

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Fast utvalg for miljø og teknikk	06.12.2018	105/18

Saksbeh. SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv REGP - 0135201702	Arkivsaknr. 16/3508
--	-----------------------------------	-------------------------------

Forslag til detaljregulering for Ringstad - Burumbråten - Fremmes for utlegging til høring og offentlig ettersyn

Fast utvalg for miljø og teknikk- Vedtak:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Ringstad – Burumbråten, Plan ID 0135 2017 02, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse § 12 -10 i plan - og bygningsloven når nødvendige grunnundersøkelser og arkeologiske registreringer er besørget av forslagstiller, og planbeskrivelsen er revidert iht det som fremkommer i undersøkelsene. I tillegg må riktig risiko og sårbarhetsanalyse tas inn planbeskrivelsen.

- Tillate dekke på turvei GT2 som i best mulig grad bidrar til universell utforming, ikke kun grus
- Ta inn bestemmelse som tillater lys også i turvei GT3
- Ta inn rekkefølgebestemmelse som sikrer sammenslåing og opprettelse av nye eiendommer i samsvar med intensjon i plan, før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG1 og B2
- Ta inn rekkefølgebestemmelse om at veiarealet før V1 skal fradeles før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG 1 og B2

Rådmannens forslag til vedtak:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Ringstad – Burumbråten, Plan ID 0135 2017 02, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse § 12 -10 i plan - og bygningsloven når nødvendige grunnundersøkelser og arkeologiske registreringer er besørget av forslagstiller, og planbeskrivelsen er revidert iht det som fremkommer i undersøkelsene. I tillegg må riktig risiko og sårbarhetsanalyse tas inn planbeskrivelsen.

Bakgrunn for saken og historikk:

Råde kommune har mottatt forslag til privat detaljreguleringsplan for Ringstad – Burumbråten i e-post datert 12.2.2018. Det er gitt tilbakemelding på planforslaget og forslagstiller har sendt inn reviderte dokumenter i e-post datert 28.9.2018.

Forslag til detaljreguleringsplan legges her frem for behandling for utlegging til høring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Planforslaget er innsendt fra Rambøll AS på vegne av forslagstiller som er Andersen Gartneri AS v/ Mange Andersen. Planforslaget som er til behandling består av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Alle dokumentene er datert 26.02.2018 og revidert 27.09.2018. Planforslaget ligger vedlagt saken i sin helhet. I kapittel 8. Medvirking, gjengis innspillene til planforslaget med forslagstillers kommentar.

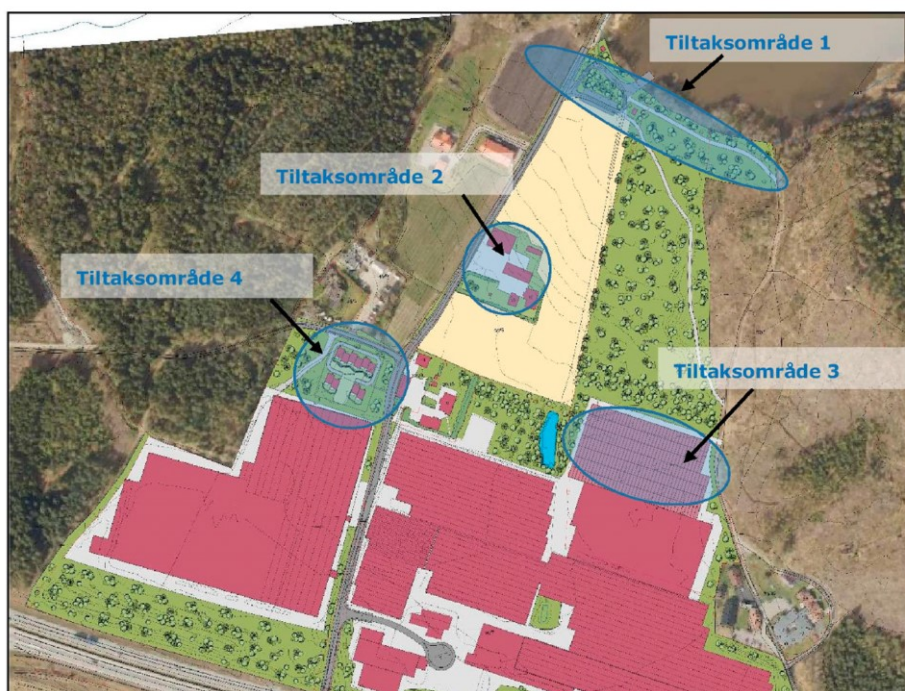
Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å legge til rette for utvidelse av veksthuset og endring av eksisterende regulering samtidig som det skal være en langsiktig plan for Magne Andersens eiendommer hvor det også skal tilrettelegges for allmennheten adkomst til og langs Vansjø.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er på ca. 212 daa. I planforslaget legges det til rette for:

1. Turveitrase (GT 1 – 3) og friluftsområde (LF 1 – 4) ved Vansjø for å supplere eksisterende stisystem og øke tilgjengeligheten ved sjøen for allmennheten. Det blir også tilrettelagt med en utsettingsrampe for båt. Det legges opp til mellom 4 og 10 nye parkeringsplasser til bruk for allmennheten.
2. Bevaring av eksisterende gårdstun på Burumbråten i område avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LJO) med to boenheter som ikke ligger så tett på hverandre som eksisterende boliger. Det vurderes å rive den ene boligen og finne en ny plassering til denne. Det er lagt inn byggegrense for gårdstunet og tatt inn bestemmelser om tradisjonell utforming med saltak. Maksimal mønehøyde er satt til 9 meter.
3. Utvide Andersens gartneri på gbnr. 31/8 innenfor området Gartneri (GL 1) med 7600 kvadratmeter. Det er allerede etablert en ny utvidelse som er godkjent gjennom dispensasjon. Den nyetablerte veksthusrekken tenkes å fortsette mot nord med 7 seksjoner (totalt 68 meter) nordover. Det er tatt inn bestemmelser om byggehøyde på 8 meter for området LG 1. For området LG 2 som allerede er utbygd er byggehøyden satt til 10 meter.
4. Flytte areal til arbeiderboliger (Konsentrert småhusbebyggelse B2) i gjeldene reguleringsplan vestover til areal som er regulert til SK4 (Klimavern sone). Fraflyttet areal reguleres til vegetasjonsskjerm (GV 5). Fotavtrykket av bebyggelsen og byggegrensene er ikke tenkt endret i omfang fra gammel til ny regulering. Det er tatt inn bestemmelser om maksimal byggehøyde på 8 meter og saltak.



Eksisterende veiareal reguleres. Langøyveien (V1) reguleres med en bredde på 5 meter med 1,5 meter sideareal på hver side.

Eierform

Kjørevei V1 og energi anlegg BE er regulert til offentlig formål. Øvrige arealer innenfor planområdet er planlagt å være private.

Rekkefølgebestemmelse

I planforslaget er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at turvei GT2 skal opparbeides før det kan gis ferdigmelding på nye bygg innenfor LG1.

Utbyggingsavtale

Det er varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Formålet med en utbyggingsavtale er fordeling av ansvar og eventuelle kostnader knyttet til gjennomføring av planvedtaket, og avklare eventuell kommunal overtakelse av infrastruktur/ drift og vedlikehold.

Eiendomsforhold

Innsendt planforslag omfatter fire landbrukseiendommer der MA Eiendom AS eller Magne Andersen er hjemmelshaver. Det gjelder gbnr. 49/14, 30/7, 30/5 og 31/8. I tillegg omfattes boligeiendommene gbnr. 30/20 og 30/18. Hjemmelshaver er også her Magne Andersen. I nordøst går planen inn på gbnr. 53/1 der hjemmelshaver er Jahn Wilhelm Berg. Berg har gitt tilbakemelding om at han ikke vil motsette seg at mindre arealer på hans eiendom reguleres siden eierskap og rettigheter ikke blir endret som følge av regulering.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er ikke tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder utvidelse av veksthuset nordøst i område LG 1. Nytt veksthus vil ligge i område definert som Naturområde – Grønnstruktur.

Flytting av avsatt areal til arbeiderboliger vil være i strid med kommuneplanens arealdel siden området er avsatt til grønnstruktur. Imidlertid vil arealet som tidligere var avsatt til arbeiderboliger omdisponeres til vegetasjonsskjerm.

Arealene ned mot Vansjø som er avsatt til henholdsvis jordbruk (LJO) skogbruk (LSK 1-2) friluftsmål (LF 1 – 4) hvor bestemmelsene ivaretar allmennhetens ferdsel, klimaskog, landskap og natur i samsvar kommuneplanens arealdel.

Planforslaget medfører ingen omdisponering av dyrket areal.

Forslagstiller mener at planforslaget ikke innebærer endringer / avvik fra kommuneplanens arealdel til at tiltaket først må avklares i overordnet plan.

Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget skal erstatte gjeldene reguleringsplan for Andersens gartneri (PlanID135_142). I nord mot Vansjø overlapper planforslaget mindre del av reguleringsplan for Råde ungdomsskole og idrettsanlegg (Plan ID 135_112). Dette fordi det legges til rette for turvei frem til eksisterende turvei innenfor den planen.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriftets omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Virkning av planforslaget

Naturmangfoldsloven:

Det er foretatt en vurdering av planforslaget i forhold til kapittel 2 i naturmangfoldsloven. Det er vurdert at det ikke er risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet.

Kulturminner:

Det er vurdert at planforslaget ikke vil berøre kulturminneinteresser, og at det ikke er behov for arkeologiske registreringer.

Risiko og sårbarhetsanalysen:

I kapittel 7 er det en risikoanalyse.

I oppsummeringen står det at reguleringsplanen med bestemmelser sikrer bedre trafikkkløsnings, i tillegg til at det senere skal lages en egen egen trafiksikkerhetsplan. Planen sikrer tilgang til viktige friluftsområder nord for planområdet, og det skal lages planer for håndtering av forurenset grunn (granulat), VA-plan/ overvann, geoteknisk plan, matjordplan, dokumentasjon av brannkrav og utomhusplan som skal ivareta mange detaljer.

Medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert 16. mars 2017. Forslagstiller har mottatt 8 skriftlige innspill til planarbeidet. Hvordan forslagstiller har vurdert disse fremgår i planbeskrivelsens kapittel 8.

Vurdering:

Planbeskrivelsen anses å redegjøre tilstrekkelig for planforslaget. Utvidelse av gartneriet er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel. Forslagstiller har ønsket å få dette vurdert i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdelen. Kommuneplanens arealdel har imidlertid ikke blitt rullert siden 2011. Fast utvalg for miljø og teknikk har ved den siste dispensasjonen i forbindelse med gartneriet signalisert at en ytterligere utvidelse må vurderes gjennom en reguleringsprosess. Kommunen har derfor vært positivt til oppstart av detaljregulering for eiendommene ned til Vansjø for å se alt i en helhet og sette tydelig grense for videre utvikling innenfor området, og slik at allmennhetens interesser langs Vansjø blir ivaretatt.

Grønnstruktur / allmennhetens interesser

Planforslaget ivaretar muligheten for å opparbeide turveier og legge til rette for parkering og båtutsett som allmennheten kan benytte. Det er positivt. Disse arealene er imidlertid avsatt som private. Det er opp til grunneiere om disse anleggene blir etablert. Skal kommunen bidra med etablering eller drifte og vedlikeholde denne type anlegg, og eventuelt søke om offentlige midler, må kommunen ha langtidsrettigheter til grunn, eller eie. Grunneiere ønsker ikke å overdra arealene til kommunen. Det foreligger foreløpig ingen avtale med grunneier om langtidsleie.

Turvei GT2 skal være universelt utformet slik at den kan benyttes av alle. Det er sett hen til kommunens pågående arbeid med forvaltningsplan / tiltaksplan for Karlshusskogen og Amundbukta. Intensjonen med det arbeidet er å foreslå tiltak for å styrke rekreasjonsopplevelsene i området og bedre tilgjengeligheten til Vansjø i nærområde til Karlshus. HC tilpasset turvei langs Vansjø med adkomst fra Langøyveien er en viktig del av dette. Bedre tilrettelegging langs Vansjø i de tettstednære områdene for å bedre muligheten for fysisk aktivitet for alle, er i tråd med strategier i kommuneplanen. I bestemmelse § 8.1 b) står det at turveien skal ha grusdekke. Det bør vurderes om også annet dekke som i best mulig grad bidrar til univerell utforming, også skal kunne tillates.

I arbeid med ovennevnte tiltaksplan er det fremkommet ønske om å etablere en rundløype som lysløype. I den forbindelse er det ønskelig at det gis mulighet for at det kan etableres lys også i turvei GT3. Det er ikke tatt opp med forslagstillen ennå. Det anbefales at det tas inn bestemmelse som tillater etablering av lys i turvei GT3.

Utvidelse av veksthuset i område avsatt til grønnstruktur vil forringe opplevelsen for allmennheten som benytter eksisterende turstier og nærmiljøet til Nor gård. Turstiene ned til Vansjø vil imidlertid ivaretas i planforslaget. For eksisterende virksomhet er utvidelse av veksthuset av stor betydning.

Landskapshensyn

Endret plassering av arbeiderboliger anses å være positivt siden det nye arealet er mindre eksponert mot Vansjø og vil ligge i et område med eksisterende boligbebyggelse.

Utvidelse av veksthuset anses ikke å bli vesentlig eksponert mot Vansjø siden både skog og eventuell voll vil bidra til å skjule bebyggelsen og direkte lys fra gartneriet.

Eiendomsstruktur

Det legges opp til en eiendomsstruktur med to gårdseiendommer. Gartneriet på den ene, og Burumbråten med dyrket mark og skog, ned mot Vansjø, på den andre. Denne løsningen anses å ivareta landbrukshensyn i området. Det bør tas inn rekkefølgebestemmelse til sammenslåing og opprettelsen av de nye eiendommene for å sikre at intensjonen med planforslaget blir fulgt, før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG1 og B.

Fremtidig offentlig infrastruktur

Det sees positivt på at Langøyveien i sin helhet reguleres som offentlig vei da den i praksis er det. I den forbindelse er det imidlertid viktig at regulert veiareal overdras kostnadsfritt til Råde kommune. Det bør derfor tas inn en rekkefølgebestemmelse om at veiarealet skal overdras til Råde kommune før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG1 og B2.

Regulert veiutvidelse av Langøyveien anses å ivareta hensynet til både kjørende, gående og syklende i tilstrekkelig grad siden trafikken til dette området er begrenset.

Det er varslet fremforhandling av en utbyggingsavtale. I kommunens forventningsvedtak til utbyggingsavtaler forventes det at forslagstillen står for gjennomføring og kostnader med hensyn til etablering og fradeling.

Kulturminner

Det er vurdert at planforslaget ikke vil berøre kulturminneinteresser, og at det ikke er behov for arkeologiske registreringer. Det stemmer ikke med innspill fra fylkeskommunen. Kommunen bør ikke legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn før forslagstiller har bekostet og gjennomført arkeologiske registreringer. Da må kommunen besørge dette.

Grunnundersøkelser

Det er opplyst om at rapport fra prøvegraving skulle ettersendes og omtales i planbeskrivelsen. Rådmann kan ikke se at dette er fulgt opp.

Risiko og sårbarhetsanalysen

Det er ut til at risikoanalysen er knyttet til en annen plan og et annet område. Det er angitt forhold og navn på vei (Hans K. Evensendvei) som ikke stemmer med dette området. Det står heller ingenting i bestemmelsene om at det skal utarbeides egne planer for trafiksikkerhet mm. Det må tas inn Risiko og sårbarhetsanalyse i planbeskrivelsen som gjelder dette planområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommune

Planforslaget i seg selv gir ikke økonomisk virkning for kommunen. Gjennomføring av planforslaget vil imidlertid kunne føre til utgifter knyttet til etablering / utvidelse av aktuell infrastruktur samt drift og vedlikehold av denne infrastrukturen.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Det er lagt tilrette for medvirking i planprosessen i samsvar med lovens krav. Gjennomføring av planforslaget vil kunne føre til bedre tilrettelegging for allmennhetens tilgang til Vansjø.

Konklusjon

Rådmann anbefaler at planforslaget bør legges ut til høring og offentlig ettersyn når grunnundersøkelser og arkeologiske registreringer foreligger fra forslagstiller og planbeskrivelsen er revidert iht det som fremkommer. Videre må Risiko og sårbarhetsanalysene endres slik at det er gjeldene planområde som analyseres.

Det bør vurderes om følgende suppleringer / justeringer skal tas inn i planforslaget i forbindelse med at planforslaget ligger ute på høring og offentlig ettersyn.

- Tillate dekke på turvei GT2 som i best mulig grad bidrar til universell utforming, ikke kun grus.
- Ta inn bestemmelse som tillater etablering av lys også i turvei GT3.
- Ta inn rekkefølgebestemmelse som sikrer sammenslåing og opprettelsen av nye eiendommer i samsvar med intensjon i plan, før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG1 og B2.
- Ta inn rekkefølgebestemmelse om at veiarealet for V1 skal før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG1 og B2.

Møtebehandling:

Behandling i Fast utvalg for miljø og teknikk 06.12.2018:

Nytt forslag til vedtak, fremmet av Veslemøy Sandersen, Arbeiderpartiet

Rådmannens forslag til vedtak med følgende tillegg:

- Tillate dekke på turvei GT2 som i best mulig grad bidrar til universell utforming, ikke kun grus
- Ta inn bestemmelse som tillater lys også i turvei GT3
- Ta inn rekkefølgebestemmelse som sikrer sammenslåing og opprettelse av nye eiendommer i samsvar med intensjon i plan, før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG1 og B2
- Ta inn rekkefølgebestemmelse om at veiarealet før V1 skal fradeles før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG 1 og B2

Votering:

Det ble votert mellom rådmannens forslag til vedtak og Veslemøy Sandersens (Ap) forslag til vedtak. Veslemøy Sandersens (Ap) forslag til vedtak ble vedtatt med 6 stemmer (3H, 1Sp, 2Ap) mot 1 stemme (U (uavhengig)).

Vedtak - Fast utvalg for miljø og teknikk 06.12.2018:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Ringstad – Burumbråten, Plan ID 0135 2017 02, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse § 12 -10 i plan - og bygningsloven når nødvendige grunnundersøkelser og arkeologiske registreringer er besørget av forslagstiller, og planbeskrivelsen er revidert iht det som fremkommer i undersøkelsene. I tillegg må riktig risiko og sårbarhetsanalyse tas inn planbeskrivelsen.

- Tillate dekke på turvei GT2 som i best mulig grad bidrar til universell utforming, ikke kun grus
- Ta inn bestemmelse som tillater lys også i turvei GT3
- Ta inn rekkefølgebestemmelse som sikrer sammenslåing og opprettelse av nye eiendommer i samsvar med intensjon i plan, før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG1 og B2
- Ta inn rekkefølgebestemmelse om at veiarealet før V1 skal fradeles før det kan gis byggetillatelse for ny bebyggelse innen LG 1 og B2

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
1. 20.11.2018	Ringstad - Burumbråten - reviderte dokumenter
2. 20.11.2018	Reguleringsplan Andersengartneri 270918 A0_1000
3. 20.11.2018	Bestemmelser Ringstad -Burumbråten 270918
4. 20.11.2018	Planbeskrivelse Ringstad-Burumbråten_270918