

# Planbeskrivelse til regulering av Saltnesveien 252

PlanID 3017 2019 01

Saksnummer 18/1680

## 1 Sammendrag

Planen legger til rette for boligbebyggelse med 3 enheter på eksisterende fritidseiendom. Det opprettes ny tilkomstvei mot Liljeveien som omfatter 3 øvrige eiendommer, hvorav en helårsbolig og snumulighet for renovasjonsbil.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Det fremstilles planforslag for Saltnesveien 252, gårdsnummer 93, bruksnummer 197 for å tilrettelegge for boligbebyggelse på eiendommen.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er HJ Eiendom AS v/ Fredrik Hansen.

Plankonsulent er MTS Arkitekter AS v/ Kristoffer Ulvedalen.

Eiendommen eies i dag av HJ Eiendom AS. Arealet adkomstveien ønskes etabler på eies av Råde Kommune. Andre privateide eiendommen berøres ikke direkte av reguleringsforslaget.

### 2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke omsøkt tiltak på eiendommen tidligere som kan sees i sammenheng med forslaget som nå fremlegges. I januar 2019 er det avholdt oppstartsmøte hvor kommunen har vært positive til oppstart av en reguleringsprosess. Dette er forutsatt at man løser adkomst og snuplass for renovasjonsbil.

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke vurdert behov for utbyggingsavtaler ved vedtak av planen.

### 2.5 Krav om konsekvensutredning?

I planinitiativ er det redegjort for at krav om KU bortfaller. Denne vurderingen er også kommunen enig i da reguleringsplan for småhusbebyggelse i samsvar med formålet faller ikke under KU-forskriftens § 6, 7 eller 8.

### **3 Planprosessen**

#### **3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram**

Varsel om oppstart er annonsert i Fredrikstad Blad 13.06.19. Det er i samme periode annonsert oppstart på kommunens nettsider.

Berørte naboer er varslet gjennom rekommandert sending 12.06.19.

Offentlige instanser er varslet via epost 12.06.19.

### **4 Planstatus og rammebetingelser**

#### **4.1 Overordnede planer**

Fylkesplanen for Østfold mot 2050 er vedtatt 21.06.18

Eiendommen- og området den ligger i er i kommunedelplan for Saltnes med formål nåværende boligområde. Adkomstveien vil «hekte» seg på veiarealet som er regulert i reguleringsplan for Saltnes- Spetalen del 1. Deler av adkomstveien vil ligge over areal avsatt til friområde i kommunedelplanen.

Relevante kommuneplaner er kommunedelplan for Saltnes og klima- og energiplan for Råde kommune.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Saltnes.

Klima- og energiplan har som målsetning om at Råde kommune skal redusere klimagassutslipp med delmål i 2030 og 2050. Planen beskriver tiltak som bl.a. klimavennlig transport og fokus på sirkulær økonomi. Planen presiserer også at bokvalitet og folkehelse skal forbedres gjennom å tilrettelegge for at innbyggerne kan bevege seg mer i hverdagen ved å ha et aktivt og nært forhold til bygda og nærområdet. Foreslåtte plan er i tråd med dette hvor boligene får umiddelbar tilknytning til tur- og rekreasjonsområder uten at det går på bekostning av de samme områdene. Planen vanskeligstiller ikke oppnåelse av klimamål med de virkemidler som er beskrevet i planen.

#### **4.2 Gjeldende reguleringsplaner**

Eiendommen i sin helhet er ikke omfattet av reguleringsplan i dag. Planområdet grenser i øst mot reguleringsplan for del av 93/2 – Saltnes. Deler av denne planen går over eiendomsgrensen. Omtrent 40m<sup>2</sup> av dette arealet utgjør lekeareal, omtrent 180m<sup>2</sup> boligareal. Det tyder på at tidligere plan er fastsatt med usikre grenser da avviket utgjør en svært liten del av totalen. Man kan også se at det samme er tilfellet videre nord og sør langs tomtegrensen.

#### **4.3 Tilgrensende planer**

Eiendommen grenser i øst mot reguleringsplan for del av 93/2 – Saltnes og i nord mot reguleringsplan for Saltnes- Spetalen del 1.

#### **4.4 Temaplaner**

Temaplan for vann og avløp: Hovedplan for vann og avløp 2019-2029. Planen angir bl.a. tiltak for utvidelse av vann og avløpsnett fra Saltnes til Oven.

## 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

I fylkesplanen for Østfold er Saltnes definert som lokalsenter. Ifølge regionale strategier for Mosseregionen skal lokalsentre vedlikeholdsutvikles. Planforslaget er i tråd med denne strategien og vil bidra til å opprettholde en levende bygd. Kollektivtilbudet i Saltnes er begrenset med buss til Råde og Fredrikstad. Fra Råde er det parkeringsmuligheter ved togstasjon for pendling videre øst og vest.

Saltnes har alle sosiale funksjoner med barnehager, skoler og lokalsentre. Det er vedtatt reguleringsplan i sørøst for kontor/ forretning og bolig langs Saltnesveien hvor man kan anta at lokale tilbud vil utvides ytterligere.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

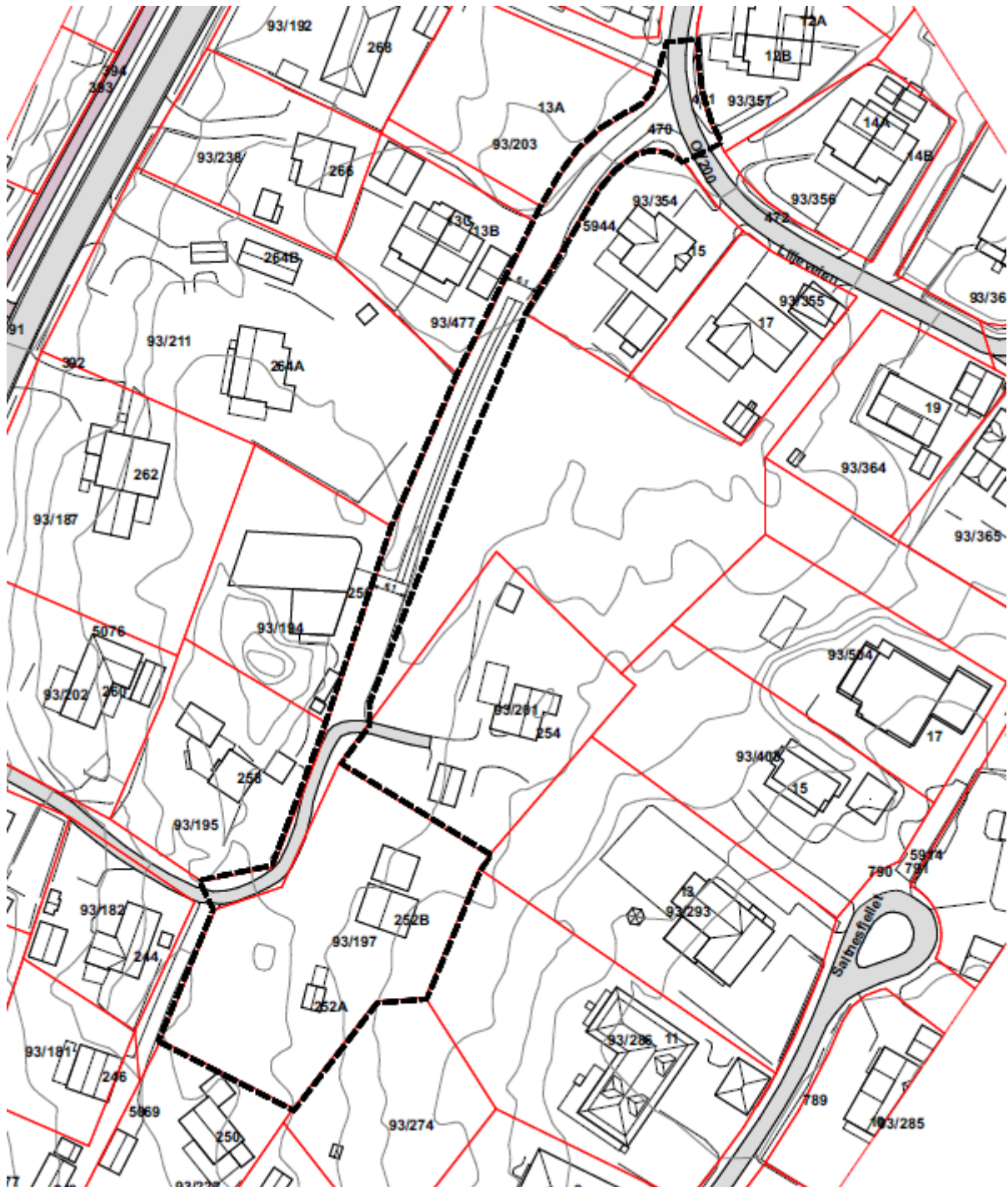
### 5.1 Beliggenhet



*Utsnitt av området. Den aktuelle eiendommen er markert.*

Eiendommen er plassert sentralt mellom Saltnes og Spetalen, på østsiden av Saltnesveien. Det er en variasjon mellom boligbebyggelse og fritidsboliger rundt den aktuelle eiendommen.

Boligarealet er avgrenset av eiendommens grenser mot naboeiendommer. Adkomstvei og snuareal er avgrenset av eiendomsgrense mot vest. Planavgrensningen er illustrert i kartet nedenfor.



*Planavgrensning vist med sort, tykk linje.*

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

I dag er eiendommen bebygd med en enkel fritidsbolig og et anneks. Tilstøtende eiendommer varierer mellom fritidsboliger i ulike størrelser og boliger med varierende arkitektur og størrelse.



### 5.3 Stedets karakter

Nærområdet bærer preg av å være utbygd over en lengre tidsperiode hvor det de siste årene er oppført 3 funkiesboliger i kort avstand til planområdet. Den regulerte bebyggelsen mot øst har en antydning til bebyggelsesstruktur hvor boligens lengderetning er plassert forholdsvis vinkelrett på adkomstveien. Den uregulerte bebyggelsen, hovedsakelig mot vest, bærer mer preg av at man har bygd hvor det har vært mest hensiktsmessig for den enkelte tomt.

Det er en god variasjon i byggeskikk i nærområdet. Variasjoner i etasjeantall, høyder, volumer, takformer, terrengtilpasning og vegetasjon forekommer i et bredt spekter. De nærmeste naboeiendommene varierer mellom 1 og 2 fulle etasjer og saltak, pulttak, valmedetak og flatetak. Altså samtlige av de vanligste takformene er representert.

Bebyggelsen består av en blanding av fritidsboliger og eneboliger, med en jevn fordeling mellom de to. Inkluderer man arealet mot øst er det en klar hovedtyngde av eneboliger. Dette underbygges av kommunedelplanens formål.

Mot nord langs linjeveien er det en mer variert type bebyggelse med eneboliger og vertikaldelte tomannsboliger.



*Skråfoto av området (2017)*

## 5.4 Landskap

Fra Saltnesveien er det jevn og god stigning opp til den første husrekka. Herfra slakker terrenget mer og mer av. Omtrent midt på 93/197 siger terrenget igjen opp mot øst. Det er fjell i dagen på enkelte av tomtene mot vest og øst.

Det er varierende vegetasjon på de ulike tomtene. Eiendommene med fritidsboliger har en overvekt av større bartrær hvor det er tydelig at man har hogd ned en større andel i nyere tid. Det er fremdeles en god tyngde med vegetasjon mot øst, altså mellom det uregulerte feltet og det regulerte området mot øst.

Da terrenget stiger godt opp fra Saltnesveien, over en del av den øvrige bebyggelsen vil det være meget gode solforhold fra sør og vest.

Eiendommen som reguleres er i dag svakt hellende fra vest mot øst. Tomta er preget av lite bruk hvor det er mye skogsbunn med mose og lyng, samt bartrær. Fra flyfoto er det tydelig at man for noen år tilbake hogde ned en del trær foran fritidsboligen for å få bedre solforhold. Trær og vegetasjon på eiendommen kan ikke sies å ha noen særlig verdi estetisk eller kulturell verdi.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminnesøk angir kulturminner i form av røys mot nord og sør, ca. 300m fra planområdet. Det er ikke angitt hensynssone for kulturmiljø eller lignende i kommunedelplanen. Ved utarbeidelse av kommunedelplanen er det dog beskrevet at «eksisterende grøntstruktur med skog og grønne lunger mellom husene er en viktig del av stedets karakter». Dermed er det viktig å hensynta- og bevare vegetasjon i størst mulig grad.

## 5.6 Naturverdier

Søk i Artsdatabanken.no viser at det ikke er registrert truede arter eller lignende i planområdet. Det er registrert forekomster av plantearter det ikke er ønskelig å spre videre (Hagelupin og Kanadagullris. Dette må hensyntas ved grunnarbeider på eiendommen. Disse funnene er registrert fortrinnsvis langs Saltnesveien, antakeligvis i grøftene langs veien.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Eiendommen ligger ca. 500m fra strandområdet med båt plass på Rubingen. Herfra går Kyststien videre sørover til Saltholmen og nordover mot Spetalen. Østover mot Saltsnestoppen er det et nettverk med turstier. Nabotomta mot sør- øst er regulert til lek. Den er dog ikke utbygd med lekeapparater eller lignende og består for det meste av større bartrær og fjell i dagen.

Mot vest, ca. 200m fra planområdet er det anlagt grusbane for ballspill. I reguleringsplanen for Saltnes- Spetalen del 1 er et større område regulert til kvartalslekeplass. Videre nord- øst i plan for Moltemyrområdet er det regulert et areal til idrett/ sport hvor det er anlagt BMX bane.

## 5.8 Landbruk

Planen beslaglegger ikke dyrket mark, areal til skogsdrift e.l.

## 5.9 Trafikkforhold

Dagens adkomst er direkte fra Saltnesveien via en smal og bratt grusvei. Denne veien betjener i dag 10 eiendommer. I planen legges det opp til å flytte adkomstveien nordover, mot Liljeveien. Her er det i dag anlagt en smal vei som hekker seg på innkjøring til Liljeveien 13B og C. I reguleringsplanen for Saltnes- Spetalen del 1 er det fra Liljeveien regulert et stykke vei som strekker seg sørover. Plasseringen av veien i plankartet stemmer deg ikke med eiendoms grensene og en utbygning av veien iht. dette kartet vil medføre vesentlig tap av uteareal, samt en betydelig ulempe for beboerne. Planen har derfor som hensikt å rette dette iht. de reelle eiendoms grenser.

Det er gang- og sykkelvei på vestsiden av Saltnesveien. Liljeveien har ikke fortau/ gang- og sykkelvei.

Saltnesveien har en ÅDT på 4334 biler. Saltnesveien har ved dagens utkjøring fartsgrense på 60km/t. Liljeveien har fartsgrense 30km/t.

Bussholdeplass med forbindelse til Fredrikstad og Tomb er plassert langs Saltnesveien ca. 250m sørvest for eiendommen. Herifra går det buss hver time i hver retning. Råde togstasjon er 10km nordover med forbindelser videre til Moss, Oslo mm.

## 5.10 Barns interesser

I kommunedelplan for Saltnes, samt tilgrensende reguleringsplaner mot nord og øst er det avsatt store friområder. Videre er det som nevnt i pkt. 5.7 er det grusbane og BMX bane i kort avstand fra eiendommen. Rundt Spetalen skole er det ballbinge og en større gressbane. Eiendommen som den står idag er hverken eier eller plankonsulent kjent med at brukes som lekeareal e.l.

## 5.11 Sosial infrastruktur

Spetalen skole er 1km nordover langs Saltnesveien. I referatet fra oppstartsmøtet er det opplyst at skolen er nylig utbygd og har kapasitet.

Innenfor 1km avstand er det 3 barnehager; Naturbarna avd. Grenda, Saltnes barnehage og Mattisgården barnehage. Det er opplyst at det er kapasitet i barnehage.

## 5.12 Universell tilgjengelighet

Prosjektet omfatter boliger og ikke offentlige bygg etc. Byggene skal utformes som tilgjengelige boliger der kravene til dette inntreffer. Adkomstveien, lekeareal og andre fellesområder skal utformes iht. krav om tilgjengelighet og utforming.

### 5.13 Teknisk infrastruktur

Hafslund har opplyst at det kan være nødvendig med ny nettstasjon i planområdet. Det vil i planbestemmelser hensyntas iht. Hafslund Netts anbefalinger, slik at et evt. behov for ny nettstasjon kan avvikles på eiendommen.

Offentlig vann og avløp ligger langs Saltnesveien og i Liljeveien.

I dag er ikke eiendommen tilkoblet vann eller avløp.

### 5.14 Grunnforhold

NVE's karttjeneste viser at området ligger i fareområde for marine avsetninger. Videre i kartlag for løsmasser er planområdet vist å ligge i område med bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke. Dette stemmer godt med hva man observerer på kartet med bartrær og noe fjell i dagen. Samme kartlag indikerer at man kan finne tynt dekke med marine avsetninger mot Liljeveien.

På omkringliggende eiendommer og dagens adkomstvei er det store forekomster med fjell i dagen.

Det er ikke avmerket fare for ras e.l. i NVE's kart.

### 5.15 Støyforhold

Kommunedelplanen for Saltnes angir gul støysone rundt Saltnesveien. Denne er angitt i en bredde på ca. 45m fra veikant mot øst. Eiendommen ligger ytterlige 25m fra kanten av denne støysone og ligger da i grønn/ hvit sone for støy. Det vurderes til å ikke være behov for videre undersøkelser eller beregninger rundt dette.

### 5.16 Luftforurensing

Kommunen har ikke egne kartlag som viser luftforurensing. Miljøstatus.no har noe kartdata, men dette er uten verdier eller andre grunnlag for å sammenligne mot kravene i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).



## 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

<b>Konsekvens:</b>	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
<b>Sannsynlighet:</b>				
4. Svært sannsynlig	Vind Nedbør		Radon	
3. Sannsynlig		Ulykke med gående/syklende	Ulykke i av-/ påkørsel	
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

Hovedsakelig er det trafiksikkerhet ifm. dagens avkjøring mot Saltnesveien som preger risikobildet. Videre er det radonsikring som løses i byggeprosessen.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Det totale arealet av planområdet, inkludert adkomstvei er 2664 kvm.

#### 6.1.1 Reguleringsformål

Planområdet er regulert til følgende formål og arealfordeling:

Formål	Areal [kvm]
Bolig	1753
Adkomstvei	911

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Som beskrevet ovenfor i 6.1.1 vil planen reguleres til 3 formål; bolig, adkomstvei og vendehammer.

Delen av eiendommen som i dag benyttes som fritidseiendom vil i stor grad benyttes til bolig med sine lek- og utomhusområder. Grusveien som er anlagt opp mot Liljeveien vil oppgraderes så den fungerer som adkomstvei, ref. punkt 5.9 Trafikkforhold.

Vendehammer/ snuareal for renovasjon utformes som en del av veiareal.

Imellom dagens adkomst og ny tilkomstvei er det plassert et grøntområde for å separere de to veiene

Hafslund har varslet om mulig behov for egen trafostasjon. Da dette ikke avklares i sin helhet før en konkret utbyggingsplan foreligger er det valgt å ikke spesifisere et eget formål til denne, men hensynta et mulig behov gjennom bestemmelsene til planen.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

#### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Det er planlagt å videreføre kommunedelplanens høydebestemmelser, altså 7,5m mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### 6.3.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes ut ifra %BYA.

Kommunedelplan for Saltnes fastsetter ikke grad av utnytting. Kommuneplan for Råde kommune fastsetter 25%. Det er ønskelig å forholde seg til denne. Total tillatt BYA er 438kvm.

Trafo/ nettstasjon og anlegg for renovasjon kan komme i tillegg til tillatt grad av utnytting.

#### 6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er planlagt totalt 3 enheter. Dette skal fordeles på 1 enebolig og 1 tomannsbolig. Totalt 3 enheter.

### 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligområdet er planlagt imellom eksisterende bebyggelse, i et område hvor det har vært bebyggelse i lengre tid. Teknisk- og sosial infrastruktur er forholdsvis godt utbygd med pågående tiltak for ytterligere kapasitet på vann. Dette påvirker ikke plansaken.

Nye boenheter plasseres godt utenfor støysone mot Saltnesveien. Det er ikke utarbeidet kart som sannsynliggjør at området er utsatt for luftforurensning over verdiene i T-1520.

Eiendommen grenser mot et ferdig utbygd område med boliger og lekeplass. Boligene vil ligge godt i terrenget slik at det vil være gode solforhold på utearealer og i oppholdsrom, samt gode utsynsforhold.

Boligene vil ligge lengst inn i en blindvei, hvor det generelt er få enheter. Støv og støy fra trafikk/ forbi passerende vil være lavt som følge av dette.

Planområdet er i et område hvor det har vært utbygging i nyere tid mot nord- vest og nord- øst. Videre er det rundt eiendommen tilgang på større arealer med friområder, aktivitetsområder osv. som ivaretar hensyn til barns interesser. Ønsket utbygging vil i stor grad ivareta luft og lys imellom boligene som er karakteristisk for området. Ny tilkomstvei legger opp til trygg og sikker adkomst til planområdet.

Med de bokkvaliteter området tilbyr og tidligere utbygging i området, samt øvrige plansaker med tilhørende utbygging mener vi at prosjektet er av en skala og plassering som er i tråd med den utbyggingen kommunedelplanen fort Saltnes legger opp til.

## 6.5 Parkering

Parkering skal utarbeides iht. krav i Statens Vegvesen håndbok N100 Veg og gateutforming.

For hver enhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser. Siden prosjektet innebærer relativt få enheter, er det ikke tenkt krav til avvikling av disse i f. eks parkeringsanlegg.

Ved søknad skal det vises tilstrekkelig snuareal på egen eiendom.

## 6.6 Tilknytning til infrastruktur

Hafslund Nett er netteier i området. Det er strøm inn på tomta i dag, men det må undersøkes med Hafslund Nett om det er tilstrekkelig kapasitet, eller om det må opprettes ny nettstasjon i planområdet.

Vann og avløp ligger langs Saltnesveien. Det vil være naturlig å anlegge en ny tilkobling til eiendommen direkte på kommunens nett i Saltnesveien. Grøft for VA blir liggende på kommunal grunn, under dagens adkomstvei.

## 6.7 Trafikkløsning

Prosjektet planen legger opp til vil medføre 3 enheter totalt, altså ytterligere 2 ift. dagens situasjon. Dog må man legge til grunn en del mer trafikk enn dagens fritidsbolig medfører. Det regnes 2 biler pr enhet, altså totalt 6 biler. I tillegg får fritidsboligene på 93/195 og 93/201, samt eneboligen på 93/194 avkjøring nordover. Totalt er det da 4 helårsboliger og 2 fritidsboliger i tillegg til dagens trafikk som kommer fra Liljeveien og ut på Grendehusveien. I krysset mot Liljeveien vil trafikkøkningen kunne merkes da denne i dag kun betjener 1 tomannsbolig og gående, utover dette blir økningen forholdsvis lav. I krysset mot Liljeveien må det tilrettelegges for frisisone og evt. hindringer i krysset i dag må utbedres. På grunn av det lave antallet enheter som har mulighet til å benytte den nye tilkomstveien er det ikke utarbeidet en trafikkanalyse som Statens Vegvesen har påpekt behov for. Det er som beskrevet ovenfor 4 nye eiendommer som kommer til å benytte den nye veien, hvorav 2 er fritidseiendommer. Trafikkmengden fra disse eiendommene vil utgjøre en liten del av det totale trafikkbildet i Liljeveien/ Grendehusveien.

Tiltaket kan ikke sies å medføre en forverring for trafikksikkerheten eller en større risiko i ulykkesituasjon. Det vil være naturlig å videreføre veien med lav fartsgrense. Saltnesveien har for øvrig en ÅDT på 4334 biler. En økning som følge av omlegging av veien blir svært lav. Det er ikke tilgjengelig data for Liljeveien, men trafikkmengden her er åpenbart lavere. Samtidig er fartsgrensen på disse veiene lav slik at faren for ulykker og farlige situasjoner må vurderes til å være lav.

Det er ikke planlagt gang- og sykkelvei langs den nye adkomstveien nordover. Dette skyldes at hverken Liljeveien eller Grendehusveien har dette i dag. Det er heller ikke plass til å anlegge dette ut mot Saltnesveien.

Det vil opprettes en fysisk sperre i form av f. eks granittblokker i kanten av planområdet som hindre en del av eksisterende trafikk ut på dagens adkomstvei med dårlig sikt mot fylkesveien. Denne sperren vil etableres mellom eiendommen 93/197 og 93/195. Det vil medføre at en del av eksisterende bebyggelse vil få adkomst gjennom Liljeveien. Dette omfatter eiendommene 93/195, 93/194 og 93/201 i tillegg til 93/197. For de øvrige eiendommene vest for planområdet vil avkjøringsforholdene være uendret.

#### 6.7.2 Utforming av veger

Adkomstveier skal utformes iht. kommunens standard og normer, samt Statens Vegvesen håndbok N100 Veg og gateutforming. Snumulighet for renovasjon utformes iht. Movars retningslinjer for krav til kjørbare vei og snuhammer.

Veien som er vist i plankartet tar utgangspunkt i Statens Vegvesens håndbok N100 Veg og Gateutforming vegtype Hø1, andre hovedveger med ÅDT < 500. Det er da lagt opp til en vei med 3m bredde og 0,5m vegskulder på begge sider. Dette er i tråd med boligveier i kap. B.6 hvor figur B.14 angir en bredde på 3,5-4,5m inkl. vegskulder. Veien vil ha en lengde på ca. 150m. Håndboka anbefaler passeringmulighet hver 250m. Dette vil dermed ikke være nødvendig eller hensiktsmessig med den forventede trafikkmengden.

Det er i kapittel B.6 gitt en anbefaling at boligveier bør ha en maks stigning på 8%. Kommunens kart viser at strekningen er tilnærmet flat i dag.

#### 6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planen legger ikke opp til tiltak for gående og syklende. Dette skyldes planens lave innvirkning på trafikksituasjonen som følge av få enheter, samt at man reduserer trafikken ut i krysset mot Saltnesveien hvor det i dag er dårlig sikt. I tillegg er det ikke gang- og sykkelsti planer kan kobles opp mot imellom planområdet og avkjøring ved Saltnesveien. Veien vil likevel kunne fungere som turvei for allmennheten, slik den gjør i dag. Trafikkmengden og fart på denne veien kan ikke sies å være til fare eller sjenanse for dette da det viderefører situasjonen som også er i Liljeveien i dag.

#### 6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Den nye adkomstveien vil være en felles adkomstvei for eiendommene med gbnr: 93/195, 93/197, 93/194, 93/201, 93/477, 93/203 og 93/290

Adkomstveien plasseres i sin helhet på kommunal eiendom.

#### 6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ikke offentlige anlegg.

#### 6.9 Miljøoppfølging

Tiltaket medfører ikke særskilte miljøutfordringer eller lignende som skaper behov for egne tiltak for miljøoppfølging.

Det planlegges for renovasjon iht. de normer og krav som foreligger, i tillegg til håndtering til avfall i byggeprosessen iht. TEK17.

## 6.10 Universell utforming

Krav til universell utforming ivaretas gjennom kravene i gjeldende teknisk forskrift. Med det antallet enheter som planlegges her vil det være tilgjengelighetskrav til utearealer og i boligene som vil være gjeldende på nåværende tidspunkt.

## 6.11 Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha tilgang på private utearealer. Disse skal være plassert i naturlig tilknytning til boligen. Gjeldende kommuneplan har et krav på 50m<sup>2</sup> lekeareal pr enhet i prosjekter med opptil 30 nye enheter. I bestemmelsene legges det inn et tilsvarende krav. Det vil dog være et vesentlig større areal tilgjengelig enn minimumskravet pga. lav utnyttelsesgrad.

Siden prosjektet omfatter 3 enheter med 25% BYA vil det være vesentlig mer tilgjengelig uteareal enn hva kommuneplanen krever. Det er ikke tenkt opparbeidet egen lekeplass på eiendommen da prosjektet omfatter et fåtall enheter. Opparbeidelse av en lekeplass på området medfører en del praktiske ulemper for beboerne. Det vil medføre at eiendommene oppleves som trangere og mindre private pga. liten mellom vendehammer og de øvrige tomtegrenser. En felles lekeplass på en privat tomt som dette med det formål å være en samlingsplass for nærmiljøet vil oppleves som sjenerende for beboerne på tomta. I tillegg fører det til et ansvarsproblem ved å lage et slik samlingspunkt på private tomter. Det foreslås derfor å øke MUA kravet til 100kvm. Pr enhet for å tilrettelegge for egne leke- og uteoppholdsarealer.

Det fastsettes et konkret krav i bestemmelsene som skal utformes iht. funksjonskrav for MUA:

- Maks helning på arealet medregnet i MUA 1:3.
- Arealet skal være sammenhengende og ikke smalere enn 7m.
- Arealet kan være en del av platting/ terrasse på bakkeplan.

Utearealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til enheten omfattet av søknad om brukstillatelse.

## 6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det beslaglegges ikke landbruksareal eller skog med høy bonitet. Eiendommen har vært bebodd i lang tid, fra flyfoto ser man at det periodevis har vært gjort omfattende hogst på eiendommen.

## 6.13 Kollektivtilbud

Bussholdeplass med forbindelse til Fredrikstad og Tomb er plassert langs Saltnesveien ca. 250m sør-vest for eiendommen. Herifra går det buss hver time i hver retning. Råde togstasjon er 10km nordover med forbindelser videre til Moss, Oslo mm.

## 6.14 Kulturminner

Det er registrert kulturminnefunn 300m til nord og sør for planområdet. Fylkesmannen i Østfold har i sitt innspill kun kommet med generelt innspill om at det tas inn bestemmelser for evt. funn iht. Kulturminneloven.



Tiltaket medfører ikke tiltak på urørte eiendommer mm., heller ikke i nærheten av allerede kartlagte kulturminner.

Planen har dermed ikke virkninger på kulturminner.

### 6.15 Sosial infrastruktur

Planen medfører etablering av 3 nye faste enheter i Saltnesområdet. Det er i oppstartsmøtet avklart at det er skolekapasitet.

Det medfører ikke behov for utbygging av eksisterende sosial infrastruktur om følge av tiltaket.

### 6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Kommunalt vann og avløp hentes fra Saltnesveien da dette tilrettelegger for selvføll uten behov for pumpestasjon etc. Dette innebærer at man må sprengne en grøft i eksisterende grusvei ned til tilkoblingspunktet. Ledningene vil dermed bli liggende på kommunal grunn.

### 6.17 Plan for avfallshenting

Renovasjon håndteres på egen tomt for hver bolig. I dag må renovasjonsbil snu på en svært ugunstig og uoversiktlig måte. Det legges opp til egen snumulighet for renovasjon iht. kommunens renovasjonstekniske avfallsnorm.

Det er planlagt renovasjon på bakkeplan i plastbeholdere.

### 6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

I pkt. 5.17 er ROS matrise for eksisterende situasjon vist. Det er hovedsakelig dagens avkjøring mot Saltnesveien sompreger risikobildet. Ved omlegging av adkomstveien for et flertall av eiendommene vil risikobildet endre seg som vist nedenfor:

<b>Konsekvens:</b>	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
<b>Sannsynlighet:</b>				
4. Svært sannsynlig	Vind Nedbør		Radon	
3. Sannsynlig	Ulykke med gående/syklende	Ulykke i av- /påkørsler		
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

## 6.19 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er delt opp i tre kategorier; før rammetillatelse, før opprettelse av eiendommer og før bebyggelse tas i bruk.

Før opprettelse av nye eiendommer skal det foreligge plan som viser at det er plass til å avvikle parkering, utearealer osv. på egen tomt. Nødvendige avtaler for vedlikehold av vei, vann og avløp skal foreligge.

Før rammetillatelse kan gies må det foreligge plan med profil og snitt som viser stigningsforhold på adkomstveien og snuareal for renovasjonsbil. Plan for fremlegging av vann- og avløpsledninger må utarbeides.

Gjennomføring av planen innebærer etablering av ny avkjørsel og snumulighet for renovasjon. Dette må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse slik at det er trygg og funksjonell avkjøring for brukerne.

Utearealer til de aktuelle enhetene skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

## 7 Konsekvensutredning

### 7.1 Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften

Reguleringsplan for småhusbebyggelse i samsvar med formålet faller ikke under KU-forskriftens § 6, 7 eller 8.

Kommunedelplanen for Saltnes angir arealformålet til nåværende boligområde. Planforslaget er dermed i samsvar med formålet.

## 8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 8.1 Overordnede planer

Overordnede planer legger opp til lavt antall nye bygg i området for å vedlikeholde bebyggelsen. Vi mener planforslaget er i tråd med hensikten bak vedlikeholdsutbygging og at planen tilrettelegger for gode boforhold og trygge kjøreforhold.

### 8.2 Landskap

Landskapet i området er i dag preget av innslag av natur og variert bebyggelse. Tiltaket vil medføre endringer i dette uttrykket, men det vil være naturlig å bevare grøntområdet rundt og imellom boligene. Tiltaket vil medføre en økning på 2 enheter slik at det er snakk om en mindre fortetning. Hovedtyngden av vegetasjonen ligger mot regulert område for lek med en jevn fordeling på begge sider av tomtegrensen langs nord- øst. Det vil derfor være naturlig at en god del av denne vegetasjonen blir bevart da den ligger langs grensen på planområdet og utenfor.

### 8.3 Stedets karakter

Området er preget av variert bebyggelse som beskrevet i pkt. 5.3 hvor det i nyere tid er innvilget tillatelser til mer moderne bygg. Vi mener at tiltaket som vil gjennomføres her vil være i tråd med dette.

#### 8.4 Byform og estetikk

Siden området er bygget ut over lang tid er det varierende stiltyper og utforming på bebyggelsen. Det er ikke noen form for enhetlig bebyggelse etc. i området. Tiltaket skal likevel inneha gode estetiske og arkitektoniske kvaliteter, noe vi mener planen legger opp til.

#### 8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planen påvirker ikke kartlagte kulturminner, kulturmiljøer eller andre typer vern.

#### 8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planen påvirker ikke forhold iht. Naturmangfoldloven. Det er iht. søk i Artsdatabanken.no funnet forekomster av plantearter som det er ønskelig å ikke spre videre. Utover dette er det ikke gjort funn.

#### 8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planen påvirker ikke områdets bruk av lek- og rekreasjonsområder.

#### 8.8 Uteområder

I likhet med 8.7 påvirkes ikke planen dagens bruk av uteområder.

#### 8.9 Trafikkforhold

Det er planlagt en endring av adkomst for eiendommene nord for eiendommen. Dette vil vesentlig bedre trafikksikkerheten rundt avkjøringen da trafikkantallet sørover reduseres.

#### 8.10 Barns interesser

Barns interesser påvirkes ikke negativt ved gjennomføring av planen. Eiendommen er bebygd og det er store arealer for lek og rekreasjon i tillegg til idrettsanlegg i kort avstand fra planområdet.

#### 8.11 Sosial infrastruktur

Kapasitet på skole og barnehage vil ikke berøres i stor grad. Det er opplyst at det er kapasitet på skole og barnehage. Gjennomføring av planen vil dermed ikke føre til behov for utvidelse av kapasitet etc.

#### 8.12 Energibehov – energiforbruk

Planen legger til rette for bebyggelse av 3 enheter. Det er dermed ikke behov for store tiltak rundt energiforbruk. Hafslund Nett opplyser om at det kan være behov for å anlegge ny trafo på eiendommen.

#### 8.13 ROS

Som beskrevet i pkt. 6.18 medfører gjennomføring av planen at risikobildet endres til det bedre ved omlegging av adkomstveien. Pga. få aktuelle risikosituasjoner/ hendelser vil ikke gjennomføring av nødvendige tiltak få andre konsekvenser enn at det blir noe økt trafikk ut i Liljeveien, samt en frisksone for å ivareta krav til siktlinjer der den nye veien kommer ut på Liljeveien.

## 8.14 Jordressurser/landbruk

Planen beslaglegger ikke dyrket mark eller andre områder tilknyttet jord-/ skogsbruk.

## 8.15 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp er tenkt tilkoblet i Saltnesveien. Det innebærer at det må sprenges en grøft i dagens vei som består av fjell i dagen med et tynt gruslag. Ved utførelse av dette må tilkomst til eiendommene ivaretas.

Hafslund Nett har i sitt innspill varslet at det kan bli behov for å etablere en ny nettstasjon. Dette vil kartlegges nærmere. Etablering av dette utgjør en liten del av tiltaket i sin helhet.

## 8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen da forslagsstiller bærer alle kostnader tilknyttet å bebygge eiendommen.

## 8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Næringslivet påvirkes ikke av tiltaket.

## 8.18 Interesse motsetninger

Det er ikke interesse motsetninger som er presentert for plankonsulent på nåværende tidspunkt.

## 8.19 Avveining av virkninger

Planens virkning mener vi samlet sett er positive. Det vil medføre en betydelig bedre situasjon rundt trafiksikkerhet for eiendommene som får omlagt avkjøring mot Liljeveien. Dette vil ha positive ringvirkninger for bl.a. kjørende på Saltnesveien og renovasjonsarbeidere som i dag stopper langs Saltnesveien.

# 9 Innkomne innspill

## 9.1 innspill

I varslingsperioden er det innkommet innspill fra følgende offentlige instanser:

- Fylkesmannen Oslo og Viken
- Hafslund Nett
- Mattilsynet
- NVE
- Statens Vegvesen
- Østfold Fylkeskommune

Det er i tillegg kommet et spørsmål ang. avkjøring for naboeiendommen Saltnesveien 250.

Innspillene i sin helhet er vedlagt til planbeskrivelsen. Fullstendig vurdering av hvert enkelt innspill er også vedlagt.

## 10 Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen tar for seg relevante temaer basert på oppstartsmøte og innspill fra offentlige instanser. Planen legger opp til en fornuftig fortetning i et eksisterende område, i tråd med prinsippet om vedlikeholdsutbygging. Tiltaket medfører en avlastning av avkjøringen som i dag er svært uheldig og bedrer dermed forholdene rundt avkjøring og avfallshåndtering.

Vedlagt planbeskrivelsen er:

- Plankart i SOSI og PDF.
- Planbestemmelser.
- Innspill.
- Vurdering av innspill.
- ROS analyse eksisterende situasjon.
- ROS analyse som følge av planen.