

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Samfunnsutvalget	11.03.2021	009/21

Saksbeh. SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv REGP- 0135201902	Arkivsaknr. 19/733
--	----------------------------------	------------------------------

Detaljregulering 1. gangs behandling - Fritidsboliger - Akerskogen Nordre - 3017 2019 02

Samfunnsutvalget- Vedtak:

Med hjemmels i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Akerskogen Nordre, Plan ID 3017 2019 02, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse ut til høring og offentlig ettersyn slik det foreligger.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmels i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Akerskogen Nordre, Plan ID 3017 2019 02, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse ut til høring og offentlig ettersyn slik det foreligger.

Bakgrunn for saken og historikk:

Råde kommune har mottatt privat forslag til detaljreguleringsplan for Akerskogen Nordre i e-post datert 10.01.2020. Foreløpig tilbakemelding er gitt i e-post datert 21.12.2020. Kommunen har nå mottatt justert planforslag som ønskes behandlet slik det foreligger.

Planforslaget legges frem for 1.gangs behandling.

Saksopplysninger:

Planforslaget fremmes av Rambøll AS på vegne av forslagstiller, Torhild Aker. Tidligere grunneier.

Planområdet

Planområdet er på ca. 30 daa og ligger sør-vest i Råde kommune og består av skogsmark. Det ligger nord for Krogstadfjorden, ca. 900 meter vest for Tomb kirke. Planområdet ligger i direkte forlengelse nordover fra eksisterende hytteområde på Akerskogen. Innkjøring til planområdet går via uregulert privat vei, Akerskogen, Torkilstad, fra Rv 116. Planområdet

består av del av gnr. 33 bnr.6.

Planforslaget

Planforslaget består av følgende dokumenter og vedlegg:

- Plankart, datert 20.09.2020, rev. 08.01.2021.
- Planbestemmelser, datert 29.09.2020, rev. 08.02.2021
- Planbeskrivelse, datert 29.09.2020, rev. 08.02.2021 med følgende vedlegg:
 - 1. Referat fra oppstartsmøte, datert 21.03.2019
 - 2. Fullstendige uttalelser til varsel om oppstart
 - 3. Arkeologisk registrering, datert 2020.
 - 4. Rapport om biologisk mangfold, datert 23.08.2020
 - 5. Geoteknisk rapport, datert 19.08.2020

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 14 ny fritidsboliger med adkomst og parkering, med omkringliggende grønnstruktur.

Samlet bebygd areal (BYA) pr tomt er satt til er 100 m² med tillatt gesims og mønehøyde på henholdsvis 4,5 og 5,5 meter. Planforslaget åpner for bygging av en fritidsbolig og et uthus/bod pr tomt som utgjør én bruksenhet. Maks størrelse på hus og bod er satt til 25 m². Det legges til rette for variasjon på utforming av fritidsboligene med både saltak, pulttak og flatt tak. Planen åpner for underetasje der terrenget tilsier dette. Der tillates de angitte høyder å øke med 1,5 meter. All parkering til nye fritidsboliger skal dekkes på egen tomt. Avkjørsler vist med avkjørsels pil er veiledende. Biloppstillingsplass inngår ikke i BYA. Det tillates opparbeidet inntil 36 m² til biloppstillingsplass (ikke- overbygd). Planen åpner for etablering av terrasser/verandaer opp til 40 m² og i tillegg svømmebasseng på inntil 30 m².

Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig mht. høyde, materialvalg og fargesetting. Det er lagt inn byggegrenser og bestemmelser for å begrense terreng og naturinngrep.

I øst, felt BFF5, vil hyttene plasseres noenlunde etter hverandre, og dermed skape mindre eksponering. Grensen mellom felt BFF5 og grønnstruktur i felt GBG4 er lagt slik at den i størst mulig grad følger naturlige linjer i terrenget. Det lokale høydedraget innenfor GBG4 vil dermed holdes fri for bebyggelse. På plankartet er byggegrenser bevisst benyttet for å unngå utbygging på markert terrengformer. Det tillates ikke bruk av reflekterende takmaterialer. Det tillates kun bruk av dempede, naturtilpassede farger, også på belysning, vinduer og andre bygningsdetaljer.

Det er satt krav i bestemmelsene om tilknytning til offentlig vann og avløpsanlegg, eventuelt via privat anlegg.

Det er satt av areal til kjøreadkomst og energianlegg. Eksisterende vann og avløpsanlegg er regulert inn.

Eksisterende privat pumpestasjon er regulert til vann og avløpsanlegg, BVA.

Det er satt rekkefølgebestemmelse for etablering av adkomstveier, parkering, helhetlig vann og avløpsanlegg for planområdet, godkjent renovasjonsløsning iht norm/ veileder, turveier med bo, stier, dokumentering av energibehov og energiløsning.

Overordnet planstatus

Planområdet omfatter i all hovedsak av byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse bak strandsonen i kommuneplanens arealdel. Ingen hensynssoner er angitt.

Forslagstiller har vurdert at planforslaget i all hovedsak er i tråd med relevante nasjonale, regionale og lokale føringer for området.

Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert til ikke å falle inn under krav om konsekvensutredning fordi planlagt arealbruk er i samsvar med kommuneplanens arealdel og ikke faller under tiltak som skal konsekvensutredes i henhold til konsekvensutredningsforskriftens § 6 og § 7 og ikke vurderes å få vesentlig virkning på miljø og samfunn, jfr. § 8.

Planens virkning

Hensyn til estetikk og landskap er vurdert i planarbeidet. Planlagt tiltak er vurdert å gi god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Planlagt bebyggelse får begrensninger ift. størrelse, slik at ny bebyggelse vil stå i samsvar med eksisterende bebyggelse mht. skala og bestemmelsene i kommuneplanen. Ny bebyggelse vil ikke gi silhuettvirkning sett fra Krogstadfjorden fortsatt at noe vegetasjon nærmest Krogstadfjorden opprettholde.

Det er gjennomført arkeologisk undersøkelse uten funn av betydning for planarbeidet.

Det er gjennomført registrering av biologisk mangfold og det foreligger en fagrapport datert 23.08.2020. Forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert. Det ble ikke registrert rødlistete arter med unntak av to fugler i influensområdet (sanglerke og gulspurv). Det ble registrert 14 fremmedarter hvorav 8 i kategori SE *svært høy risiko*. Disse er gitt egne omtaler med forslag til bekjempelse. Arealet er vurdert etter Naturmangfoldlovens §§8 -12. Det ble ikke konkludert med hensynskrevende vegetasjon. Forslag om å bevare noen av elementene, knyttet til biotittgneis og terrestriske rundsva, samt gjenstående, eldre trær langs bekken, ble anbefalt. Likeledes å sørge for en trebrems langs bekkesystemet da denne er tenkt bevart, for å opprettholde bekkens naturfaglige funksjoner, inklusive kantene.

Grunnforholdene er vurdert. Områdestabilitetssituasjonen er tilfredsstillende.

Planforslaget er vurdert å ha positiv konsekvens for rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk, ettersom det både vil bli lagt til rette for interne turveger og stier og bedre forbindelsesmuligheter mellom hytteområdene. Eksisterende grønnstruktur sikres i de områdene det er viktig.

Planforslaget vil gi marginal økningen i ÅDT og det er vurdert å ikke få konsekvenser for å gjøre tiltak mot fylkesveg 116. Dette er avklart i en tidligere vedtatt detaljplan for samme utkjørsel mot fylkesvegen.

Tiltaket tilrettelegger ikke særskilt for barns interesser, da tiltaket gjelder fritidsboliger. Det opparbeides ikke lekearealer utover lek rundt hytter på egen tomt, naturlek i grønnstruktur og ferdselsforbindelser mellom hyttefeltene og en forbedret tilgang til strandsonen.

Det er ikke krav om universell tilgjengelighet for fritidsbebyggelse.

Planforslaget berører ikke jordbruk, skogbruk eller andre viktige naturressurser.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Det er avdekket fire mulige uønskede hendelser eller forhold som kan få konsekvenser for tiltaket/planarbeidet. Disse er radon i grunn, behov for kraftforsyning, behov for vann og avløp, herunder slukkevann, og risiko for

ulykke ved anleggsgjennomføring. Det er bare sistnevnte som vurderes som alvorlig. Det anbefales risikoreduserende tiltak. Forutsatt at disse ivaretas som angitt vurderes disse forhold å gi liten konsekvens.

Medvirkning

Oppstart av planarbeidet er varslet iht plan- og bygningslovens bestemmelser. Innspillene og forslagstillers vurdering av disse fremkommer i kap. 8 i planbeskrivelsen.

For mer informasjon se planforslaget som ligger vedlagt saken i sin helhet.

Vurdering:

Kommunedirektøren mener virkningen av planforslaget er tilstrekkelig utredet og gir et godt beslutningsgrunnlag. Planforslaget anses å legge godt til rette for ny fritidsbebyggelse slik gjeldene kommuneplanens arealdel (KPA) legger opp til, samtidig som hensyn til natur og landskap ivaretas.

Avvik fra kommuneplanens bestemmelser

Det foreligger imidlertid noe avvik fra bestemmelsene i kommuneplans arealdel for eksisterende uregulerte områder for fritidsbebyggelse. Det gjelder muligheten for varierte takform, frittstående uthus/bod på maksimum 25 m², underetasje der terrenget tilsier dette og 10 m² mer terrasse / veranda enn i KPA. I tillegg åpnes det for opptil 30 m² for svømmebasseng. Kommunedirektørene mener det kan åpnes for å vurdere disse avvikene nærmere i planprosessen, siden området som reguleres ligger bak strandsoneavgrensningen i kommuneplanens arealdel og endringene kan styrke kvaliteter knyttet til bebyggelsens fritidsbruk.

Varierte takformer kan gi uheldig estetisk virkning i et planområdet, men kan også gjøre et område mindre ensartet og skape spennende variasjoner. Kommunen kan velge å regulere byggeområder for fritidsboliger ulikt, nettopp får at det skal gis valgmuligheter samtidig som det gir forutsigbarhet for de som etablerer seg der. Fritidsbebyggelsen reguleres med en begrenset utnyttelsesgrad og høyde. For landskapsestetikken som helhet vil nok ikke ulikheter i takform slik det her foreslås, gi særlig negativ virkning.

Det er registrert ønske om frittliggende uteboder i områder med fritidsboliger generelt. Kommuneplanens intensjon er at ved å tillate kun en bygningskropp vil inngrep i terreng og naturlandskap samles og redusere konsekvenser for naturmiljø og friluftsliv. Det er et godt grep i strandsonen, men bak strandsoneavgrensningen bør det kanskje kunne tillates når det er gjort nøye vurdering av arealbruk og byggegrenser i en reguleringsprosess og størrelsen på uthus/ bod er begrenset.

Når det gjelder å åpne for etablering av underetasje når terrenget tilsier det kan det gi en bedre terrengtilpasning. Det er i utgangspunktet ønskelig, men det kan også i noen tilfeller medføre en mer fremtredende og dominerende bebyggelse. De øvrige bestemmelsene er imidlertid utformet slik at sistnevnte skal kunne unngås.

Å åpne for å tillate basseng som går ut over omfanget av terrasser/verandaer vil kunne styrke etterspurte kvaliteter knyttet til fritidsbebyggelse. Både basseng og terrasser/ verandaer som kommer mer enn 50 cm over terreng vil imidlertid inngå i kvadratmeter BYA. Fritidsboligen med bod, terrasse/veranda og basseng kan da samlet ikke overstige 100 m². Det vil trolig begrense omfanget av tiltakene på grunn av terrenget, men uansett vil det

representere en utvidelse i forhold til bestemmelsene i KPA.

Vann og avløp

Det pågår arbeid med å legge til rette for tilkobling til offentlig vann og avløp i området. Kommunedirektøren mener at det må være et krav om at nye utbyggingsområder for fritidsbebyggelse må kunne tilkobles offentlig vann og avløpsanlegg. Planen anses å sikre dette på en god måte. Både ved rekkefølgebestemmelser som sier at «før det gis brukstillatelse for ny fritidsbebyggelse innenfor planområdet må det foreligge rammetillatelse og brukstillatelse for et helhetlig vann- og avløpsanlegg for planområdet.» Det er i bestemmelsene også lagt inn krav om at ny fritidsbebyggelse skal tilknytte seg offentlig VA-anlegg, enten direkte eller via private fellesledninger.

Renovasjon

Kommunen/ MOVAR jobber med å etablere felles renovasjon med nedgravde løsninger for områder med stort omfang av fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen langs sjøen benyttes i større grad hele året og nedgravde løsninger vil gi bedre tilbud siden de kan benyttes hele året og legge til rette for sortering av avfall. Det vil være bedre for miljø og å hindre forsøpling. Mange steder er heller ikke eksisterende veier kjørbare.

I planforslaget er det lagt inn rekkefølgebestemmelse om at «Før det gis igangsettingstillatelse for ny fritidsbebyggelse må renovasjonsløsning være godkjent av kommunen (MOVAR) og iht. til den til enhver tid gjeldene renovasjonstekniske norm/veileder.» I planbeskrivelsen fremkommer det at eksisterende områder langs Torkilstadveien og Akerskogen ønskes benyttet. Kommunedirektøren mener dette ikke er en god løsning fordi det jobbes med å få til fellesanlegg for området. I forbindelse med at områder reguleres er det forventet at valg av renovasjonsløsning foreligge når planen vedtas, slik at tilstrekkelig arealer er avsatt / avklart og eventuelle oppgradering av veier er forutsatt i rekkefølgebestemmelsen. Ofte er det grunneiere som legger ut nye områder til utbygging som sitter på rettigheter til grunn der fellesanlegg kan være aktuelt. Kommunedirektør mener derfor det er ønskelig at dette er avklart før planen vedtas, eventuelt ta inn krav om at renovasjonsløsningen må være avklart før det tillates fradeling av eller innenfor planområdet istedenfor for før igangsettingstillatelse for ny fritidsbebyggelse.

Økonomiske konsekvenser:

Det legges til grunn at planforslaget ikke har økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Virkningen av planforslaget er vurdert i planbeskrivelsen. Planforslaget er vurdert å ikke ha vesentlig virkning på miljø eller samfunn.

Folkehelsekonsekvenser:

Planforslaget sikrer grøntområder og gir tilgang til disse. Det legges til rette for ferdsel i området det anses positivt for folkehelsen.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn slik det foreligger før det tas standpunkt til avvik fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og eventuelle endringer i bestemmelser angående renovasjon.

Møtebehandling:

Behandling i Samfunnsutvalget 11.03.2021:

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Samfunnsutvalget 11.03.2021:

Med hjemmels i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Akerskogen Nordre, Plan ID 3017 2019 02, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse ut til høring og offentlig ettersyn slik det foreligger.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
1. 09.02.2021	Forslag til detaljregulering for Akerskogen nord
2. 22.02.2021	akerreg2_A2.1000_080221
3. 22.02.2021	Akerskogenbest2_080221
4. 22.02.2021	Akerskogenbeskr2_080221
5. 22.02.2021	1. OPPSTARTSMØTE_referat21032019_Akerskogen Nord_(30042019)
6. 19.02.2021	2. Fylkesmannen - Faglig innspill til oppstart av detaljregulering av Akerskogen nord
7. 19.02.2021	2. Østfold fylkeskommune- Innspill til varsel om oppstart - detaljreguleringsplan - Akerskogen nord - hytteområde - planID 0135 201902 - Råde.pdf
8. 19.02.2021	2. Statens vegvesen - Innspill til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Akerskogen nord hytteområde
9. 17.02.2021	3. Viken_fylkeskommune_Akerskogen_nord_Arkeologiske registreringer
10. 17.02.2021	4. Akerskogen Nord, CB-rapp 2020-1 (3)
11. 17.02.2021	5. Geoteknisk rapport Akerskogen
12. 17.02.2021	Varsel om oppstart_171018