

NOTAT

OPPDRAG	Reguleringsplan Næringseiendom Missingmyr	DOKUMENTKODE	10204404-PLAN-NOT-002
EMNE	Sammendrag av og kommentarer til uttalelser til varsling av oppstart	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Vital Eiendom	OPPDRAGSLEDER	Heidi Høiseth
KONTAKTPERSON	Geir Halvorsen	SAKSBEHANDLER	Elise Enoksen Moen
KOPI		ANSVARLIG ENHET	10111033 – Veg, Areal og Landskap - Fredrikstad

SAMMENDRAG

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 20. juni 2018 i Sarpsborg Arbeiderblad og på Råde kommune sin hjemmeside. Det er mottatt 6 uttalelser til varsling av oppstart. Disse er fra Råde kommune, Østfold fylkeskommune, Statens Vegvesen, Direktoratet for mineralforvaltning, Hafslund Nett og Norges vassdrags- og energidirektorat.

Notatet beskriver hvordan uttalelsene er ivaretatt ved utarbeidelse av planforslag.

1 Generelt

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 20. juni 2018 i Sarpsborg Arbeiderblad og på Råde kommune sin hjemmeside. Det ble sendt varsel i form av brev til følgende:

- Grunneiere
- Naboer og gjenboere
- Offentlige myndigheter
- Interesseorganisasjoner

2 Mottatte uttalelser

Det er mottatt 6 uttalelser til opprinnelig varsling av oppstart. Uttalelsene er mottatt fra følgende aktører:

1. Råde kommune
2. Østfold fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. Direktoratet for mineralforvaltning
5. Hafslund Nett
6. Norges vassdrags- og energidirektorat

00	12.06.2019	Første versjon	Elise Enoksen Moen	Heidi Høiseth	Heidi Høiseth
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

3 Sammendrag og kommentarer

Sammendrag	Kommentarer
Råde kommune	
Råde kommune skriver i sin uttalelse at rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne ikke har noen innvendinger, men det er viktig at man tar hensyn til alle krav og bestemmelser i forhold til universell utforming.	Tas til følge. Krav og bestemmelser i forhold til universell utforming er ivaretatt.
Østfold fylkeskommune	
<p>Østfold fylkeskommune skriver i sin uttalelse at hovedvurderingene vil være om det ligger til rette for boligformål innenfor planområdet og hvordan tiltak vil påvirke omgivelsene.</p> <p><u>Overordna planer</u> Planen må forholde seg til overordnede planer, inkludert fylkesplanen. Det bør redegjøres for hvilken versjon av fylkesplanen som er lagt til grunn ved offentlig ettersyn. Evt. avvik må synliggjøres og evt. kompensierende tiltak bør framgå.</p> <p><u>Kulturminner og landskap</u> Planområdet ligger svært eksponert til overgangen mellom Rådesletta og Raet. Området er avmerket med hensynssone landskap i kommuneplanens arealdel. I temakartene til fylkesplanen er området vist som regionalt verdifullt kulturmiljø pga. rike arkeologiske funn, landskap og nærheten til Gydelsbatteriet. Fylkeskonservatoren mener det er viktig at nye tiltak planlegges med en estetikk som passer inn i jordbrukslandskapet, og som gir en taltalende og lite prangende virkning mot E6.</p> <p>Ved innpassing av nye bygninger på eiendommen må disse forholde seg til skolebygningen (tidligere Missingen skole) på en god måte i volum og farge, slik at skolen fremdeles framstår som den framtreddende bygningen, særlig sett fra E6. Ny bygningsmasse bør fortrinnsvis ligge i den nordlige delen av planområdet. Skilt, støyskjerming o.l. bør være i et beskjedent og tilpasset omfang.</p> <p>Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner med behov for særlig vern. Følgende tekst bør tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: «Dersom det under anleggsarbeider treffes på</p>	<p>Tas til orientering. Det tillates ikke oppført boliger innenfor planområdet.</p> <p>Tiltaket er i tråd med gjeldende fylkesplan. Det er redegjort for hvilken versjon av fylkesplanen som er lagt til grunn ved offentlig ettersyn.</p> <p>Reguleringsplanen fastsetter ikke endelig utforming. Intensjonen er å utforme tiltaket som et gårdstun, med flere bygninger. Det er lagt inn bestemmelser for å sikre dette.</p> <p>Bygg med utleieenheter (hybelbygget) foreslås lokalisert nord på eiendommen. Bygget er utformet som et atrium for å ivareta støykrav. Planforslaget åpner for at skolebygningen kan ha et tilbygg. Planbestemmelsene stiller krav til utforming av tilbygget blant annet ved at det skal fremstå som en selvstendig bygningsenhet og være lavere enn eksisterende hovedhus. Det foreslås også et næringsbygg sør på tomte.</p> <p>Tas til følge. Bestemmelsen er lagt inn.</p>

<p>automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.»</p> <p><u>Konsekvensutredning</u> Fylkeskommunen har ikke innvendinger til vurderingen om konsekvensutredning. De anbefaler at det foretas enkelte grundige vurderinger av om eiendommen er egnet for boliger, spesielt med tanke på støy og luftforurensning samt forholdet til kulturminne og kulturlandskap.</p> <p><u>Støy og luftforurensning</u> Planområdet er utsatt for støy både fra E6 og fv. 118. I tillegg må det vurderes hvordan planområdet påvirkes av støy fra Rygge flyplass. Skjermede fasader og uterom på eiendommen må vurderes i forhold til hovedbyggets spesielle karakter og historiske verdi.</p> <p>Viser til Miljødirektoratets veileder <i>T-1442-2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</i>, som skal følges og sikres gjennom bestemmelser til planen. Viser også til <i>Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520)</i>.</p> <p><u>Formål og uteoppholdsareal</u> For et hybelbygg vil det være vanskeligere å innfri kravet til stille rom ved at soverommene ligger mot stille side. Her vil det også være noe støy fra fylkesveien, slik at støymessige forhold er vanskeligere å ivareta. Vi kan ikke se at boliger, verken tradisjonelle «enfamilieboliger» eller hybelbygg bør legges på en så støyutsatt eiendom. Samtidig er det vanskelig å sikre kun midlertidige boliger gjennom en plan. Fylkeskommunen ber om at formålene innenfor planområdet vurderes grundig, og at vurderingene, beregninger og analyser er vedlagt planen ved offentlig ettersyn.</p> <p><u>Estetikk og tilpasning</u> Kommunens kartløsning viser et stiptet bygg, som normalt antyder nye godkjenninger på eiendommen. Vi ser at det kan være konflikter med å kombinere nyere næringsbebyggelse med eldre bebyggelse og samtidig få fram opplevelsen av et gårdstun.</p>	<p>Støy, luftforurensning, kulturmiljø og kulturlandskap er vurdert i planen.</p> <p>Støy fra E6 og fv. 118 er vurdert. Rygge sivile flyplass er lagt ned.</p> <p>Ivaretas.</p> <p>Støy er ivaretatt og belyst i planen. Det reguleres til næringsformålene kontor, lager og utleieenhet. Bygning der det skal være utleieenheter utformes som et atriumbygg slik at støykravene innfris.</p> <p>Det er vist illustrasjoner av hvordan bebyggelsen på eiendommen kan se ut. Det er vist perspektiver av den foreslåtte bebyggelsen sett fra omkringliggende områder. Ved utforming og plassering av den nye bebyggelsen er det tatt utgangspunkt i eksisterende hovedhus.</p>
---	---

Sammendrag av og kommentarer til uttalelser til varsling av oppstart

<p>Bygningsuttrykk og grad av utnytting må tilpasses eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen og omkringliggende bebyggelse. Det må tas inn egne reguleringsbestemmelser om dette i planen. Det vises bl.a. til Estetikkeveileder for Østfold, som legger spesielt vekt på landskapet langs E6.</p> <p>Ny bebyggelse må tilpasses landskapet, bebyggelsens fjernvirkning må vurderes og uheldig eksponering må unngås.</p> <p><u>Leke- og uteoppholdsarealer</u> Dersom det skal tillates boliger innenfor planområdet, må det tas spesielle hensyn til barn og unge. Vi viser til rundskriv T-2/08 <i>Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.</i></p> <p>Deres bidrag til å ivareta barn og unges interesser må dokumenteres i plandokumentene. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket.</p> <p><u>Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Risiko- og sårbarhet: Viser til plan- og bygningslovens § 4-3.- Jordvern: Planen må utformes slik at forbruk av dyrket mark og dyrkbar mark blir minst mulig, også under anleggsperioden.- Grunnforhold: Grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen.- Flomfare: Risiko for flom og overvann må vurderes.- Trafikkforhold: Det bør vurderes å utvide planområdet dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikk løsninger.- Kollektivtrafikk: Det må legges opp til at området kan betjenes med kollektivtrafikk, og det bør avklares om det er aktuelt å anlegge busslomme innenfor planområdet.- Grønnstruktur: Planområdet bør vurderes i sammenheng med ny grønnstruktur som knyttes opp mot overordnet grønnstruktur på stedet, og innføring av ny vegetasjon må vurderes. Ved å stille krav om rekkefølgebestemmelse vil man kunne sikre etablering av utearealer og grønnstruktur før området tas i bruk. En utomhusplan vil kunne illustrere hvordan bl.a. grønnstruktur, fellesområder og lekearealer for eventuelle boliger er ivaretatt i planen og hvilken utforming disse er tiltenkt.	<p>Intensjonen er å utforme tiltaket som et gårdstun, med flere bygninger. Det er lagt inn bestemmelser for å sikre dette.</p> <p>Det tillates ikke oppført boliger innenfor planområdet.</p> <p>Tas til orientering.</p>
--	---

Sammendrag av og kommentarer til uttalelser til varslings av oppstart

<ul style="list-style-type: none"> - Universell utforming: Viser til Miljøverndepartementets temaveileder <i>Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)</i>. - Ladestruktur for EL-bil og sykkelparkering: Vi oppfordrer til å inkludere plan for ladeinfrastruktur for kjøretøy, samt stille et minstekrav til utbygger om andel p-plasser med ladetilbud. - Parkeringskrav: Krav til parkeringsdekning i området bør ses i sammenheng med kollektivbetjeningen og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. - Klima og energibruk: Det bør tas sikte på en standard for energibruk utover minimumskrav for bygg. - Planfremstilling: Reguleringskart og bestemmelser må utarbeides med Miljøverndepartementets veiledningsmaterieill. <p><u>Feil i Google maps</u> Vi vil gjøre oppmerksom på at ved søk på Google maps får vi treff på en annen eiendom som Sarpsborgveien 140. Dette kan føre til at enkelte har oversett at de kan ønske å komme med innspill til planen. Dersom det kommer innspill sent i prosessen av denne grunn, ber vi om at de tas med i planen.</p>	
Statens vegvesen	
<p><u>Byggegrense</u> Mot fylkesveg 118 er det avstandsgrensen i vegloven som gjelder. Byggeforbudet langs fylkesveg 118 går i en avstand på 50 meter fra vegens midtlinje. Store deler av eiendommen ligger derfor i strid med byggegrensen. Det er derfor viktig at det fastsettes en byggegrense mot fylkesveg 118 i reguleringsplanen, slik at ikke et hvert tiltak innenfor planområdet i framtiden blir avhengig av dispensasjon fra veglovens avstandsgrense. Vi gjør oppmerksom på at fast parkering og interne kjøreveger også vil være i strid med byggegrensebestemmelsene, dersom hensyn byggegrensene skal ivareta blir tilsidesatt som følge av slike innretninger.</p> <p>Byggegrensen må vises i plankartet og beskrives i en reguleringsbestemmelse. Det er vanskelig å gi uttrykk for hvilken minste avstand vi kan akseptere. Vi må vurdere det nærmere etter et konkret forslag. Støyforholdene må utredes i en egen støyvurdering. Andre hensyn byggegrensen skal ivareta, må også nøye vurderes når det forslås en avstand for byggegrense mot fylkesveg 118.</p>	<p>Byggegrenser er satt 4 meter fra eiendomsgrensen i sør, vest og nord, og 15 meter fra midtlinjen til fv. 118 (Sarpsborgveien) i øst. Avstand fra byggegrensen til E6 er på det nærmeste ca. 75 meter.</p> <p>Byggegrense er vist på plankartet. Det er gjennomført en støyutredning.</p>

<p>Byggegrensen mot vest og E6 er fastsatt i reguleringsplanen for E6. Vi mener byggegrensen mot E6 ikke må endres. Begrunnelsen er hensynet til miljø langs vegen og at eiendommen ligger delvis i rød støysone på grunn av trafikkstøy fra E6.</p> <p><u>Avkjørsel</u> Avkjørselen må utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Ved avkjørselen skal frisiktsoner reguleres som hensynssoner der de kommer utenfor areal avsatt til vegformål. Det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal innenfor planavgrensningen til hensynssoner. Det må tas inn en bestemmelse om at frisiktsoner skal være fri for sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.</p> <p><u>Byggeplan</u> Dersom det er nødvendig å gjøre arbeid med avkjørselen for å tilfredsstille utforming i henhold til håndbok N100, må det tas med en bestemmelse i planen som sikrer at Statens vegvesen får en byggeplan for arbeidet med avkjørselen til godkjenning før arbeidene kan starte. Bestemmelsen kan formuleres slik: <i>Før arbeid med avkjørselen ved fylkesveg 118, eller annet arbeid som berører fylkesveg 118, kan starte, skal Statens vegvesen godkjenne en byggeplan for tiltakene.</i></p> <p><u>Boligene</u> Planen må redegjøre for formålet etter plan- og bygningsloven som skal benyttes for boligene til utleie for næringsdrivende, herunder beskrive hvordan planen ikke kan føre til at utleiefunksjonen kan omgjøres til rent boligformål. Vi mener Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 må legges til grunn.</p> <p><u>Rekkefølgekrav – tilrettelegge for gående og syklende</u> Fra omtrent 200 meter nord for planområdet og rett nord for krysset Rabben/fylkesveg 118 starter gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, og det ser ut til å være sammenhengende tilbud for gående og syklende til Karlshus sentrum. Vi mener Råde kommune må vurdere om det kan stilles et rekkefølgekrav om å bygge gang- og sykkelveg fra krysset Rabben/fylkesveg 118 til planområdet, eventuelt sett i sammenheng med utvikling av eiendommen på østsiden av fylkesvegen. En gang-</p>	<p>Avkjørsel reguleres med atkomstpil på plankartet. Avkjørsel vil bli utformet iht. gjeldende normer. Frisiktlinjer er vist som illustrasjonslinjer i plankartet. Det er ikke behov for å regulere frisiktsoner siden disse kommer utenfor planområdet og er ivaretatt i tilliggende plan (ligger i område regulert til vegformål).</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Støy er ivaretatt og belyst i planen.</p> <p>Tas til orientering.</p>
---	---

Sammendrag av og kommentarer til uttalelser til varsling av oppstart

<p>og sykkelveg vil komme til nytte for ansatte som eventuelt ønsker å komme seg til området med sykkel og for leietakerne i utleieboligene.</p> <p>Dersom det stilles krav til bygging av gang- og sykkelveg på strekningen fra planområdet til krysset i henhold til reguleringsplanen for Fjeldberg bruk, må det tas inn en planbestemmelse om at Statens vegvesen skal godkjenne en byggeplan for arbeidet, jamfør punktet ovenfor om byggeplan.</p> <p><u>Støy</u> Retningslinjen T-1442/2016 må legges til grunn i det videre planarbeidet. Det må lages en støyrapport som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på aktuelle bygninger som skal benyttes til støyfølsomme rom og uteoppholdsareal. Støyrapporten må inkludere anbefalinger om nødvendige tiltak som må gjøres for å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs og utendørs, for deler av eiendommen som skal tilrettelegges for boligutleie. Planen bør beskrive hvilke krav som gjelder til uteoppholdsareal for den type boligutleie det skal legges til rette for og eventuelt hvordan krav skal oppnås.</p> <p><u>Luft</u> Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planarbeidet. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensning spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.</p>	<p>Det er gjennomført en støyutredning. Krav til innendørs støy og støy i uteoppholdsareal er ivare tatt og belyst i planen.</p> <p>Ivaretas.</p>
Direktoratet for mineralforvaltning	
<p>Direktoratet for mineralforvaltning skriver i sin uttalelse at de ikke kan se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter, masseuttak eller gamle gruveområder. De har derfor ingen merknader til planen.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
Hafslund Nett	
<p><u>Behov for ny netstasjon</u> For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny netstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.</p>	<p>Det er behov for å øke effektbehovet til bebyggelsen på eiendommen, men det er foreløpig usikkert om det er behov for ny netstasjon. Dette vil bli avklart i det videre arbeidet.</p>

<p>Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil. Dette innebærer at det normalt er behov for et areal på ca. 35 kvm (6,5 m x 5,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i området.</p> <p>Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. - Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. <p>Størrelse på rom for nettstasjoner i egne bygg må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v. Arealet som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.</p> <p><u>Kostnader knyttet til strømforsyning</u> Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket.</p> <p><u>Annet</u> HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.</p>	<p>I planbestemmelsene er det lagt inn krav til plassering av nettstasjon dersom dette er nødvendig.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
Norges vassdrags- og energidirektorat	
<p><u>Flom, erosjon og skred</u> PBL og TEK17 setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsnivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.</p> <p><u>Vassdrag- og grunnvannstiltak</u></p>	<p>Temaer vurdert i risiko- og sårbarhetsanalyse.</p>

Sammendrag av og kommentarer til uttalelser til varsling av oppstart

<p>Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven.</p> <p><u>Energianlegg</u> Planen må ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.</p> <p>Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:</p> <ul style="list-style-type: none">- NVEs karttjenester- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar- NVEs sjekklister for reguleringsplan <p>Dersom planen berører NVEs saksområder skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn til ro@nve.no. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
---	---

4 Vedlegg

- Uttalelse fra Råde kommune
- Uttalelse fra Østfold fylkeskommune
- Uttalelse fra Statens Vegvesen
- Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning
- Uttalelse fra Hafslund Nett
- Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat