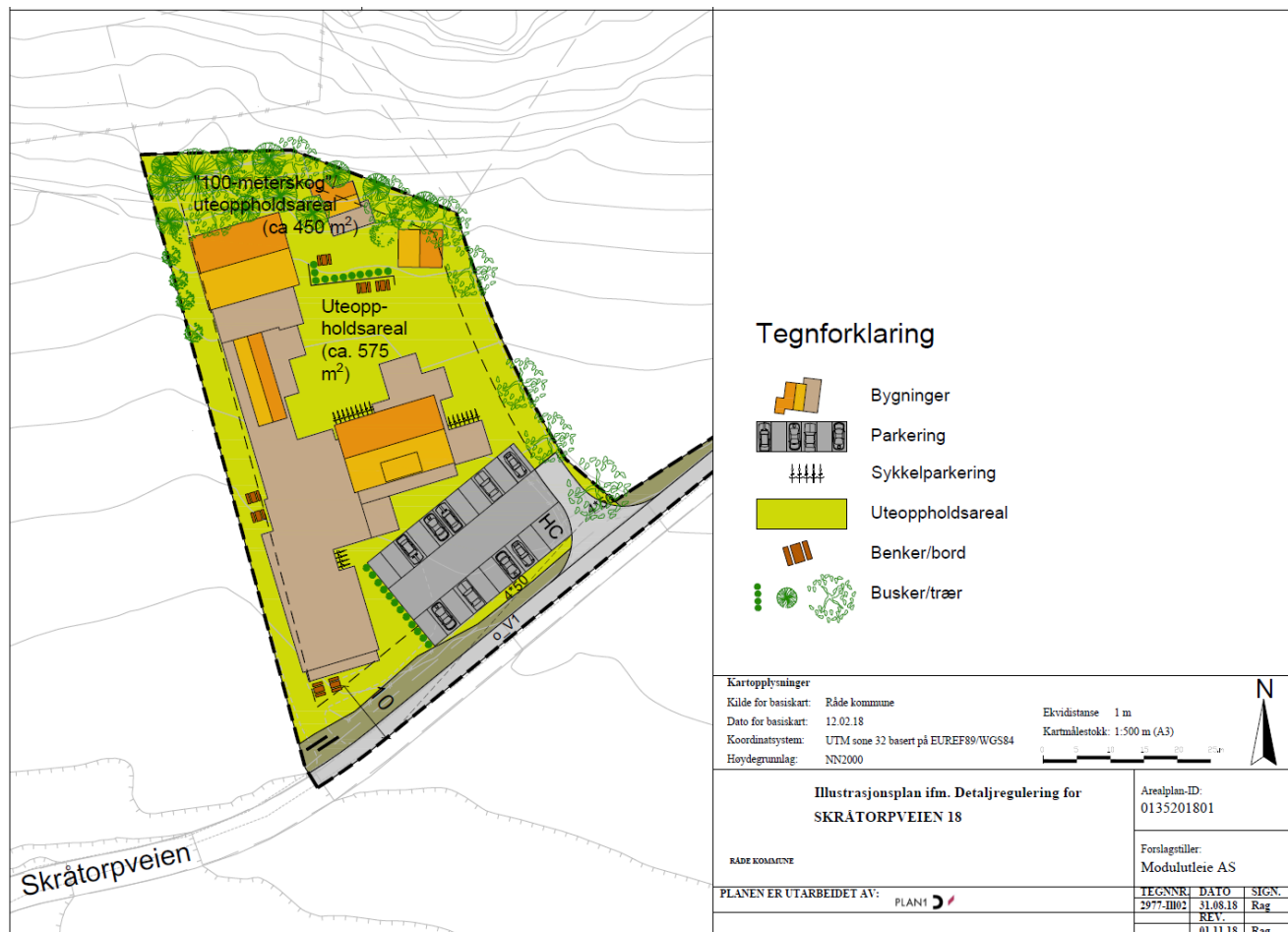
Det er foreslått regulert byggegrense langs Skråtorpveien på 10 meter fra senterlinje for veien.

Bestemmelsene sikrer at det må etableres trafiksikkerhets- / fartsreducerendetiltak på Skråtorpveien før og/eller etter innkjøringen til planområdet før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse.

Bilparkering tenkes plassert sør på eiendommen ned mot Skråtorpveien, mens det vil være hensiktsmessig å ha sykkelparkering litt med skjermet og nærmere inngangene.

## 5.5 Illustrasjonsplan

Ifm. reguleringsplanen er det laget en enkel illustrasjonsplan som viser hvordan området kan tenkes disponert. Da det er planer om at eksisterende bebyggelse i all hovedsak skal beholdes og fortsatt benyttes til kort- og langtidsutleie av rom/hybler/leiligheter, viser illustrasjonsplanen at eksisterende bebyggelse opprettholdes. Unntaket er det mindre bygget helt nordvest på eiendommen. Dette planlegges revet. Det er dermed i all hovedsak utearealene inkl. parkering som på planen er endret i forhold til dagens situasjon.



Illustrasjonsplan ifm. «Detaljregulering for Skrårørpveien 18» datert 31.08.18, revidert 01.11.18

I dag er parkering innerst på tomten der det er et skjermet «gårdsrom», mens det er gras/uteområde på det åpne arealet ned mot Skrårørpveien. Deler av grasarealet benyttes også til parkering. Både med bakgrunn i støy fra jernbanen, men også med tanke på uteoppholdsarealenes plassering ift. innganger og hyblene, synes det riktiger å benytte det skjermede gårdsrommet som uteoppholdsareal. Dette området grenser også til det mer hagepreget området i nord, hvor det er satt opp en mur og plantet busker. Videre nordover er den lille «100-metersskogen» som også kan benyttes som uteareal.

Planen illustrerer eksisterende vegetasjon, og det er ønskelig at deler av denne ivaretas. Samtidig vil det være aktuelt å tynne noe av vegetasjonen nord på eiendommen. Iht. bestemmelsene er det tatt inn et punkt som sier at det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalende utforming og hvor etablering av grønnstruktur inngår som et viktig element. Det står videre at eksisterende trevegetasjon skal ivaretas, og at eventuell fjerning skal godkjennes av kommunen.

Bilparkering er vist langs Skrårørpveien ifm. avkjøringen. På illustrasjonsplanen er det vist 20 bilparkeringsplasser og HC-plass. Sykkelparkering er illustrert mer skjermet og nærmere inngangene til

boenhetene. Antall og plassering av disse kan vurderes nærmere etter behov. Det er imidlertid tatt inn i bestemmelsene at sykkelparkeringen skal ha gode låsemuligheter og være med takoverbygg og at det skal legges til rette for ladepunkt for el-sykler.

Det presiseres at illustrasjonsplanen kun viser en mulig utnyttelse av tomta, og ikke er et juridisk bindende dokument. Det er krav om at det ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse for ny bebyggelse, bruksendring av bygningsmassen eller ombygging/endring av eksisterende bebyggelse, skal foreligge situasjonsplan som omfatter hele tomta. Situasjonsplanen skal redegjøre for plassering og utforming av bygninger, adkomst, parkering inkl. sykkelparkering, renovasjonsløsning og utvendige arealer.

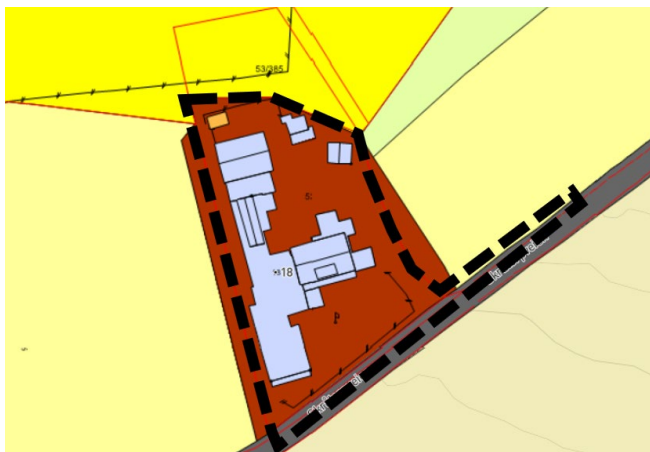
## 6. KONSEKVENSER AV TILTAKET

### 6.1 Forhold til gjeldende kommunedelplan for Karlshus og reguleringsplaner

Detaljreguleringen som fremmes er en forholdsvis liten endring i forhold til gjeldende kommunedelplan for Karlshus og reguleringsplanen Skråtorp 2. Formålet for eiendommen foreslås justert, og da det ikke er spesifisert utnyttelse eller tillatt bygningshøyde i gjeldende plan, vil planforslaget innebære en endring også vedrørende dette. Det foreslås en utnyttelse på %BYA=50% tilsvarende dagens utnyttelse, og en maksimal mønehøyde på 11 meter og gesimshøyde på 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, som er i tråd med de høyeste deler av eksisterende bebyggelse. Endringen vurderes å tilrettelegge for videre virksomhet på eiendommen, og er i samsvar med nasjonale og regionale føringer uten å medføre negative konsekvenser.

I forhold til gjeldende regulering, vil planforslaget medføre formålsendring fra LNF-formål til kombinert bolig/tjenesteyting på ca. 350 m<sup>2</sup> av eiendommen mot vest, sett ift. gjeldende regulering. Dette arealet er ikke en del av dyrkamarka, men er en del av eiendommen og virksomheten på gnr. 53 bnr. 219. Dette avviket antas å være uttrykk for en unøyaktig grense mellom landbruk og byggeområde, og formålsgrensen fulgte trolig en usikker eiendomsgrense den gangen reguleringsplanen ble utarbeidet og vedtatt. Konsekvensene av endringen er dermed at planen blir mer i tråd med faktisk situasjon. Dette underbygges av gjeldende kommunedelplan, der formålsgrensene omfatter vesentlig mer enn eiendommen.

Regulert grønnstruktur mot øst berøres ikke av planforslaget, annet enn noen få kvadratmeter helt ut mot Skråtorpveien, da det er en del av dagens og framtidig avkjøring til området. Dette vil ikke få innvirkning på grøntforbindelsens funksjon eller rolle i lokalmiljøet.



Utsnitt av kommunedelplan for Karlshus



Utsnitt fra kommunens kartportal med gjeldende reguleringsplaner.

## **6.2 Eksisterende bebyggelse og anlegg, arkitektur og estetikk**

Planforslaget fremmes som tidligere nevnt i utgangspunktet for å tilrettelegge for videre virksomhet i eksisterende bebyggelse. Denne bebyggelsen er etablert i ulike byggetrinn, med varierende utforming, standard og høyder. Deler av bebyggelsen har en alder og tilstand som tilsier et visst behov for oppgradering. Planforslaget åpner også for etablering av ny bebyggelse, men da det ikke er innarbeidet en «utnyttelsesmessig reserve» i planforslaget, vil etablering av ny bebyggelse måtte innebære fjerning av deler av eksisterende bebyggelse. Bestemmelsene sikrer at tre i størst mulig grad skal benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor planområdet, og der byggetekniske krav i TEK17 ikke er til hinder for det.

## **6.3 Vei- og trafikkforhold**

Det er foreslått adkomst til området fra Skråtorpveien, men det legger opp til å stenge en av dagens 2 adkomster. Det anses derfor at planforslaget tilrettelegger for en bedring av trafikksikkerheten i forhold til gjeldende regulering og dagens situasjon.

Det er også krav rekkefølgekrav om at det må etableres trafikksikkerhets- / fartsreducerendetiltak på Skråtorpveien før og/eller etter innkjøringen til planområdet, før kan det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse.

Inne på området er det lagt opp til minimalt med kjøring. Støyberegningen har avklart at uteoppholdsarealer bør plasseres skjermet bak bebyggelsen. Det innebærer at det bør opparbeides parkering sør for bygget (mellom bebyggelsen og Skråtorpveien), mens uteoppholdsarealer bør anlegges der parkering er anlagt i dag, samt på nordre del av tomte slik illustrasjonsplanen viser. For leiligheter er parkeringskravet satt til min. 1,3 pr. boenhet i samsvar med Kommunedelplan for Karlshus. I samsvar med regionale føringer er imidlertid parkeringskrav for hybler/rom og omsorgsboliger satt lavere, og det er foreslått krav om 0,5 P-plass pr. enhet. Begrunnelsen for dette er at mange av de som leier rom/hybler i bygget erfaringsmessig jobber på samme anlegg. Det er derfor mye samkjøring, både med minibuss, men også noe med bil. Samtidig er det få av beboerne som har egen bil.

En går videre ut ifra at de fleste som bor i omsorgsbolig ikke har egen bil, men hvis det er servicetilbud/ansatte i tilknytning til omsorgsboligene, vil det være behov for parkeringsplasser for disse. Det anses at foreslått parkeringsdekning vil være tilstrekkelig.

I tråd med regionale og nasjonale føringer er det også lagt inn maksimumskrav for bilparkering.

I tillegg til bilparkering er det krav til opparbeidelse av sykkelparkering som skal ha gode låsemuligheter og takoverbygg. Illustrasjonsplanen viser disse plassert mer skjermet og nærmere inngangspartiene.

Det er krav om at skal legges til rette for ladepunkt både for biler og for el-sykler.

## **6.4 Kommunal infrastruktur**

Eksisterende bebyggelse er påkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg, og da planen i utgangspunktet tilrettelegger for en videreføring av eksisterende virksomhet, er det ingen nye momenter omkring dette.

## **6.5 Terrengforhold og grøntområder**

Illustrasjonsplanen viser en disponering av tomte basert på videreføring av dagens bebyggelse. Utearealer er imidlertid vist i det mer skjermede gårdsrommet lenger nord på eiendommen, samt på de nordre delene av tomte. Det anses ikke behov for særlig terrenginngrep, men det vil være aktuelt å opparbeide utearealene med benker, gras, trær/busker og forskjellig belegg etc. og lekearealer. I illustrasjonsplanen er det også vist at det kan settes opp benker inntil husveggen mot sør og vest. Dette kan bli lune og solfylte sitteplasser som et supplement til utearealet ved tunet i tilknytning til inngangspartiene og «100-metersskogen».

Iht. reguleringsbestemmelsene skal min. 25 m<sup>2</sup> av MUA for leilighetene/boenhetene skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng. Det står videre at det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalene utforming hvor etablering av grønnstruktur inngår som et viktig element, samt at eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning skal godkjennes av kommunen. Forholdet til grønt- og utearealer synes godt ivaretatt.

## 6.6 Grunnforhold

Grunnforholdene på tomte ikke bør være problematiske mht. bæreevne og stabilitet, da det alt vesentlige av eksisterende bebyggelse etter alt å dømme er fundamentert på fjell. Ved evt. fremtidig oppføring av ny bebyggelse på eiendommen, må grunnforhold og fundamenteringsmåte avklares ifm. byggesaksbehandling på vanlig måte.

Iht. AREALIS er det ikke registrert grunnforurensning på eiendommen.

## 6.7 Miljø

Inne på selve området vil det være lite bilkjøring, da det legges opp til at parkering skal skje helt sør på eiendommen ved innkjøringen til området. Dette er et positivt miljømessig tiltak.

Bruken av byggene vil også bidra til relativt lite bilbruk. Som nevnt under pkt. 6.3 er det erfaring med at beboere innenfor området i stor grad samkjører. Med bakgrunn i at planområdet er lokalisert med kort avstand til godt kollektivtilbud og sentrumstilbud vil dette også bidra til mindre behov for bilbruk.

I Cowis støyrapport er det foreslått tiltak for at bebyggelse og uteområder skal tilfredsstillende gjeldende retningslinjer for støy. Bestemmelsene sikrer dette.

Iht. AREALIS-data er det moderat til lav grad aktsomhetsgrad for radon i området. Ved evt. oppføring av ny bebyggelse vil det ifm. med byggesak vurderes radonforebyggende tiltak iht. TEK17.

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

Det er videre sikret i bestemmelsene at overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning, og at overvann fra området ikke skal kunne forårsake flom på tiliggende arealer.

## 6.8 Biologisk mangfold og landbruksinteresser

Da det innenfor planområdet ikke er registrert truede eller sårbare arter eller viktig livsmiljø for biologisk mangfold, vil ikke forholdet til biologisk mangfold berøres. Det vises til egen sjekklister ift. Naturmangfoldloven som ligger som vedlegg.

Da det ikke er dyrka eller dyrkbar mark innenfor planområdet, berøres ikke landbruksinteresser.

## 6.9 Risiko og sårbarhet

Når kommunen gjennomfører planprosesser knyttet til plan- og bygningsloven skal det innarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det heter bl.a. at *"De forhold som analysen avdekker, som kan være av interesse i en arealplanprosess, skal være med som en premiss når vedtak om arealbruken fattes. Analysen skal rette fokus mot risikoegenskaper ved arealet og eventuelt fremheve om endringer som planen medfører av arealet endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier, ev for andre objekter i og rundt det planlagte tiltaket."*

### Kommentar:

Risiko og sårbarhet er vurdert iht. egen ROS-sjekklister som følger som vedlegg. De punktene hvor det antas at tiltak i henhold til planen kan medføre uønsket hendelse eller forhold, er omtalt i ROS-analysen og/eller planbeskrivelsen. Hovedkonklusjonen er at endringene som planen medfører av arealet, ikke endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i særlig negativ retning.

## **6.10 Forhold til overordnede retningslinjer og forskrifter**

“Detaljregulering for Skråtorpveien 18” er vurdert i forhold til **rikspolitiske retningslinjer (RPR)**. RPR er et virkemiddel knyttet til plan og bygningsloven, og har som hensikt å formidle statlig politikk for planlegging i fylker og kommuner:

### **6.10.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging**

Planområdet ligger i tilknytning Karlshus i Råde. I samsvar med nasjonale og regionale føringer er det ønske om å videreføre eksisterende virksomhet på eiendommen med boligtilbud. Samtidig opprettholdes muligheten for å kunne benytte området til tjenesteyting/institusjon. Det er kort avstand til sentrum av Karlshus, med utvalg av offentlige og private tjenestetilbud. Det er også kort vei til kollektivtilbud (tog og buss), til skoler og barnehage. Det er videre satt relativt lav parkeringsdekning for bil, og det er krav om sykkelparkering ifm. boenheter/hybler rom. Vi mener at Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er rimelig godt ivaretatt.

### **6.10.2 Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen**

Det er som nevnt i bestemmelsene satt krav om at minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 50 m<sup>2</sup> pr leilighet/boenhet og 25 m<sup>2</sup> pr. hybel/rom og omsorgsbolig. Dette kan fordeles mellom felles og privat uteareal. Terrasser, balkonger og takterrasser kan medregnes. Det er krav om at min. 25 m<sup>2</sup> av MUA for leilighetene/boenhetene skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng. Det står videre at det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalende utforming hvor etablering av grønnstruktur inngår som et viktig element, samt at eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning av trevegetasjon må godkjennes av kommunen.

I illustrasjonsplanen er utearealene vist i det skjermede gårdsrommet samt på nordre del av eiendommen som ligger høyere i terrenget. Deler av dette området er mer hagepreget mens deler er mer som en «100-metersskog». Her kan med fordel noe av vegetasjonen fjernes, og da kan området bli et fint og solfylt uteareal. Utearealene er plassert slik at de ikke er støutsatte.

Det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av utearealene. Forholdet til grønt- og utearealer synes godt ivaretatt.

Hensikten med planen er i utgangspunktet å kunne videreføre dagens drift med lang- og korttidsutleie av rom/hybler. Målgrupper er som nevnt arbeidere som jobber på anlegg i kommunen eller i nærområdet. Disse har fast bopel et annet sted, enten i en annen kommune eller et annet land, så dette er deres andre hjem i forbindelse med arbeid. Slik det er i dag er det ikke tillatt med barn, familier eller dyr, og det fleste reiser hjem til familien i helgene. Med videreføring av dagens virksomhet vil det ikke bo og oppholde seg barn og unge i området, og det synes dermed vel så viktig at det tilrettelegges for gode oppholds-/sitteplasser og hageanlegg som lekearealer. Det samme vil i hovedsak gjelde hvis byggene benyttes som omsorgsboliger. Samtidig kan det i framtiden være aktuelt at type beboere, som også innbefatter barn og unge, vil bo i byggene. Som nevnt er det derfor sikret i bestemmelsene at minimum halvparten av MUA for leilighetene/boenhetene skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng likevel.

Det er foreslått forøvrig at parkering fortrinnsvis skal løses ved etablering av P-plass sør for eksisterende bygningsmasse. Dette vil bidra til at tunet mellom byggene vil ha minimalt med trafikk og vil være et trygt sted å oppholde seg.

Det er tilrettelagt for etablering av gang- og sykkelvei langs Skråtorpveien, ved at det i gjeldende reguleringsplan for Råde Stasjon er regulert gang- og sykkelvei på sørøstsiden av veien.

Forholdet til barn og unges interesser synes godt ivaretatt.



### **6.10.3 Universell tilgjengelighet**

Det er i reguleringsbestemmelsene innarbeidet krav til universell utforming ved etablering av ny bebyggelse på eiendommen. Videre er det krav om at 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser for hybler/rom og leiligheter/boenheter og 10 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser for omsorgsboliger.

Arealplanlegger Ragnhild Storstein

Plan1 AS – Gardermoen

31.08.18, rev. 01.11.18 og etter vedtak i kommunestyret 19.09.19

#### Vedlegg:

- Kopi av alle innkomne merknader
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-sjekkliste), datert 31.08.18
- Sjekkliste ift. Naturmangfoldloven, datert 31.08.18
- Illustrasjonsplan, datert 31.08.18, rev. 01.11.18
- Støyutredning, datert 18.06.18, utarbeidet av Cowi AS