**RÅDE KOMMUNE**

**Sakspapir**

**SAKSGANG**

| **Styre, utvalg, komité m.m.** | **Møtedato** | **Saksnr** |
| --- | --- | --- |
| Fast utvalg for miljø og teknikk | 05.09.2019 | 083/19 |
| Kommunestyret | 19.09.2019 | 042/19 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Saksbeh.**  SIJA  **Saksansv.** Jansson, Siv-Thuva | **Arkiv** REGP - 0135201801 | **Arkivsaknr.**  18/506 |

|  |
| --- |
|  |

**Forslag til detaljregulering for Skråtorpveien 18 - Fremlegges for 2.gangs behandling**

**Kommunestyret - Vedtak:**

|  |
| --- |
| Forslag til detaljreguleringsplan for Skråtorpveien 18 (Plan ID 0135 2018 01), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse godkjennes i medhold av plan – og bygningslovens §-12-12 med følgende endringer:   1. Bestemmelse 3.5 andre avsnitt fjerde setning endres til (*endringen i kursiv):* «Sykkelparkeringen skal ha gode låsemuligheter *og være med takoverbygg.* 2. Rekkefølge bestemmelse 7.4 endres til (*endringen i kursiv):* «Før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse må det etableres *trafikksikkerhets- / fartsreduserendetiltak* på Skråtorpveien før og/eller etter innkjøringen til planområdet.» 3. Bestemmelse § 2.6 endres til(*endringen i kursiv):* «Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016) *med støykrav i tabell 3* og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520), er gjeldende» 4. Ny bestemmelse: «*2.8* *Overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning. Overvann fra området skal ikke kunne forårsake flom på*   *tilliggende arealer*.»   1. Bestemmelse 3.5 første, andre og tredje setning endres til (*endringen i kursiv):*   «Det skal avsettes og opparbeides minimum 1,3, *maksimum 2,* bilparkeringsplasser pr. leilighet/boenhet.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1,* bilparkeringsplass pr. hybel/rom.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1*, bilparkeringsplass pr. omsorgsbolig.»   1. Bestemmelse 3.5 suppleres med følgende: *«Det skal legges til rette for ladepunkt for el-sykler.»* 2. Bestemmelse 3.6 første setning endres til *(endring i kursiv):*   «Det skal settes av minimum 50 m2 uteareal pr. leilighet/boenhet *hvor min. 25 m2 pr boenhet skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng.*   1. Ny bestemmelse: « 2.9 *Det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalene utforming og hvor etablering grønnstruktur inngår som et viktig element. Eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning skal godkjennes av kommune*.» 2. Bestemmelse 2.5 endres til (*endring i kursiv*): Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor der byggetekniske krav i TEK17 ikke er til hinder for det»   Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til ovennevnte. |

**Fast utvalg for miljø og teknikk - Innstilling:**

|  |
| --- |
| Forslag til detaljreguleringsplan for Skråtorpveien 18 (Plan ID 0135 2018 01), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse godkjennes i medhold av plan – og bygningslovens §-12-12 med følgende endringer:   1. Bestemmelse 3.5 andre avsnitt fjerde setning endres til (*endringen i kursiv):* «Sykkelparkeringen skal ha gode låsemuligheter *og være med takoverbygg.* 2. Rekkefølge bestemmelse 7.4 endres til (*endringen i kursiv):* «Før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse må det etableres *trafikksikkerhets- / fartsreduserendetiltak* på Skråtorpveien før og/eller etter innkjøringen til planområdet.» 3. Bestemmelse § 2.6 endres til(*endringen i kursiv):* «Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016) *med støykrav i tabell 3* og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520), er gjeldende» 4. Ny bestemmelse: «*2.8* *Overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning. Overvann fra området skal ikke kunne forårsake flom på*   *tilliggende arealer*.»   1. Bestemmelse 3.5 første, andre og tredje setning endres til (*endringen i kursiv):*   «Det skal avsettes og opparbeides minimum 1,3, *maksimum 2,* bilparkeringsplasser pr. leilighet/boenhet.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1,* bilparkeringsplass pr. hybel/rom.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1*, bilparkeringsplass pr. omsorgsbolig.»   1. Bestemmelse 3.5 suppleres med følgende: *«Det skal legges til rette for ladepunkt for el-sykler.»* 2. Bestemmelse 3.6 første setning endres til *(endring i kursiv):*   «Det skal settes av minimum 50 m2 uteareal pr. leilighet/boenhet *hvor min. 25 m2 pr boenhet skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng.*   1. Ny bestemmelse: « 2.9 *Det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalene utforming og hvor etablering grønnstruktur inngår som et viktig element. Eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning skal godkjennes av kommune*.» 2. Bestemmelse 2.5 endres til (*endring i kursiv*): Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor der byggetekniske krav i TEK17 ikke er til hinder for det»   Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til ovennevnte. |

|  |
| --- |
| **Rådmannens forslag til vedtak:**  Forslag til detaljreguleringsplan for Skråtorpveien 18 (Plan ID 0135 2018 01), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse godkjennes i medhold av plan – og bygningslovens §-12-12 med følgende endringer:   1. Bestemmelse 3.5 andre avsnitt fjerde setning endres til (*endringen i kursiv):* «Sykkelparkeringen skal ha gode låsemuligheter *og være med takoverbygg.* 2. Rekkefølge bestemmelse 7.4 endres til (*endringen i kursiv):* «Før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse må det etableres *trafikksikkerhets- / fartsreduserendetiltak* på Skråtorpveien før og/eller etter innkjøringen til planområdet.» 3. Bestemmelse § 2.6 endres til(*endringen i kursiv):* «Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016) *med støykrav i tabell 3* og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520), er gjeldende» 4. Ny bestemmelse: «*2.8* *Overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning. Overvann fra området skal ikke kunne forårsake flom på*   *tilliggende arealer*.»   1. Bestemmelse 3.5 første, andre og tredje setning endres til (*endringen i kursiv):*   «Det skal avsettes og opparbeides minimum 1,3, *maksimum 2,* bilparkeringsplasser pr. leilighet/boenhet.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1,* bilparkeringsplass pr. hybel/rom.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1*, bilparkeringsplass pr. omsorgsbolig.»   1. Bestemmelse 3.5 suppleres med følgende: *«Det skal legges til rette for ladepunkt for el-sykler.»* 2. Bestemmelse 3.6 første setning endres til *(endring i kursiv):*   «Det skal settes av minimum 50 m2 uteareal pr. leilighet/boenhet *hvor min. 25 m2 pr boenhet skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng.*   1. Ny bestemmelse: « 2.9 *Det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalene utforming og hvor etablering grønnstruktur inngår som et viktig element. Eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning skal godkjennes av kommune*.» 2. Bestemmelse 2.5 endres til (*endring i kursiv*): Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor der byggetekniske krav i TEK17 ikke er til hinder for det»   Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til ovennevnte. |

|  |
| --- |
| **Bakgrunn for saken og historikk:** Privat planforslag for detaljregulering av Skråtorpveien 18 ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn av Fast utvalg for miljø og teknikk i MIT- sak 004/19. Saksutredning med  vedtak ligger vedlagt. Nå legges reguleringsplanforslaget frem for endelig behandling.  **Saksopplysninger / vurdering:**  Forslag til det detaljreguleringsplan for Skråtorpveien 18 (Plan ID 0135 2018 01) har ligget ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 8.2.2019 - 28.3.2019. Det har kommet inn fem høringsuttalelser. Disse ligger vedlagt i sin helhet. Det er ikke fremmet innsigelse fra regionale eller nasjonale. Det betyr at kommunen kan egengodkjenne planforslaget.  Uttalelsene ble oversendt forslagstiller for eventuelle merknader og endringer den 29.4.2019 og merknader til uttalelsene ble mottatt 30.4.2019 med ønske om snarlig behandling av planforslaget. Det ble ikke innsendt forslag til reviderte plandokumenter.  Nedenfor følger hovedmomentene i høringsuttalelsene med kommentarer fra forslagstiller og rådmann. Uttalelsene ligger i sin helhet vedlagt saken.  Statens vegvesen region øst, brev datert 21.3.2019  Statens vegvesen savner en noe mer konkret vurdering av hvilke trafikale konsekvenser reguleringsplanen med arealformålsendringen kan føre til for omkringliggende vegnett, også i lys av hvilke muligheter for bruk det er på eiendommen i framtiden. De anser det likevel ikke som aktuelt nå at det kan stilles krav om tiltak på vegnett Statens vegvesen forvalter som følge av planen. Sett hen til avstanden mellom Karlshus tettsted og planområdet, er de ikke uenig i at boligformål kan være hensiktsmessig.  Støy er utredet ifølge planbeskrivelsen. Vegvesenet kan ikke se at utredningen er en del av  plandokumentene. Det framgår at eiendommen er utsatt for støy fra jernbanen. Anbefalinger  i utredningen, eksempelvis om plassering av uteoppholdsareal, bør følges opp i det videre  arbeidet med prosjektet.  Hensynssone for frisikt er tatt inn i plankartet og det er markert at avkjørsel nummer to skal stenges, og stengingen av avkjørselen er sikret i rekkefølgebestemmelsen 7.3. Dette er i tråd med deres anbefaling.  Vegvesenet ser positivt på at det sikres etablert sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet. De mener det med fordel kunne vært enda mer detaljert krav til utforming, eksempelvis krav om takoverbygg. I planbeskrivelsen nevnes det at sykkelplassene skal være skjermet og nærme inngangspartiene. Det er bra, men det kunne med fordel blitt satt som krav i planbestemmelsen.  I planbestemmelsen 7.4 fastslås det at det skal etableres fartshumper på Skråtorpveien. I kommunens brev ifm. offentlig ettersyn ble det også varslet om bruk av utbyggingsavtale for oppfølging av denne bestemmelsen. Etter skiltforskriften § 26 er det kommunen som har myndighet til å fatte vedtak om fartsgrenser på kommunal veg. Det er også kommunen som har myndighet til å bestemme om det skal etableres fartshumper på kommunal veg. Vegvesenet stiller likevel spørsmålet om det er riktig å bestemme at det skal etableres fartshumper i en reguleringsbestemmelse, eller om dette er en forvaltningsoppgave.  *Forslagstillers kommentar/merknad:*  Cowi AS har utarbeidet en støyutredning ifm. «Detaljregulering for Skråtorpveien 18», og her er det også foretatt framskrivninger av trafikktallene fram til 2029. Rapporten/utredningen lå som vedlegg da planforslaget ble oversendt til Råde kommune for førstegangsbehandling. Det er kommunen som legger ut planforslaget til offentlig ettersyn og sender ut plandokumentene. Det ser ut til at støyutredningen ikke har vært en del av denne utsendelsen.  Hvis Råde kommune mener det er behov, kan det innarbeides i bestemmelsene at sykkelparkering skal lokaliseres nærme inngangspartiene og at deler av disse skal være overbygget.  Da kommune la planen ut til offentlig ettersyn, varslet de også forhandling av utbyggingsavtale knyttet opp mot oppfølging av rekkefølgebestemmelsen i pkt. 7.4. Dette punktet omhandler krav om anleggelse av fartshumper på Skråtorpveien, og kom inn som følge av kommunens vedtak i sak 004/19. Som Statens vegvesen skriver er i utgangspunktet slike trafikktiltak en forvaltningsoppgave, og avgjøres gjennom andre behandlingsprosesser. Når dette er tatt inn som i reguleringsbestemmelsene, går en ut i fra at kommunen mener dette er en grei løsning, og at de i etterkant fatter egne vedtak etter vegloven/skiltloven.  *Rådmannens kommentar:*  Det er riktig at COWI AS har utarbeidet en støyutredning ifm med planarbeidet. Denne er ved en feil ikke vedlagt i forbindelse med offentlig ettersyn. Det er tatt hensyn til støyutredningen i illustrasjonsplanen for opparbeidelse av uteoppholdsareal. Det vises til rekkefølgebestemmelse 7.2. Uttalelsen anses å være ivaretatt.  Rådmann er enig i at det bør settes krav til at sykkelparkering skal være under tak / overbygget. Det forslås at det tas inn supplement til bestemmelse 3.5 andre avsnitt: «Sykkelparkeringen skal ha gode låsemuligheter *og være med takoverbygg.»* Videre bør det tas inn et avsnitt en setning om at det skal legges til rette for lading av el-sykler. Imidlertid anses det at plassering av sykkelparkering kan vurderes nærmere i forbindelse med byggesaken.  I forbindelse med arbeidet med kommunens trafikksikkerhetsplan og handlingsplan er fartsreduserende tiltak for Skråtorpveien tatt inn som et A prioritert tiltak. Det ble oppfattet at fartshumper var anbefalt av Statens vegvesen. Rådmannen mener økt ferdsel som følge av flere boenheter innenfor planområdet medfører økt behov for trafikksikkerhets- / fartsreduserende tiltak og har konkretisert det til rekkefølgekrav om etablering av fartshumper. Kommunen har et forventningsvedtak til inngåelse av utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav fører til at det må avklares hvem som skal gjennomføre og bekoste tiltaket.  I følge pbl § 17-3 kan blant annet avtalen gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendig for å gjennomføre planforslaget. Det er imidlertid slike at tiltaket må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. I den forbindelse har det vært vurdert at et konkret rekkefølgekrav vil skape mest mulig forutsigbarhet. Rådmannen ser imidlertid at det rent forvaltningsmessig kan være fornuftig å ha et mer generelt rekkefølgekrav knyttet til etablering av nødvendige trafikksikkerhets - og fartsreduserende tiltak før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse. Spørsmålet om hva det konkret betyr må imidlertid kommunen raskt kunne avklare ovenfor forslagstiller / utbygger når søknaden kommer. Det anbefales at rekkefølgebestemmelse 7.4 endres til: «Før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse må det etableres *trafikksikkerhets- / fartsreduserendetiltak* på Skråtorpveien før og/eller etter innkjøringen til planområdet.»    Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev datert 1.04.19  Det er kommunen selv som bestemmer hvordan arealene skal brukes, så lenge arealbruken er innenfor rammene av nasjonal og regional politikk.  Det fremgår av planbeskrivelsen at området er utsatt for støy fra jernbanen og at gul støysone langs jernbanen omfatter det meste av planområdet. I tillegg er fylkesmannen kjent med at området ligger i gul støysone fra Rygge flyplass. Det står at det er utarbeidet en støyrapport av COWI AS, men denne følger ikke med i oversendelsen av plandokumenter.  Det er bra at det i planbestemmelse 2.6 står at «Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016) og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520) er gjeldende». Det må imidlertid vises til støyretningslinjens tabell 3 for å gi støykrav. I og med at området kan være utsatt for støy fra flere kilder bør det vurderes om det bør stilles strengere krav enn det som går frem av tabell 3, jf. støyretningslinjens kap. 3.2.3.  Selv om det fra forslagsstiller ikke er tenkt at det skal bo barnefamilier på stedet, må det tas høyde for at dette kan bli aktuelt på et senere tidspunkt. Boligformålet i plan- og bygnings-loven skiller ikke på hvem som skal bo i boligene. Det må derfor sikres tilstrekkelig og egnede uteoppholdsareal, også for barn og unge. Dette betyr ikke nødvendigvis at uteoppholds-arealene må tilrettelegges med f.eks. huskestativ og sandkasse, men det må være store nok arealer som er trafikksikre og innbyr til lek og uteopphold. Tilrettelagt på en god måte, vil dette være attraktive områder for uteopphold for folk i alle aldersgrupper.  Illustrasjonsplanen for området viser bl.a. lokalisering av parkeringsplasser og uteoppholdsareal. Fylkesmannen ber kommunen vurdere å gjøre illustrasjonsplanen juridisk bindende gjennom bestemmelser til planen. Slik kan det bli mer forutsigbart for både kommunen og tiltakshaver hvor ulike funksjoner skal lokaliseres, at det er nok areal og at det er egnet i forhold til støy, trafikksikkerhet m.m.  Det står i planbeskrivelsen at det vil bli fokus på overvannshåndtering i forbindelse med omdisponering av eiendommens ubebygde areal og at ev. plan for håndtering av overvann vil bli godkjent av kommunen. De kan imidlertid ikke se at håndtering av overvann er omtalt i planbestemmelsene. Fylkesmannen ber kommunen vurdere å ta inn dette, f.eks. i felles-bestemmelsene. Det vises til SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning kap. 4. Som følge av et endret klima må det forventes hyppigere og mer intens nedbør og det anbefales å benytte et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med varighet på under 3 timer. Løsninger for håndtering av overvann med f.eks. fordrøyningsbasseng og flomveier, kan angis i plankartet som egne arealformål med SOSI-koder eller vises i illustrasjonsplan. Dette kan være med på å synliggjøre lokalisering av ev. tiltak og at de får tilstrekkelig kapasitet og plass.  Det er kun gitt minimumskrav til parkeringsplasser for bil. Fylkesmannen ber om at det i stedet stilles maksimumskrav. De stiller spørsmål om det ikke bør tas inn krav til etablering av ladepunkt også for el-sykkel.  *Forslagstiller kommentar:*  Når det gjelder forholdet til støy vises det til kommentar til uttalelse fra Statens vegvesen. Det bemerkes forøvrig at Rygge flyplass ble lagt ned i 2016, og flyplassen derfor ikke er tatt med som støykilde i støyrapporten. Hvis Råde kommune mener det er behov for å spesifisere støykravene, kan i bestemmelsenes pkt. 2.6 vises til støyretningslinjens tabell 3.  Bestemmelsene sikrer minimumskrav til uteoppholdsareal.  I første omgang er det planer om å videreføre og videreutvikle virksomheten med lang- og korttidsutleie av rom/hybler. Samtidig åpner planforslaget for at rommene også skal kunne benyttes som omsorgsboliger med service, hvis det skulle være behov og ønske for dette. Ved evt. transformasjon av området over tid vil det dermed gi flere muligheter for bruk av eiendommen. Det var derfor et bevisst valg å foreslå at illustrasjonsplanen som ble laget ifm. detaljreguleringen, ble gjort retningsgivende og ikke bindende. Hvis denne gjøres bindende, vil illustrasjonsplanen den låse for løsninger ved en framtidig annen utvikling av området, noe som synes uheldig.  Av samme grunn som ovenfor synes det vel så riktig å vurdere løsninger for overvann ifm. byggesak/tekniske planer, som at det vises i reguleringsplanen. Det kan imidlertid tas inn i bestemmelsene at overvann fortrinnsvis skal løses lokalt ved fordrøyning og infiltrasjon.  En er enig i at det med fordel kan legges inn maksimumskrav for parkering, ikke minst da området ligger nært Råde sentrum og kollektivtilbud. Råde kommune må avgjøre om de mener det er riktig at det skal settes krav til etablering av ladepunkt også for el-sykkel.  *Rådmannens kommentar:*  Av det rådmannen kan se av de støykart som foreligger ligger ikke dette planområde i gul flystøysone. Videre vises det til at flyplassen er nedlagt. Det anses dermed ikke være behov for strenger krav enn tabell 3 i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016). Rådmannen er imidlertid enig med Fylkesmannen i at det bør vises til støyretningslinjens tabell 3 i bestemmelsene og anbefaler at planbestemmelse § 2.6 endres til følgende: «Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016) *med støykrav i tabell 3* og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520), er gjeldende»  Rådmannen er enig i forslagstillers vurdering knyttet til eventuell bindende illustrasjonsplan. Det kan også føre til behov for omfattende unødig dispensasjonsbehandling som undergraver planens hensikt. Det er pr nå ikke annen bebyggelse rundt eiendommen og det anses dermed heller ikke å være behov for helt entydig plan for å sikre forutsigbarhet for nabobebyggelse.  I dettet tilfelle anser ikke rådmann at det er behov for å vise løsninger for håndtering av overvann med f.eks. fordrøyningsbasseng og flomveier på plankartet. Planforslaget legger til rette for ulike løsninger for bebyggelse frem i tid og løsningsforslag for dette vil kunne variere. Videre er eiendommen allerede bebygd. Rådmannen er imidlertid opptatt av at overvannet skal løses lokalt ved fordrøyning og infiltrasjon om mener det bør tas inn en bestemmelser som klargjør forutsetningene for utbygging i planen. Rådmannen anbefaler at det tas inn ny bestemmelse som følger:  «*2.8* *Overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via*  *fordrøyning. Overvann fra området skal ikke kunne forårsake flom på*  *tilliggende arealer*.»  Når det gjelder parkering så er rådmannen enig med Fylkesmannen om at det bør settes et maksimumskrav for parkering siden området ligger i nærheten av Karlshus sentrum, men ikke som en erstatning for minimumskravet siden det har vært klare politiske føringer på dette gjennom andre vedtatte reguleringsplaner. Rådmannen foreslår at det tas inn følgende endringer av bestemmelse 3.5 (*endringen i kursiv):*  «Det skal avsettes og opparbeides minimum 1,3, *maksimum 2,* bilparkeringsplasser pr. leilighet/boenhet.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1,* bilparkeringsplass pr. hybel/rom.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1*, bilparkeringsplass pr. omsorgsbolig.»  Når det gjelder etablering av ladepunkt for el-sykkel bør det tas inn. Det foreslås at følgende tas inn i bestemmelse 3.5: *«Det skal legges til rette for ladepunkt for el-sykler.»*  Når det gjelder  Østfold Fylkeskommune, brev datert 15.03.19  Beskrivelsen redegjør for de ulike forholdene innenfor planområdet, men Østfold fylkeskommune savner at de ulike forholdene videreføres og sikres spesielt i plankart og bestemmelser. Planen fremstår i stor grad som en «flatereguleringsplan» eller «bebyggelsesplan».  I bestemmelsene er det stilt krav om minimum 50 m² uteareal pr. leilighet/boenhet, minimum 25 m² uteareal pr hybel/rom og omsorgsbolig. Utearealet kan fordeles mellom felles og privat uteareal, og terrasser, balkonger og takterrasse skal medregnes. Det er ikke stilt krav om felles lekeareal, og det er ikke vist lekeareal i plankartet. I beskrivelsen er det redegjort for at det er viktigere med uteoppholdsareal og hage, enn lekeareal, siden det ikke skal bo barn her. For å få en fleksibel plan og boligområde, vil fylkeskommunen som sterkt faglig råd anbefale at felles lekeareal tegnes inn på plankartet. Kommuneplanens bestemmelsen §1.5.2) sier at «Uteoppholdsarealer for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing.» Den samme bestemmelsen sier at det for områder med inntil 30 boligenheter skal avsettes minimum 50 m² lekeareal for hver ny boenhet. De vil derfor anbefale at det sikres et avsatt areal i planens bestemmelser i tråd med kommuneplanens bestemmelser.  Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.  Fylkeskommunen vil anbefale at vegetasjon vises i plankart og sikres i bestemmelsene.  Det er ikke stilt maksimumsbegrensninger, kun minimumsbegrensninger på parkering. Fylkeskommunen anbefaler at antall parkeringsplasser holdes lavt med maksimums-begrensninger. Det kan med fordel sikres flere sykkelparkeringsplasser. Omsorgsboliger bør for eksempel ha sykkelparkeringsplass både beboere og ansatte.  Det er forøvrig positivt at en adkomst saneres.  *Forslagstillers kommentar:*  Som nevnt tenkes det i første omgang at dagens virksomhet med lang- og korttidsutleie av rom/hybler skal videreføre og videreutvikle. Samtidig åpner planforslaget for at området kan transformeres og benyttes som f.eks. omsorgsboliger. Dette er grunnen til at det ikke er foretatt detaljerte inndelinger i planen. Det er i stedet laget en illustrasjonsplan som viser hvordan området tenkes utnyttet når det benyttes til utleie av rom/hybler med dagens bebyggelse.  Bestemmelsene sikrer minimumskrav til uteoppholdsareal, og iht. vedtak i sak 004/19 ble det innarbeidet at det for leiligheter/boenheter skal etableres terrasse/balkong på minimum 10 m2 (privat uteoppholdsareal). Det er imidlertid ikke satt krav til hvor stor del av uteoppholdsarealet som skal være felles. Dette med bakgrunn i at dagens bruk tenkes videreført, men også at det også åpnes for av omsorgsboliger innenfor området. Fordeling av privat og felles uteoppholdsareal vil være avhengig av bruk/funksjonene som etableres innenfor området. Det er heller ikke stedfestet i planen hvor felles uteoppholdsareal skal være, da dette vil være avhengig av om eksisterende bebyggelse skal opprettholdes, eller om området skal transformeres med f.eks. omsorgsboliger. Det anses at fordeling mellom privat og felles uteoppholdsareal, samt plassering av disse arealene, kan avklares gjennom byggesak.  Hvis noen av vegetasjonen skal bevares gjennom planen og bestemmelsene, vil det i  så fall være mest aktuelt at det gjelder ett eller flere av de større trærne som står ved  innkjøringen langs planens sørøstre avgrensning. Det har ikke vært en faglig vurdering  av kvaliteten på disse trærne, så det er uvisst om de er av en slik karakter/kvalitet at  de bør bevares. Annen vegetasjon, da spesielt i nord, bør heller tynnes, evt. på sikt  erstattes med ny vegetasjon.  Som nevnt i vår kommentar til uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken er vi enige i  at det kan legges inn maksimumskrav for parkering. Krav for sykkelparkering er  foreslått som et minimumskrav, og det er ingen ting i veien for at antall plasser økes,  f.eks. hvis området benyttes til omsorgsboliger. Dette kan da i så fall vurderes  nærmere ved byggesak.  *Rådmannens kommentar:*  I utgangspunktet er det ønskelig at det settes av konkret areal til felles uteopphold, men som forslagstiller argumenterer for gir planforslaget mulighet for ulik type bruk og avsetting av uteoppholdsareal bør sees i den sammenheng. Det er imidlertid viktig å ivareta hensyn til barn i planleggingen og rådmannen anbefaler at det kan tas inn et supplement til bestemmelsene om minsteuteoppholdsareal knyttet til uteareal pr. leilighet i bestemmelse 3.6 første setning som følger:  «Det skal settes av minimum 50 m2 uteareal pr. leilighet/boenhet *hvor min. 25 m2 pr boenhet skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng.*  Grønnstruktur er et viktig element i dette landskapet. Rådmannen mener fylkeskommunens uttalelse angående vegetasjon bør ivaretas. Det anbefales at det tas inn følgende ny bestemmelse: 2.9 *«Det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalene utforming og hvor etablering grønnstruktur inngår som et viktig element. Eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning skal godkjennes av kommune*.»  Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 12.02.19  NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-,  erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for  energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven, men prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer de å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. I denne saken kan NVE ikke se at det er bedt om slik bistand. De gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken, men viser kun til generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.  Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken. Hvis det likevel er  behov for NVEs bistand i saken kan NVE Region Øst kontaktes med en konkret forespørsel.  *Forslagstiller kommentar:*  NVE kom også med uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid der det var gitt  tilsvarende informasjon. Denne er omtalt og kommentert planbeskrivelsen.  *Rådmannens kommentar:*  Rådmannen tar informasjonen fra NVE til etterretning.  Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og våler datert …  Det anbefales at det legges vekt på universell utforming for alle boenhetene og uteområder.  Støykartet i Cowi AS sin støyrapport viser at mesteparten av planområdet ligger utenfor støysone fra vei, men at vesentlige deler av arealene langs Skråtorpveien ligger i gul støysone fra jernbanen. Høyeste tillatte støynivå skal tilfredstille anbefalt retningslinje for støy gitt i tabell 3. i T – 1442/2016. Trafikkanalyser bør utarbeides som grunnlag for en støyutredning/prognose ved økning i trafikknivået. Avbøtende tiltak bør gjøres der nivået i T-1442/2016 overskrides for boliger o.a. støyfølsom bebyggelse. Byggeteknisk forskrift gir funksjonskrav med hensyn til lyd og lydforhold i bygninger. Innvendig støy skal ikke overstige verdier angitt i Norsk Standard, NS 8175 klasse C.  I bygge- og anleggsfasen skal støynivåer og krav til avbøtende tiltak, samt varsling, tilfredstille Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442/2016, kapittelse 4. Det anbefales at adkomst for vareleveranse plasseres lengst mulig vekk fra støyfølsom bebyggelse, eventuelt bygges inn og skjermes, slik at dette ikke sjenerer omgivelsene støymessig (naboer).  Lekeplass skal ha areal i tråd med kommuneplanbestemmelse. Det bør spesielt hensyntas solforhold for oppholds- og utearealer og universell utforming. Utearealet og lekeplass skal være utenfor gul støysone.  *Forslagstillers kommentar:*  Bestemmelsenes pkt. 2.3 sier at det ved etablering av ny bebyggelse skal sikres god tilgjengelighet for alle (jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99), og at bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. teknisk forskrift.  Det er videre sikret i bestemmelsenes pkt. 2.6 at Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016) og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520) er gjeldende. Som nevnt under vår kommentar til innspill fra fylkesmannen kan det i bestemmelsene vises til støyretningslinjens tabell 3, hvis Råde kommune mener det er behov for å spesifisere dette.  Så lenge dagens virksomhet med utleie av rom og hybler opprettholdes vil det være mindre aktuelt med varelevering innenfor området. Det må imidlertid vurderes om dette vil bli mer aktuelt hvis området endres til omsorgsboliger.  Når det gjelder uteoppholdsareal/lekeplass vises det til våre kommentarer til uttalelse fra fylkesmannen og fylkeskommunen.  *Rådmannens kommentar:*  Det vises til forslagstiller merknad ovenfor. Uttalelsen anses å være tilstrekkelig ivaretatt ved at det tas inn henvisning til tabell 3 i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016).  Lovlighet av planbestemmelse 2.5  Plankonsulent har satt spørsmål til lovligheten av bestemmelse 2.5 i planforslaget siden de forbindelse med en annen plan har blitt gjort oppmerksomme på et det ikke er lovlig / ikke er en gyldig bestemmelse å sette krav om at tre skal benyttes som bygningsmateriale, da dette går ut over kravene i TEK17. Det anbefales derfor at det tas inn et tillegg om følger:  «2.5 Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor der byggetekniske krav i TEK17 ikke er til hinder for det.»    **Konklusjon** Rådmannens mener planforslaget bør endres i henhold til uttalelsene som er foreslått ovenfor. Endringene er ikke så omfattende at det anses at planforslaget bør sendes på ny offentlig ettersyn og de fleste oppfattes å være akseptert av forslagstiller. De samlede endringer er som følger:   * Bestemmelse 3.5 andre avsnitt fjerde setning endres til (*endringen i kursiv):* «Sykkelparkeringen skal ha gode låsemuligheter *og være med takoverbygg.* * Rekkefølge bestemmelse 7.4 endres til (*endringen i kursiv):* «Før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse må det etableres *trafikksikkerhets- / fartsreduserendetiltak* på Skråtorpveien før og/eller etter innkjøringen til planområdet.» * Bestemmelse § 2.6 endres til(*endringen i kursiv):* «Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016) *med støykrav i tabell 3* og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520), er gjeldende» * Ny bestemmelse: «*2.8* *Overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning. Overvann fra området skal ikke kunne forårsake flom på*    + *tilliggende arealer*.» * Bestemmelse 3.5 første, andre og tredje setning endres til (*endringen i kursiv):*   + «Det skal avsettes og opparbeides minimum 1,3, *maksimum 2,* bilparkeringsplasser pr. leilighet/boenhet.   + Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1,* bilparkeringsplass pr. hybel/rom.   + Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1*, bilparkeringsplass pr. omsorgsbolig.» * Bestemmelse 3.5 suppleres med følgende: *«Det skal legges til rette for ladepunkt for el-sykler.»* * Bestemmelse 3.6 første setning endres til *(endring i kursiv):*   + «Det skal settes av minimum 50 m2 uteareal pr. leilighet/boenhet *hvor min. 25 m2 pr boenhet skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng.* * Ny bestemmelse: « 2.9 *Det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalene utforming og hvor etablering grønnstruktur inngår som et viktig element. Eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning skal godkjennes av kommune*.» * Bestemmelse 2.5 endres til (*endring i kursiv*): Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor der byggetekniske krav i TEK17 ikke er til hinder for det»   Planbeskrivelsen må oppdateres i henhold til ovennevnte. |

**Møtebehandling:**

**Behandling i Kommunestyret 19.09.2019:**

|  |
| --- |
| Følgende hadde ordet: Kari Koppang Fuglevik (KrF), Geir Flote, Madelen Ueland (MDG), Inger Fjeld, Hans Lyshaugen (Ap),  Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.  Votering: MIT innstillingen ble enstemmig vedtatt. |

**Vedtak - Kommunestyret 19.09.2019:**

|  |
| --- |
| Forslag til detaljreguleringsplan for Skråtorpveien 18 (Plan ID 0135 2018 01), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse godkjennes i medhold av plan – og bygningslovens §-12-12 med følgende endringer:   1. Bestemmelse 3.5 andre avsnitt fjerde setning endres til (*endringen i kursiv):* «Sykkelparkeringen skal ha gode låsemuligheter *og være med takoverbygg.* 2. Rekkefølge bestemmelse 7.4 endres til (*endringen i kursiv):* «Før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse må det etableres *trafikksikkerhets- / fartsreduserendetiltak* på Skråtorpveien før og/eller etter innkjøringen til planområdet.» 3. Bestemmelse § 2.6 endres til(*endringen i kursiv):* «Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016) *med støykrav i tabell 3* og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520), er gjeldende» 4. Ny bestemmelse: «*2.8* *Overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning. Overvann fra området skal ikke kunne forårsake flom på*   *tilliggende arealer*.»   1. Bestemmelse 3.5 første, andre og tredje setning endres til (*endringen i kursiv):*   «Det skal avsettes og opparbeides minimum 1,3, *maksimum 2,* bilparkeringsplasser pr. leilighet/boenhet.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1,* bilparkeringsplass pr. hybel/rom.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1*, bilparkeringsplass pr. omsorgsbolig.»   1. Bestemmelse 3.5 suppleres med følgende: *«Det skal legges til rette for ladepunkt for el-sykler.»* 2. Bestemmelse 3.6 første setning endres til *(endring i kursiv):*   «Det skal settes av minimum 50 m2 uteareal pr. leilighet/boenhet *hvor min. 25 m2 pr boenhet skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng.*   1. Ny bestemmelse: « 2.9 *Det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalene utforming og hvor etablering grønnstruktur inngår som et viktig element. Eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning skal godkjennes av kommune*.» 2. Bestemmelse 2.5 endres til (*endring i kursiv*): Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor der byggetekniske krav i TEK17 ikke er til hinder for det»   Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til ovennevnte. |

**Behandling i Fast utvalg for miljø og teknikk** **05.09.2019:**

|  |
| --- |
| Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.  Votering:  Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt. |

**Vedtak - Fast utvalg for miljø og teknikk 05.09.2019:**

|  |
| --- |
| Forslag til detaljreguleringsplan for Skråtorpveien 18 (Plan ID 0135 2018 01), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse godkjennes i medhold av plan – og bygningslovens §-12-12 med følgende endringer:   1. Bestemmelse 3.5 andre avsnitt fjerde setning endres til (*endringen i kursiv):* «Sykkelparkeringen skal ha gode låsemuligheter *og være med takoverbygg.* 2. Rekkefølge bestemmelse 7.4 endres til (*endringen i kursiv):* «Før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse må det etableres *trafikksikkerhets- / fartsreduserendetiltak* på Skråtorpveien før og/eller etter innkjøringen til planområdet.» 3. Bestemmelse § 2.6 endres til(*endringen i kursiv):* «Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442-2016) *med støykrav i tabell 3* og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520), er gjeldende» 4. Ny bestemmelse: «*2.8* *Overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning. Overvann fra området skal ikke kunne forårsake flom på*   *tilliggende arealer*.»   1. Bestemmelse 3.5 første, andre og tredje setning endres til (*endringen i kursiv):*   «Det skal avsettes og opparbeides minimum 1,3, *maksimum 2,* bilparkeringsplasser pr. leilighet/boenhet.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1,* bilparkeringsplass pr. hybel/rom.  Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5, *maksimum 1*, bilparkeringsplass pr. omsorgsbolig.»   1. Bestemmelse 3.5 suppleres med følgende: *«Det skal legges til rette for ladepunkt for el-sykler.»* 2. Bestemmelse 3.6 første setning endres til *(endring i kursiv):*   «Det skal settes av minimum 50 m2 uteareal pr. leilighet/boenhet *hvor min. 25 m2 pr boenhet skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng.*   1. Ny bestemmelse: « 2.9 *Det skal legges til rette for at utearealene får en tiltalene utforming og hvor etablering grønnstruktur inngår som et viktig element. Eksisterende trevegetasjon skal ivaretas. Eventuell fjerning skal godkjennes av kommune*.» 2. Bestemmelse 2.5 endres til (*endring i kursiv*): Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor der byggetekniske krav i TEK17 ikke er til hinder for det»   Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til ovennevnte. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Vedlegg:**  **Dok.dato** | **Tittel** |
| 1. 03.09.2018 | 2977-Skråtorpveien 18\_Plankart\_20180831\_1-1000 i A3 |
| 1. 08.02.2019 | 2977\_Skråtorpveien 18\_Bestemmelser\_20180831\_rev 20181101 og iht vedtak 20190124 |
| 1. 29.12.2018 | 2977\_Skråtorpveien 18\_Planbeskrivelse\_20180831\_rev 20181101 |
| 1. 25.07.2019 | NOT001 Skråtorpveien 18 - Støyutredning |
| 1. 29.12.2018 | 2977-Skråtorpveien 18\_Illustrasjonsplan\_20180831\_rev 20181101\_1-500 i A3 |
| 1. 03.09.2018 | 2977\_Skråtorpveien 18\_Sjekkliste naturmangfoldloven\_20180831 |
| 1. 03.09.2018 | 2977\_Skråtorpveien 18\_Sjekkliste\_ROS-analyse\_20180831 |
| 1. 12.07.2019 | 20190430-NOTAT\_Skråtorpveien 18\_Oppsummering av innspill ifm offentlig ettersyn med kommentarer |
| 1. 13.02.2019 | 18-506 NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Forslag til detaljreguleringsplan for Skråtorpveien 18 - Råde kommune, Østfold |
| 1. 26.03.2019 | Uttalelse - detaljreguleringsplan - Skråtorpveien 18 - Råde - PlanID 0135 2018 01.pdf |
| 1. 22.03.2019 | 18\_30021-6Uttalelse - forslag til detaljregulering for Skråtorpveien 18 i Råde kommune |
| 1. 02.04.2019 | 222475.PDF |
| 1. 09.04.2019 | Forslag til detaljreguleringsplan for Skråtorpveien 18 - Plan ID 0135 2018 01 - utle(1) |
| 1. 29.01.2019 | Forslag til detaljregulering for Skråtorpveien 18 - Utlegging til høring og offentlig ettersyn |