

Sammendrag av innkomne merknader – Sognshøy

SAMMENDRAG AV INNKOMNE MERKNADER – SOGNSHØY	1
ELVIA, DATERT 02.07.2024	2
DSB, DATERT 05.07.2024	5
MOSSEREGIONEN INTERKOMMUNALE BRANN OG REDNING MIB, DATERT 30.07.2024	6
NVE, DATERT 23.08.2024	7
SVV, DATERT 23.08.2024	8
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE KULTURARV, DATERT 28.08.2024	13
RUNE SKREIBERG, DATERT 30.08.2024	16
FORSVARSBYGG, DATERT 02.09.2024	16
SOGNSHØY VELFORENING, DATERT 02.09.2024	17
ØYVIND SOGN, DATERT 02.09.2024	19
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, DATERT 02.09.2024	19
FORUM FOR NATUR OG FRILUFTSLIV ØSTFOLD, DATERT 02.09.2024	24
STATSFORVALTEREN, DATERT 22.08.2024	25

Elvia, datert 02.07.2024

Elvia AS («Elvia») viser til mottatt varsel om planoppstart.

Nettanleggene Elvia etablerer, eier og drifter i kommunen er bygget etter konsesjoner (områdekonsesjon og/eller anleggskonsesjon), som er gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i medhold av energiloven.

Elvia uttaler seg til varselet for å ivareta eksisterende anlegg og gi innspill ved behov for nye anlegg. Å sikre fremtidig nettanlegg i planprosessen er viktig for å skape forutsigbarhet og for å bidra til en effektiv utbygging av strømnettet.

Elektriske anlegg i planområdet

Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for Elvia å etablere og drifte.

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Elvia sine anlegg. Nettanleggene er vist på vedlagt kart.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett)

Anlegg med spenning opp til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon gitt av NVE. Distribusjonsnettet består av lavspenningsanlegg (spenning opp til 1000 V) og høyspenningsanlegg (fra 1000 V opp til 22 kV).

Eksisterende lavspent luftledning

Blank ledning (uisolert) har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. I tilfeller hvor en linje er belagt (isolert), er det tillatt med bygg under linjen dersom vertikal avstand er over 2,5 meter. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen.

Eksisterende lavspennings- og høyspennings kabelanlegg

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Nettstasjon(er)

Samfunnet har et stadig økende behov for strømtilførsel, og det er viktig at arealplanen bidrar til raskere elektrifisering av samfunnet for å imøtekomme behovet. Arealplanene bør ikke legge hindringer for samfunnskritiske infrastruktur som nettstasjoner. Elvia ønsker at følgende ivaretas i reguleringsplanens bestemmelser og/eller plankart:

Eksisterende nettstasjon

Elvia har eksisterende nettstasjon(er) av typen frittliggende innenfor planområdet som vi ber at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Av hensyn til støy, anbefaler Elvia at bygg for varig opphold plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen. Det må til enhver tid være kjørbare adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein) med mulighet for oppstillingsplass på 10x7 meter.

Behov for ny nettstasjon

Basert på opplysninger om planforslaget og eksisterende strømnnett ser Elvia at det høyst sannsynlig vil være behov for å etablere en ny nettstasjon for å sikre strømforsyning til planområdet. Det er viktig planen enten setter av areal til ny nettstasjon eller at det legges inn i planbestemmelsene slik at det tilrettelegges for etableringen. Nettstasjonen ønskes plassert sentralt i planområdet for å sikre en optimal strømforsyning.

Elvia vil gjøre oppmerksom på at frittliggende nettstasjoner produseres og leveres som prefabrikkerte kiosker og har derfor ikke mulighet til å styre den arkitektoniske utformingen av kioskene. Dersom det i denne planen settes særlige krav til utforming, kan nettstasjoner etableres som rom i en bygning. Ved etablering av nettstasjon i en bygning, eies bygningen av andre enn Elvia (bygningseier). Bygningseier har ansvaret for at nettstasjonsrommet prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende krav til bla. adkomst, ventilasjon, fremføring av kabler m.m.

Basert på planens størrelse og omfang ønsker Elvia at det settes av areal til ny nettstasjon i plankartet. I henhold til forskrifter og retningslinjer gjelder følgende for etablering av nye nettstasjoner og må hensyntas:

- Arealet i plankartet som reguleres til nettstasjon må være på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m) for å sikre tilstrekkelig areal til etablering av nettstasjonen og videre drift og vedlikehold.
- Minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Av hensyn til støy og magnetiske felter bør avstanden til bebyggelse med varig opphold være minimum 10 meter.
- Minimum 3 meter fra offentlig veigrunn regnet fra veikant (fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant).

Arealer som skal brukes til frittliggende 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.

Dersom det i reguleringsplanen ikke settes av areal til nettstasjon, ber Elvia om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v. Tilstøtende rom til nettstasjon i bygg kan ikke benyttes til oppholdsrom eller boligformål.

Andre forhold

Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som

hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med Elvia sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Elvia har til de eksisterende traseene/nettstasjonene.

Kart

Oversikt over Elvia sine luftledninger finnes via WebApp:

<https://elvia.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=7c4bc277ab5849f3824d8f26e32aeebd>

Vedlagt kart er unntatt offentlighet og kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid.
- Bør slettes etter bruk - nettet endrer seg kontinuerlig.
- Må ikke distribueres videre eller offentliggjøres uten netteiers samtykke.
- Kartet viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegg i terrenget. For å få lokalisert kablernes nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Inntegning på plankart

Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til

Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen

(beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan planområdet skal forsynes med strøm. Alle tekniske spørsmål og eventuelle søknader om tiltak innenfor restriksjonsbeltet skal behandles av en annen avdeling. Disse henvendelsene sendes inn via vår hjemmeside, eventuelt til: firmapost@elvia.no. Elvia opplever for tiden stort påtrykk av henvendelser og innmeldte prosjekter. På grunn av det store påtrykket vil dere kunne oppleve lang behandlingstid.

Dersom det skulle være noen spørsmål til denne uttalelsen ber vi om at disse rettes til undertegnende.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har vært i kontakt med Elvia vedrørende energibehov. Reguleringsplanen inneholder bestemmelser om plassering av nettstasjoner. For øvrig tas merknadene til orientering.

DSB, datert 05.07.2024

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som er sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker.

Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering. Forslagsstiller vurderer at det ikke er behov for å involvere DSB ytterligere i plansaken.

Mosseregionen interkommunale brann og redning MIB, datert 30.07.2024

Mosseregionen interkommunale brann og redning (MIB) viser til henvendelse fra Plus arkitektur mottatt 28. juni 2024 med varslingsdokumenter for detaljreguleringsplan for Sognshøy næringsområde.

Det opplyses at hensikten med planarbeidet er en detaljregulering av området i tråd med nylig vedtatt kommuneplan. Området skal reguleres til næringsformål, og vil binde sammen eksisterende næringsområder øst og vest for planområdet. Området skal primært nyttes til nye, utvidede lokaler for Ipoa AS og opplyses å være på ca. 14 daa.

MIB tar ikke stilling til planinitiativet/detaljreguleringen – men ønsker med dette brevet å spille inn MIBs retningslinjer – slik at det blant annet kan tilrettelegges for brannvesenets plassbehov og tilstrekkelig slokkevann tidlig i prosessen.

For at MIB skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats, uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr, forutsettes det at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats blir ivaretatt.

Som del av prosjekteringen må ansvarlig prosjekterende innhente informasjon fra brannvesenet om kriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. Kriteriene kan omfatte veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste frie kjørehøyde, svingradius, akseltrykk mv. jf. veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (VTEK17) § 11-17.

For fullstendige retningslinjer/opplysninger - se MIB sin egen veiledning. Denne finnes på MOVAR sin hjemmeside: <https://www.movar.no/tilrettelegging-for-slokkemannskaper.html>

Veiledningen er å betrakte som nødvendige tiltak for at MIB skal kunne yte en rask og sikker innsats basert på vår bemanning, organisering og utstyr. Veilederen erstatter ikke krav stilt i byggt teknisk forskrift (TEK17), med tilhørende veiledning (VTEK17).

Fremtidig/planlagt/regulert bebyggelse må samsvare med lokalt brannvesens organisering, bemanning og utrustning, dette må hensyntas i planarbeidet og i videre prosjektering.

Det er alltid ansvarlig prosjekterende sitt ansvar å påse at prosjekterte løsninger er i tråd med gjeldende krav og er anvendbare.

I tillegg må det sørges for at vannforsyningen er tilfredsstillende, jf. forskrift om brannforebygging §21. Det bør i planbestemmelser vurderes innført betingelser som hensyntar dette, jf. veiledningen til forskriften. Vannforsyningen er en meget viktig og avgjørende faktor for å ivareta beredskapen som samfunnet forventer.

Det anbefales at det legges inn bestemmelser om at tilstrekkelig slokkevann, adkomstmuligheter og MIB sitt plassbehov hensyntas ved behandling av rammetillatelse. Dette for å sikre at disse forhold hensyntas tidlig i prosjekteringen.

Mottatt dokumentasjon er ikke gjennomgått i detalj og denne uttalelsen er derfor gitt på generelt grunnlag. Det medfører at MIB må ta forbehold om å komme tilbake med ytterligere uttalelser.

Er det ønskelig med ytterligere uttalelse fra brannvesenet, ber vi om at brannkonsept i de aktuelle byggesakene blir oversendt. Det er kommunen som vurderer i hvilke tilfeller dette er nødvendig.

For innsending av ytterligere dokumentasjon/supplering i saker skal dette sendes til mib@brann.movar.no eller MIB sin postadresse. Dette for riktig journalføring. Husk referansenummer ved henvendelser.

Forslagsstillers kommentar

Merknadene tas til orientering. Det er redegjort for slokkevannskapasiteten i plandokumentene. Plassbehov og konkrete løsninger følges opp i senere prosjektering og byggesaksbehandling

NVE, datert 23.08.2024

NVEs konkrete innspill

I plan- og bygningsloven er det et gjennomgående krav til samfunnssikkerhet og vurdering av naturfare, fra kommunens overordnede arealplanlegging til den enkelte byggesak. Kravene til sikkerhet følger av pbl. § 28-1 og TEK17, særlig kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger. På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen. Vi viser til KMDs (nå KDD) rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» der det fremgår at «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».

Grunnforhold

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og vi forutsetter at den reelle faren for områdeskred avklares som en del av reguleringsplanen, og tas hensyn til i planarbeidet. Kravene til sikkerhet mot skred, herunder kvikkleireskred er gitt i TEK17 § 7-3 med veiledning. For mer informasjon og fremgangsmåte viser vi til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Flom

Deler av planområdet ligger i aktsomhetssone for flom. Vi forutsetter at reell flomfare avklares og tas hensyn til som en del av planarbeidet. Planen må kunne dokumentere at sikkerhetskravene til TEK17 § 7-2 oppfylles. For mer informasjon viser vi til NVEs veileder 3/2023 – Sikkerhet mot flom.

Overvann

Klimaendringene er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser, og i utbygde strøk kan dette gi skade på byggverk, infrastruktur og helse og miljø. Det er derfor viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og

fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. For mer informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanleggingen viser vi til NVEs veileder 4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til Kartbasert veileder for reguleringsplan. Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Forslagsstillers kommentar

Områdestabiliteten er utredet av Multiconsult, og det er konkludert med at det ikke er fare for områdeskred. Det er utarbeidet en VA- og overvannsplan som tar for seg løsninger for infiltrasjon, forrøyning og bortledning av overvann. NVE får tilsendt det komplette planforslaget inkludert geoteknisk rapport og VAO-rapport, ved offentlig ettersyn.

SVV, datert 23.08.2024

Byggegrenser

I utgangspunktet bør alle reguleringsplaner angi byggegrenser mot offentlig veg. Grensene bør vises på kartet med riktig bruk av juridiske linjer slik at det ikke er tvil om betydningen. Om nødvendig kan byggegrensene suppleres med en forklarende bestemmelse.

Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerheten, vedlikeholdet og driften av vegen, arealbehov ved utbedring av vegen, og miljøet langs vegen.

Ingen deler av bygninger kan krage ut over byggegrense mot veg eller gate. Vi minner også spesielt om at plasser for fast parkering og interne veger rammes av byggegrensebestemmelsene. Slike anlegg kan ikke legges i strid med byggegrensen mot E6. Grunnen til dette er at vi mener slike anlegg må regnes som bygg/opplag, jf. veglova § 30. Det er derfor viktig at bygninger, parkeringsplasser og interne veganlegg dimensjoneres etter områdets skalering.

Hensynet til å sikre areal for framtidige utvidelser til vegformål er viktig langs våre store riksveger. Presset på arealene langs disse vegene er stort. Statens vegvesen er opptatt av at arealer langs de store motorvegene blir forvaltet på riktig måte, noe som ofte innebærer at vi mener bebyggelse og tilhørende anlegg må ligge i en viss avstand fra vegen. Byggegrensen skal også ivareta landskapet og miljøet langs vegen.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2023-2037 § 1.6.1 om byggegrenser langs veg og bane. I områder som ikke er regulert, har E6 100 meter byggegrenseavstand regnet fra midtlinjen i nærmeste kjørebane.

I denne planen kan vi akseptere mindre byggegrenseavstand som er mer tilpasset eksisterende planer og bebyggelse. Det bør være plass til skjermingsbelte langs E6. Av trafikkmessige og estetiske grunner bør ikke industri- og næringsområder eksponeres mot motorveilandskapet. For å belyse de estetiske sider bør det stilles krav om detaljplan f.eks. i form av utomhusplan.

For å sikre at arealer mellom byggegrensen og E6 ikke benyttes til parkering, lagring av containere o.l. anbefaler vi at det reguleres en hensynssone (byggeforbudssone) med bestemmelser som eksplisitt forbyr slike tiltak.

Varelevering

Det er viktig at man i planlegging, dimensjonering og utforming av den fysiske infrastruktur tar hensyn til varedistribusjon og utarbeider løsninger som legger til rette for effektiv, miljøvennlig og trafikksikker distribusjon.

Varelevering er ikke eget formål etter plan- og bygningsloven. Løsninger for varelevering i reguleringsplaner bør omtales i bestemmelsene eller vises i plan som del av kjøreareal eller parkeringsareal.

Varemottak bør utformes slik at rygging og snuing kan skje utenfor offentlig veg. Behovet for rygging skal være minst mulig, og bør være begrenset til manøvrering inn til selve oppstillingsplassen. Der rygging er nødvendig, må det sikres at dette kan gjøres på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Områder hvor rygging er nødvendig, skal være godt opplyste og oversiktlige, uten søyler eller andre fysiske hindre.

Varelevering bør ikke være i konflikt med annen parkering eller arealer for gående.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantergrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler.

Vi viser også til temaplan for trafikksikkerhet i Råde kommune 2019-2037 og til handlingsplan for trafikksikkerhet i Råde kommune 2023-2024. Det er også satt krav til trafikksikkerhet i kommuneplanens arealdel 2023-2037, bestemmelsene (og retningslinjer) §§ 1.7,

2.2.1, 2.8, 2.9.1, 2.11 og 2.13.2.

Syklende og gående

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering.

Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2023-2037 § 1.13 bokstav c med krav til sykkelparkering. Se også retningslinjer til bestemmelse § 2.5 om næringsbebyggelse med krav til tilgjengelighet for sykkel og gange. Se også retningslinjer til bestemmelse § 2.11 om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Statens vegvesen har utarbeidet en Nasjonal gåstrategi. Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. Dette omfatter først og fremst gåing i nærmiljøet der folk bor og i byer og tettsteder. Det er her flest går i hverdagen og det største potensialet for økt gåing ligger.

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunns kvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021-2025 og regjeringens veileder i universell utforming (mai 2021). Vi viser også til likestillings- og diskrimineringsloven som trådte i kraft 1. januar 2018.

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede, være universelt utformet.

Viser også til kommuneplanens arealdel 2023-2037 § 1.10 om universell utforming.

Luft

Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange mennesker som berøres av luftforurensning. I framtidens bærekraftige byer vil vi bo tettere, samtidig som vi må sørge for at innbyggerne ikke utsettes for helseskadelig luftforurensning. Dårlig luftkvalitet utgjør et betydelig helseproblem i mange norske kommuner. Noen dager er det så mye

svevestøv og NO₂ i lufta at astmatikere må holde seg inne. Planlegging etter plan- og bygningsloven har stor betydning for hvordan luftkvaliteten vil være i fremtiden og hvem som vil berøres av forurensingen.

Miljødirektoratets kart over luftkvalitet viser at planområdet i perioder kan ligge i innenfor gul forurensningsklasse, dvs. moderat forurensning. Samtidig kan E6 ligge innenfor rød forurensningsklasse, dvs. høy forurensning.

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak som må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

Parkering

Ved besøkparkering og kundeparkering er det en større andel av de parkerende som er førstegangs parkerende eller benytter anlegget sjelden. Slike anlegg må ha god standard på adkomster, ramper og parkeringsareal for å opprettholde trafikkapasitet og for å hindre skader og ulykker. Det er behov for god veiledende skilting av kjøresystemet. Det samme gjelder for gangadkomster og -forbindelser.

Plasser reservert for forflytningshemmede anbefales lokalisert nært målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Antallet vurderes i hvert enkelt tilfelle. Krav til minimum antall plasser og utforming er gitt i forskrift om vilkårsarkering for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften).

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. **kommuneplanens arealdel 2023-2037 § 1.13 om parkering**.

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2023-2037 som i bestemmelse § 1.6.1 som setter krav om framkommelighet for kollektivtransport. Retningslinjer til bestemmelse § 2.5 om næringsbebyggelse har også krav om god tilgjengelighet med kollektivtrafikk. Lokalisering av kontor, jf. bestemmelse § 2.5.2, skal være i områdesenter eller i tilknytning til kollektivknutepunkt.

Støy

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fy-

siologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og veileder M-2061.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2023-2037 § 1.14.1 om støy og § 3.1.2 om støysone H210 og H220. Det er også krav til støy i mange andre bestemmelser og retningslinjer, f.eks. §§ 1.11.3, 1.11.4, 2.2.1, 2.4, 2.5.1, 2.8, 2.9.1 og 2.13.4.

Statens vegvesen har kartlagt støyutsatte områder langs riks- og fylkesveger. Disse kartene finnes på nettsiden: Støysoner for riks- og fylkesveger.

Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen».

Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Forslagsstillers kommentar

Byggegrenser:

Byggegrenser er lagt inn i plankart og bestemmelser.

Trafiksikkerhet:

Temaplan for trafiksikkerhet i Råde kommune 2019-2037 og handlingsplan for trafiksikkerhet i Råde kommune 2023-2024, samt kommuneplanens bestemmelser vil legges til grunn for utarbeidelsen av planforslaget.

Syklende og gående:

Det er lagt inn reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nært inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene.

Universell utforming:

Universell utforming er sikret gjennom bestemmelsene, og skal følges opp i videre prosjektering. Blant annet vil det etterstrebtes å plassere HC-parkeringsplasser nærmest inngangspartier der hvor det er naturlig med tanke på funksjonen inne i bygget.

Luft:

Det vil gjøres en vurdering av luftforurensning og om det er behov for avbøtende tiltak som følge av utslipp fra planlagt virksomhet innenfor planområdet. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal følges, også i bygge- og anleggsperioden.

Parkering:

Det er lagt inn en begrensning i antall parkeringsplasser i reguleringsbestemmelsene. Reguleringsplanen åpner for parkering utenfor regulerte byggegrenser, da det uansett er god avstand til tiliggende veianlegg

Kollektivtrafikk:

Det er utredet hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Planforslaget innebærer ingen endring av kollektivsystemet.

Støy:

Området er støyutsatt med flere ulike støykilder, blant annet flystøy og støy fra E6. Det er laget en støyutredning som også utreder bedriftens støypåvirkning på omgivelsene.

Trafikkanalyse:

Det er laget en utredning av trafikk i tråd med merknaden, denne vedlegges planforslaget.

Østfold Fylkeskommune Kulturarv, datert 28.08.2024

Dette brevet tar kun opp forholdet til arkeologiske kulturminner/automatisk fredete kulturminner. For andre innspill fra Østfold fylkeskommune viser vi til eget brev som vil komme når planen varsles oppstartet.

Endelig avgrensning av planområdet er et pågående arbeid, men Kulturarv KNK har forholdt seg til det materialet som har vært tilgjengelig for oss underveis i prosessen så langt. Blir det endringer av plangrensene kan dette medføre endringer i vår foreløpige uttalelse. Kjente kulturminner innenfor plangrensa

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor plangrensa. Planområdet på rundt 140 daa ligger imidlertid i den delen av Østfold fylke som har den høyeste konsentrasjonen av fornminner.

Rundt plangrensa finnes en rekke ulike fredete kulturminner som sier noe om potensialet for liknende funn innenfor plangrensa. I alle vesentlighet dreier det seg om bosetnings og aktivitetsområdet fra jernalderen og bronsealderen samt graver og dyrkningsspor.

Varsel om arkeologisk registrering

Før vi kan uttale oss til reguleringsplanforslaget, må vi derfor gjennomføre en arkeologisk registrering, jf. kulturminneloven § 9. Kulturarv KNK i Østfold fylkeskommune varsler formelt om behovet for å gjennomføre en arkeologisk registrering for hele planområdet før vi kan komme med en uttalelse knyttet til planens påvirkning på kjente og hittil ukjente automatisk fredete kulturminner.

Den arkeologiske registreringen vil bli gjennomført ved bruk av flere ulike metoder, men vil i hovedsak konsentrere seg om overflatesøk og maskinell sjakting med gravemaskin.

Overflatesøk

Overflatesøk er å gå systematisk gjennom planområdet og se etter automatisk fredete kulturminner som er synlige på overflaten. Metoden medfører ingen inngrep i terrenget.

Maskinell sjakting

Sjakting med maskin er en søkemetode der matjordlaget blir fjernet i ca. 3 m brede sjakter. På denne måten kan en påvise spor av forhistorisk aktivitet som ikke er synlig på dagens markoverflate. Metoden er godt egnet for å finne kulturminner, som for eksempel rester etter gårdsbosetning og gravminner.

Alle automatisk fredete kulturminner vil bli målt inn av fylkeskommunen. Den arkeologiske registreringen vil bli sammenfattet i en rapport.

Videre saksgang

Dersom det under registreringen blir gjort omfattende arkeologiske funn, bør en forsøke å ivareta disse gjennom bruk av hensynssoner og bestemmelser i reguleringsplanen. Hvis tiltakshaver ønsker å utnytte arealet der det ligger fredete kulturminner, må tiltakshaver søke fylkeskommunen om dispensasjon fra kulturminneloven. Dersom planen godkjennes, skjer dette vanligvis under forutsetning av at det foretas en arkeologisk utgravning før planen realiseres. I de fleste tilfeller vil utgifter til arkeologisk utgravning bæres av tiltakshaver, jf. kulturminnelovens § 10.

Omfang og budsjett for arkeologisk registrering

Utgifter til arkeologisk registrering vil bli belastet tiltakshaver, jf. kulturminnelovens § 10.

Budsjettet er utarbeidet i henhold til Riksantikvarens retningslinjer for budsjettering og gjennomføring av arkeologiske registreringer

<https://www.riksantikvaren.no/Ansvarsomraader/Arkeologiske-kulturminner/Arkeologiske-registreringer-undersokelsesplikten>

Vi gjør oppmerksom på at budsjettet inkluderer utgifter til gravemaskin med fører. Det er opp til tiltakshaver å bestemme om det er fylkeskommunen eller tiltakshaver selv som skal stå ansvarlig for å inngå avtale om gravemaskin. Dersom tiltakshaver selv ønsker å inngå avtale med maskinfirma, blir denne posten tatt ut av vårt budsjett. Faktura sendes i stedet direkte fra

maskinfirmaet til dere. Det er i så fall viktig at dere er oppmerksomme på følgende utstyrskrav:

Budsjettet er basert på at gravemaskinen er minimum 12 tonn, og har rotortilt. Det er nødvendig med en skuffebredde på minimum 1,1 m, og skuffen må ha flatt skjær. Dersom det brukes en mindre maskin vil arbeidet bli mer tidkrevende og mindre effektivt, og budsjettet må justeres opp.

Noen typer funn kan frigis under registreringen. Dette innebærer at fylkeskommunen i enkelte tilfeller kan frigjøre enkeltliggende kulturminner av vanlig forekommende type, jf. brev fra Miljøverndepartementet av 16.02.2015. Dersom det blir aktuelt å benytte seg av dette i gjeldende planområde vil vi ta kontakt under registreringen for å avgjøre om eventuelle registrerte kulturminner kan undersøkes med det samme.

Forutsetningen er at dette skal skje innenfor gjeldende budsjett, og skal ikke overstige to dagsverk i felt og to dagsverk til etterarbeid. Kulturminnene vil da bli frigitt uten krav om ytterligere arkeologiske undersøkelser senere.

For mer informasjon om prosjekt for utvidet myndighet, se:

<https://www.riksantikvaren.no/Tema/Arkeologiske-kulturminner/Dispensasjon-for-inngrep-i-arkeologiske-kulturminner/Delegering-av-myndighet>

Arbeidet estimeres til inntil 41 dagsverk ($\approx$ 8 ukeverk) for arkeologer, med forarbeid, feltarbeid og etterarbeid/rapport. Dersom arbeidet tar kortere tid og/eller det sendes inn færre dateringsprøver enn beregnet, vil kostnaden selvsagt bli redusert.

Fylkeskommunens beslutning om omfanget av undersøkelsene er ikke et enkeltvedtak, og kan dermed ikke påklages. Tiltakshaver kan likevel be Riksantikvaren vurdere rimeligheten i omfanget av undersøkelsene.

Vi ber dere melde fra om eventuelle endringer av planområdet eller annet som kan påvirke kostnadsoverslaget. Ved vesentlige uforutsette forhold kan det være nødvendig å foreta budsjettjusteringer. Slike forhold kan for eksempel være:

- Utvidelse/innskrenking av planområdet
- sesongmessige utfordringer som følge av for eksempel frost eller snø, og som sinker arbeidet.
- manglende oppfylling fra tiltakshavers side av avtalte forhold knyttet til hogst, slått/innhøsting eller lignende
- manglende tilgang til (deler av) planområdet

Arkeologiske registreringer krever at det er snø- og frostfritt, og utføres ikke om vinteren. Budsjettet har tatt høyde for at alle registreringssjaktene skal legges igjen etter at de er åpnet.

Dersom dette ikke er nødvendig, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette forholdet. Dersom sjaktene ikke skal dekkes igjen vil dette redusere maskinkostnadene med omtrent halvparten.

Ved nyregistreringer av arkeologiske kulturminner vil Fylkeskonservatoren selv foreta innmålingen av disse, samt utarbeide kart med kulturminnene. Vi bemerker at påvisning av kabler og rør skal foretas før oppstart av registrering. Normalt legges dette ansvaret til graveentreprenøren.

Vi ber om at vedlagte kostnadsoverslag på inntil kr. 887 635 vurderes av tiltakshaver, og at eventuell aksept returneres skriftlig. Vi kan ikke sette i gang arkeologisk registrering før vi har

mottatt skriftlig aksept til e-post: perg@ofk.no.

Det skal også opplyses om fakturaadresse og organisasjonsnummer.

Forslagsstillers kommentar

Det er gjennomført arkeologiske registreringer. Det ble ikke gjort funn innenfor planområdet.

Rune Skreiberg, datert 30.08.2024

Jeg vil legge til at jeg har en avtale med Råde kommune om utskilling av overvann inn i det regulerte området. Det er Råde kommune som står som ansvarlig for overvann og vedlikehold av dette utenfor min egen eiendom. Det vedlagte brevet beskriver forholdene og grunnen til at overvann ledes mot regulert område, beskrevet som skog. Råde kommune er derfor part i dette forholdet som dreier seg om reguleringsplan.

Dato: 30.08.2024

AVTALE

Avtale angående utskilling av overvann fra eiendommen Bjerkheim. Gårds nr 8 Bruks nr 36 i Råde.

Bakgrunn: Eier har separert overvann og kloakk. Overvann er ført frem til kommunal hovedledning. Arbeidene er godkjent av Råde kommune. Eier har videre fått pålegg om å videreføre denne til overvannsledning i gang og sykkel sti. Denne ligger mye høyere enn kloakk og er følgelig ikke egnet til formålet. Å kople overvannet tilbake til skog er for eiendommen en dårligere løsning. Men da andre løsninger vil bli svært dyre for Råde kommune, og i tillegg kan virke upraktiske er det inngått følgende avtale mellom Råde kommune og Bjørn Egil Hansen som eier av eiendommen Bjerkheim. Avtalen er også bindende for Råde kommune og senere eiere av eiendommen:

- 1) Overvann tilbakekobles til skog.
- 2) Råde kommune yter et engangsbeløp til Bjørn E Hansen, Stort kr 6500.00 til dekning av tidligere utgifter ved legging av overvann mot kommunalt nett. (Bl.a. 65 m 110 mm PVC rør.)
- 3) Råde kommune overtar alt ansvar og vedlikehold av den del av overvannsledningen/grøft som ligger utenfor eiendommen Bjerkheim. Dette slik at nåværende eller senere eiere ikke på noen måte skal belastes ved senere vedlikehold, viderekopling og lignende.
- 4) Nåværende eier, Bjørn E Hansen bekoster omkopling på egen eiendom. Dette omfatter alle utgifter til graving, kummer, rør og lignende. Arbeidet utenfor eiendommen kommer inn under punkt 3 og dekkes av Råde kommune.
Gammel rørledning (Kloakk/overvann) til skog benyttes.

Bjørn Egil Hansen *Lin Fløe*

RÅDE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
TELEFON 69 28 44 11
FAX 69 28 44 12

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller tar merknaden fra Rune Skreiberg til etterretning.

Forsvarsbygg, datert 02.09.2024

Forsvarsbygg uttaler seg i saker som behandles etter plan- og bygningsloven, for å ivareta Forsvarets arealbruksinteresser. Forsvarsbygg er gitt innsigelsesmyndighet for å ivareta Forsvarets interesser.

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til næringsformål i tråd med nylig vedtatt kommuneplan. Det vil binde sammen eksisterende næringsområder øst og vest for planområdet og området skal primært nyttes til industri- og lagervirksomheter. Aktuelle reguleringsformål vil være industri/logistikk, infrastruktur og vegetasjon/vegetasjonsskjerm.

Planområdet ligger sør for Rygge flystasjon, plassert mellom E6 og Fv. 118 og inntil grensen mot Moss kommune. I mulighetsstudien er det tenkt at de høyeste byggene skal ligge mot E6 og flystasjonen.

Hele planområdet ligger innenfor rød og gul støyzone flystøy. Vi forutsetter at det gjøres nødvendige vurderinger og avveininger etter gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Planområdet ligger også innenfor byggerestriksjonssonen (BRA) for flyplassen, hvor hinderbegrensningsflatene fastsetter høydebegrensninger for bygninger og infrastruktur. Vi ønsker spesielt å nevne at planet for navigasjonsinstrumenter angir strenge krav. Det kan ikke bygges i strid med restriksjonene i sonen og dette må ivaretas i planarbeidet.

Høydeproblematikk kan også bli aktuelt i forbindelse med innsyn. Basert på mottatt materiale har vi foreløpig ikke grunnlag for å vurdere dette, men i løpet av planprosessen vil vi blant annet vurdere behovet for høydebegrensning på bygg, krav til høyde på vegetasjonsskjerm samt eventuelle rekkefølgekrav.

Vi ønsker også å nevne at det er varslet oppstart av reguleringsplanprosess for Rygge flystasjon.

Vi bidrar gjerne til den videre planprosessen ved å belyse saken så godt som mulig. Forsvarsbygg har laget en egen veileder som gir anbefalinger om hvordan Forsvarets arealbruksinteresser kan ivaretas i lokal planlegging. Denne veilederen kan lastes ned på følgende lenke: <https://www.forsvarsbygg.no/globalassets/02-dokumenter/arealplanveileder.pdf>

Forslagsstillers kommentar

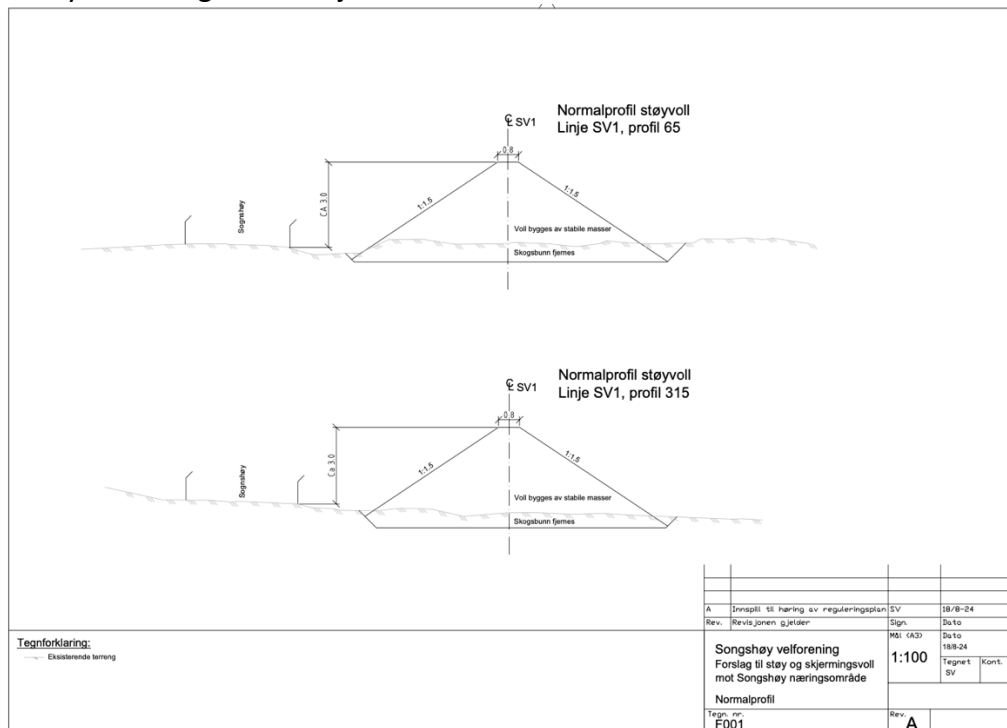
Forslagsstiller tar merknaden fra forsvarsbygg til etterretning. Forslagsstiller vurderer at planforslaget forholder seg til begrensninger i byggerestriksjonssonen.

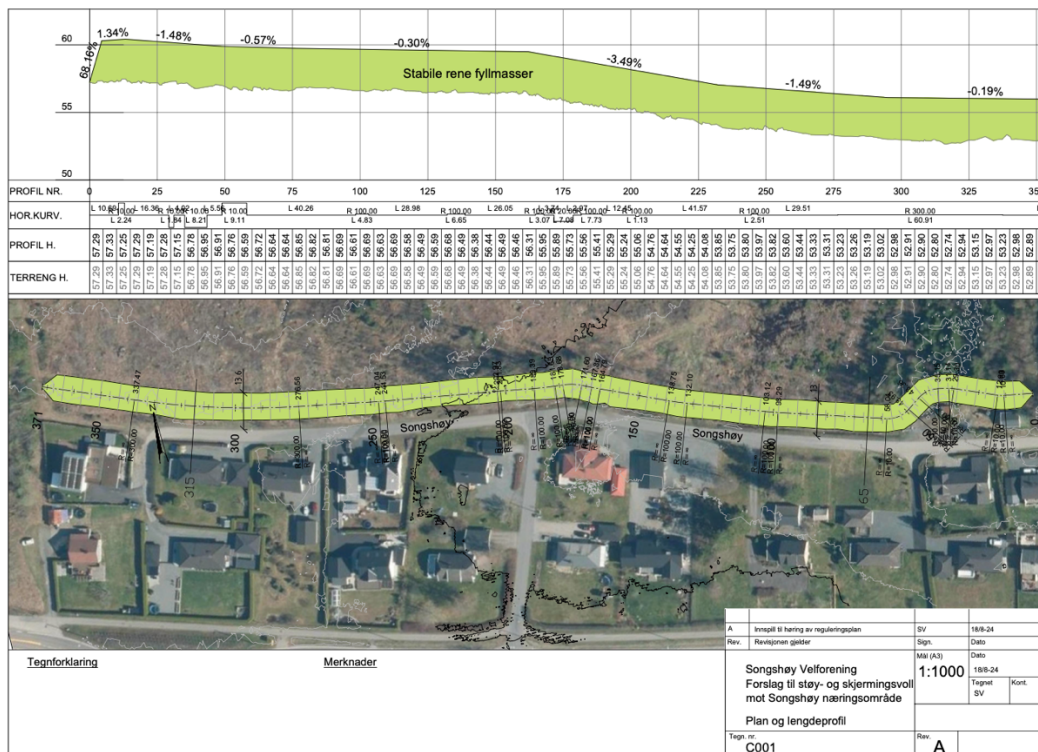
Sognshøy velforening, datert 02.09.2024

Detaljreguleringsplan for Sognshøy næringsområde - Varsel om oppstart av Reguleringsplanarbeid. Vi i Sognshøy velforening ønsker å komme med våre innspill på vegne av boligfeltet i forbindelse med den foreslåtte reguleringsplanen for Sognshøy næringsområde. Våre oppsittere, som bor i nær tilknytning til det planlagte næringsområdet, er bekymret for de potensielle negative effektene utbyggingen kan ha på bomiljøet, spesielt med tanke på økt støy, støv og visuell forurensning som kan følge med industriaktiviteten.

For å redusere disse negative virkningene, foreslår vi at det i reguleringsplanen inkluderes en betydelig voll i tillegg til vegetasjonsskjermen som allerede er foreslått. Vedlagt følger en skisse og plantegning av den foreslåtte vollen. Denne vollen vil kunne fungere som en effektiv barriere mot støy og støv, og sammen med vegetasjonsskjermen, dempe lysforurensning fra eventuelle lyskastere som står på store deler av døgnet. Dette vil forbedre den visuelle avskjermingen mot industrifeltet og redusere uønsket lysforurensning.

Videre vil vi understreke viktigheten av at vollen etableres som et første tiltak før oppstart av støyende arbeid. Dette vil bidra til å beskytte nærmiljøet mot unødvendige forstyrrelser og sikre et godt bomiljø for beboerne i Sognshøy-området fra starten av byggeprosessen. Vi håper våre innspill og forslag blir tatt til etterretning, og vi ser frem til en konstruktiv dialog for å sikre at utviklingen av Sognshøy næringsområde ivaretar både næringsinteresser og hensynet til et godt bomiljø.





Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller er positiv til å etablere beplantet støyvoll, og forslaget er sikret gjennom reguleringsplanforslaget. Området er støyutsatt med flere ulike støykilder, blant annet flystøy og støy fra E6. Det er laget en støyutredning som også omfatter bedriftens støypåvirkning på omgivelsene. Resultatet viser at boligene på Sognshøy vil få vesentlig bedre støyforhold som følge av utbyggingen.

Øyvind Sogn, datert 02.09.2024

Hei Jeg har lest at det blir en reguleringsplan for Sognshøy næringsområde. Jeg ønsker/krever at Råde kommune ivaretar naboenes, som grenser til næringsområde sine ønsker, der mener jeg at ett lebelte med løvskog er for dårlig. Det beste føler jeg er en 2.5 /3 meter høy beplantet jordvold, som den beste løsningen. IPOA som skal bygge er vel ikke den bedriften som følger arbeidstidsgrenser, er jo støy mange ganger etter kl.23 om kvelden og natten. Hilsen Øyvind Sogn

Forslagsstillers kommentar

Merknaden er tatt til følge, og reguleringsplanen sikrer etablering av terrengvoll nord for Sognshøyveien.

Østfold Fylkeskommune, datert 02.09.2024

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17. For mer informasjon se her Planveiledning - Østfold fylkeskommune (ofk.no).

Forskrift om konsekvensutredninger

Planforslaget innebærer etablering av næringsbebyggelse i henhold til gjeldende kommuneplan for Råde kommune. Forslagsstiller har vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning (planinitiativet side 8) og at tiltaket ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Råde kommune vurderer dette annerledes og det skal undersøkes nærmere om tiltaket skal KU utredes eller ikke.

Fylkeskommunen synes varsel om oppstart virker noe uferdig. Virkninger for miljø og samfunn skal beskrives og konsekvensutredes.

Østfold fylkeskommune forutsetter at kommuneplanens bestemmelser legges til grunn.

Bærekraftsmålene

FNs bærekraftsmål bidrar til en sterk samarbeidstenkning, og fylkeskommunen er opptatt av at det skal være bærekraft i alt det vi gjør. Dette bør også overføres til bygg og anlegg.

Barn og unge

Fylkeskommunen har et særskilt ansvar for å sikre barn og unges interesser iht. RPR for barn og unge. Reguleringsplanen må sikre gode og tilstrekkelige lekearealer i tråd med retningslinjene. Dersom tiltaket berører eksisterende friområder eller fellesareal som er egnet for lek, eller uregulerte områder som barn bruker som lekeareal, skal det skaffes fullverdig erstatning, jf. retningslinje 5d). I den forbindelse må det avklares og dokumenteres hvorvidt det aktuelle området benyttes til lek i dag.

Vi minner om at kommunen etter plan- og bygningslovens §3-3 skal ha en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. De/den kommunen gir dette ansvaret skal gis anledning til å medvirke i planprosessen, og deres bidrag må dokumenteres i plandokumentene.

Vi viser til Plan- og bygningslovens § 5-1 som legger til grunn innbyggermedvirkning i planleggingen, og ber om at det legges til rette for medvirkning i planarbeidet. I henhold til bestemmelsen har kommunen et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Naturfare

Planområdet ligger under marin grense. Det er et flomfareområde i nordvestre hjørne. Dette må hensyntas og områdestabilitet må avklares.

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å

forebygge tap av skader fra disse naturfarene, i dagens og i et fremtidig klima. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-15-20112012/id676526> Beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunen har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Samferdsel

Plan, prosjektering og utbygging

Generelt

Det opplyses om at planområdet skal reguleres i tråd med formål i kommuneplanens arealdel, næring og industri. Vi savner imidlertid informasjon om hva som er tenkt for den delen av planområdet som er avsatt til boligformål og om det er tenkt å bygge boliger her.

Byggegrense mot fylkesvei

Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, vedlikehold og drift av veien, arealbehov ved utbedring av veien, og miljøet langs veien. Reguleringsplanen må angi byggegrense mot fylkesvei 118. Byggegrensen må inngå både i planens bestemmelser og på plankartet. Byggegrensen til eksisterende reguleringsplaner er satt til 20 meter fra midten av fylkesveien, og vi ber om at dette videreføres. Vi minner spesielt om at plasser for fast parkering og interne veier rammes av byggegrensen mot fylkesvei.

Trafiksikkerhet og tilrettelegging for gående og syklende

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Det er viktig at planområdet tilrettelegges for fotgjengere og syklister, både i form av gode atkomstløsninger, interne og gjennomgående snarveier og tilrettelagt sykkelparkering. En må også vurdere bevegelser blant gående og syklende utover planområdet når en planlegger løsninger for gående og syklende innenfor planområdet. Internt på området anbefaler vi at arealer for gående skilles fra arealer for store kjøretøy, spesielt der store kjøretøy må rygge.

Kollektiv

Det bør vurderes om de to busslommene ved bussholdeplass Sognshøy kan oppgraderes i sammenheng med utbyggingen av området gjennom et rekkefølgekrav.

Parkering

Det bør tas inn en bestemmelse som stiller krav til maksimumsantall biloppstillingsplasser per boenhet i planen, i henhold til kommuneplanens arealdel. Likelydende bør det tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nært inngangsparti til ev. kontorplasser eller utsalg, krav til standard ved at

plassene skal ha tak, og at det skal være mulig å låse fast syklene. Av hensyn til trafiksikkerhet anbefaler vi at parkering for bil i størst mulig grad samles på ett område i planen. På den måten unngår man mye intern trafikk.

Teknisk plan

Dersom det skal utføres tiltak på fylkesvei 118, må det også utarbeides en teknisk plan som skal godkjennes av Østfold fylkeskommune før planen legges ut til offentlig ettersyn. Grunnen til dette er at vi erfaringsmessig ser at det ofte reguleres anlegg som senere viser seg å ikke ha tilstrekkelig areal for gjennomføring. Statens vegvesens håndbok R700 «Tegningsgrunnlag»/R110 Modellgrunnlag legges til grunn (se vedlegg). Teknisk plan skal inneholde alle tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å dokumentere at tiltaket er gjennomførbart og at det er avsatt tilstrekkelig areal i reguleringsplanen. Omfanget av teknisk plan avhenger av hvert enkelt tiltak, men minstekravet er C- og D-tegninger.

I forbindelse med eventuelle tiltak som berører fylkesvei 118, må det lages en rekkefølgebestemmelse som sier at Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører våre anlegg før igangsetting.

Trafikkanalyse

Det er bra at det er lagt inn krav om utredning av transport og trafikk i planprogrammet. Trafikkanalysen skal kartlegge hvilken betydning den foreslåtte utnyttelsen vil medføre mht. trafikkavvikling og trafiksikkerhet på det offentlige veinettet. Trafikkanalysen skal synliggjøre dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold, samt legges til grunn for eventuelle tiltak knyttet til planområdets adkomst fra fylkesvei 118. Den legges også til grunn for utredning av trafikkstøy i forbindelse med utbyggingen og framtidig driftstrafikk til/fra og internt i planområdet. Analysen skal gjennomføres av noen med trafikkfaglig kompetanse og skal oppsummeres i planbeskrivelsen.

Kryss og avkjørsel

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming, kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanter, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn og målsettes i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor regulert veiareal, reguleres som hensynssone. Innenfor sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærveiens kjørebanenivå.

Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikttrekanten. Disse kravene tas inn i en reguleringsbestemmelse.

I dag ligger Granheimveien helt inn til naboboligene. Ved utvidelse av planområdet bør det vurderes hvordan dette vil påvirke naboene, og om det eventuelt er behov for å flytte Granheimveien og/eller gjøre tiltak for å dempe påvirkningen dette har på boligeiendommene inntil planområdet.

Vi ber samtidig om at avkjørselen til Mosseveien 130, som i dag er avspærret, blir sanert/fjernet gjennom reguleringsplanen, og at ny avkjørsel til denne eiendommen går

gjennom regulert adkomstvei Granheimveien.

Støy og luft

Vi forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2021, tabell 3) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet.

Kulturarv

Vår avdeling for arkeologi, kommer med egen uttalelse i saken. Varsel om oppstart er også forelagt vår avdeling for nyere tids kulturminne, som ikke har noen merknader til saken.

Vi viser til kommuneplanen og dens bestemmelser, som gir flere føringer for området - vi ber om at disse følges. Fylkeskommunen viser også til temaer som ble diskutert i regionalt planforum 21. mars 2024.

Vi har ikke flere innspill på nåværende tidspunkt, men ber om at vi får saken oversendt ved offentlig ettersyn.

Kommunen bør også vurdere om det er behov for å melde saken inn til regionalt planmøte før offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar

Forskrift om konsekvensutredninger

Planprogrammet ble endret som følge av merknadene fra Fylkeskommunen.

Bærekraftsmålene

Planbeskrivelsen redegjør for forholdet til bærekraftsmålene.

Barn og unge

Planområdet er ikke i bruk som leke- og oppholdsareal for barn og unge.

Naturfare

Områdestabilitet er avklart i geoteknisk rapport av geoteknisk fagkyndig. Denne vil legges ved planforslaget.

Byggegrense mot fylkesvei

Byggegrense på 20 meter mot fylkesvei er videreført i tråd med merknaden og lagt inn i plankart og bestemmelser.

Trafikksikkerhet og tilrettelegging for gående og syklende

Trafikksikkerhet for alle trafikanter er vektlagt i utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Kollektiv

Planforslaget omfatter ikke oppgradering av bussholdeplass.

Parkering

Parkering er planlagt i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Teknisk plan

Det er utarbeidet en teknisk plan i tråd med ØFKs merknad.

Trafikkanalyse

Det er utarbeidet trafikkanalyse i tråd med planprogrammet og merknaden fra ØFK. Det er også utarbeidet en støyanalyse som tar utgangspunkt i trafikkanalysen. Området er støyutsatt med flere ulike støykilder, blant annet betydelig flystøy og støy fra E6.

Kryss og avkjørsel

Frisikt er ivarettatt gjennom plankart og bestemmelser.

Adkomstvei og avkjørsel er utredet og man har vektlagt å finne løsninger som totalt sett blir gode, både for virksomheten og tiliggende naboer.

Støy og luft

Nevnte retningslinjer for støy og luftkvalitet er lagt til grunn for planarbeidet.

Forum for Natur og Friluftsliv Østfold, datert 02.09.2024

FNF Østfold takker for muligheten til å komme med innspill til planarbeidet og forslag til planprogram

for Sognshøy næringsområde. FNF Østfold er et samarbeidsnettverk mellom natur og friluftslivsorganisasjoner i Østfold og det er med bakgrunn i felles interesser knyttet til natur og friluftsliv vi gir denne uttalelsen.

At natur og friluftsområder omreguleres til næringsformål er generelt svært uheldig, og en reduksjon av skogområdene langs raryggen er ikke bærekraftig i et miljøperspektiv. Bit-for-bit-nedbygging fører samlet sett til store konsekvenser, både for naturtyper og arter som befinner seg i disse sonene, men også for nærmiljøene, da slike naturområder er viktige for lek, helse og areal for å møte klimautfordringer.

Nå som området likevel omreguleres fra LNF til næringsformål, er FNF opptatt av at man i det videre arbeidet med planene må jobbe godt for å sikre allmennhetens interesser på en best mulig måte. Vi er derfor glade for å se, og støtter følgende føringer for arbeidet:

- Nærliggende boligbebyggelse og landskap må tas hensyn til i planlegging av områdene, spesielt med tanke på støy og støv.
- Bevaring/etablering av buffer mot E6 og mot naboer skal sikres.
- I planleggingen skal det vurderes og gjennomføres avbøtende tiltak for nærmiljø, tilgrensende boligområde og overvannshåndtering.
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.

FNF mener alle bygg og inngrep i det tidligere skogområdet bør passeres slik at de i minst mulig grad oppleves støyende, også visuelt. Naturverdier som kan bevares bør bevares, samtidig som utbygger kan vurdere å opprette nye, eller på annen måte kompensere for, og legge til rette for det nære friluftslivet og trivsel, for eksempel gjennom etablering av turveier i grønnstruktur og sikre god og trygg atkomst til omkringliggende grøntområder, eller nye uteareal for boligene i nærområdet.

Nasjonalt er det et mål å styrke egenorganisert, fysisk aktivitet i nærmiljøene, og en ytterligere næringsutbygging i området må derfor ikke begrense allmennhetens muligheter for dette. Forskning rundt barn og oppvekstvilkår viser også at barn leker best i variert natur og at turveier og nærnatur er viktige sosiale møteplasser. Med dette for øyet, bør en ta vare på, og legge til rette for, mest mulig natur i utbyggings- og næringsområdet.

Når en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, mener FNF dessuten det er rimelig at tiltakshaver yter en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Avbøtende tiltak i lys av dette, gjerne i samarbeid med biologisk kompetanse, bør derfor prioriteres.

Avslutningsvis vil minne om at støy og luftforurensning fra vei og næring kan ha negativ helseeffekt på folk som bor nær disse. I tillegg til at det kan skape sjenanser eller konflikter knyttet til støy eller luftkvalitet, kan det også medføre redusert attraktivitet og betalingsvilje for boligene i området. Det er derfor helt avgjørende at det prioriteres avbøtende tiltak mot støy og forurensning.

Forslagsstillers kommentar

Merknadene er imøtekommet så langt det lar seg gjøre

Støy og påvirkning fra luftforurensning er utredet som del av planprosessen. Området er støyutsatt med flere ulike støykilder, blant annet betydelig flystøy og støy fra E6. Det er laget en støyutredning som også utreder bedriftens støypåvirkning på omgivelsene.

Statsforvalteren, datert 22.08.2024

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vi anbefaler at det legges opp til effektiv utnyttelse av planområdet, og at føringene fra kommuneplanen og fylkesplanen følges opp. Vi forutsetter at planforslaget sikrer at området benyttes til de anførte virksomhetene, og ikke mer transportintensive virksomheter. Det bør legges opp til en forholdsvis restriktiv parkeringspolitikk, der det ses på løsninger som tilrettelegger for samkjøring, kollektivtransport og bruk av sykkel. Videre bør det tilrettelegges for lading av elkjøretøy.

Vi antar at utbyggingen kan medføre mer tungtrafikk, og det er derfor positivt at trafikkforhold og transportbehov skal konsekvensutredes. Vi forutsetter at det ses på trafikkkløsninger som ivaretar gående og syklende, og der hensynet til tilgrensende boliger blir ivaretatt.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Planområdet grenser til boligbebyggelse, og i kommuneplanens areadel er det satt tydelige krav om at næringsutviklingen må ta hensyn til dette med tanke på blant annet støy og støv. Det er gunstig at forurensning skal konsekvensutredes, og at retningslinjene for støy (1442/2021) og luftkvalitet (1520/2012) skal legges til grunn for disse utredningene. I den forbindelse vil vi vise til punkt 5.3

Planlegging av støyende virksomhet i T-1442. Vi forutsetter virksomhetens virkninger for nærmiljøet blir godt beskrevet i planen, dette gjelder for blant annet støy, støv, lukt og transport, og at eventuelle avbøtende tiltak sikres i planen. I kommuneplanen går det frem at det i planleggingen av dette området skal vurderes og gjennomføres avbøtende tiltak for nærmiljøet og tilgrensende boligområde. Vi forventer at dette blir fulgt opp i den videre planleggingen.

Av medvirkning går det frem at det er igangsatt en prosess med Sognshøy velforening, der det planlegges for befaring og medvirkningsmøte før planforslaget skal sendes til kommunen. Det er positivt at velforeningen skal involveres, og at det legges opp til en dialog tidlig i planprosessen. Vi anbefaler også at naboer kan bidra inn i disse prosessene.

Landbruk og klimahensyn

Varslingsområdet utgjør ca. 140 dekar, hvorav ca. 100 dekar er klassifisert som dyrkbar jord. Arealet består av høybonitets skogsmark. Under to prosent av den dyrkbare jorda i Norge ligger i områder som er godt egnet til dyrking av matkorn. Råde ligger imidlertid i en av de beste klimasonene for kornproduksjon, og her er også den dyrkbare jorda av nasjonal verdi. Den aktuelle dyrkbare jorda er omgitt av bebyggelse, men har likevel et omfang og beliggenhet som gjør det til en betydelig reserve med tanke på framtidig matforsyning. På høybonitets skogsmark er skogproduksjonen og CO₂-bindingen høy, og arealene er følgelig særs viktige også i skog- og klimasammenheng. Ved nedbygging av slike arealer opphører karbonbindingen og potensialet for matproduksjon forsvinner.

Det går fram av planprogrammet at tiltakets konsekvenser for både jordressurser og økosystemtjenester skal utgjøre tema i konsekvensutredningen. Vi ber om at det i planarbeidet også utredes avbøtende tiltak i form av flytting og gjenbruk av matjordlaget. Varslingsområdet omfatter også gbnr. 8/3 i sydøst. Denne eiendommen er uregulert, og avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Ca. 3,5 dekar av dette arealet er klassifisert som fulldyrka jord. Vi mener nullalternativet bør ta høyde for dagens lovlige bruk og tilstand på arealet, og ikke vurdere arealet som utbygget. Dersom arealet skal inngå i planområdet, ber vi om at det holdes ubebygd og reguleres til LNF-formål. Vi ber videre om at det vurderes å legge til rette for klimavennlig strømproduksjon på stedet, eksempelvis med solcellepanel på takflater.

Landskap

Det er viktig at planforslaget visualiserer hvordan planlagt bebyggelse vil påvirke landskapet. Det bør utarbeides visualiseringer både fra luftperspektiv og fra bestemte punkter på bakkenivå. Det bør også vurderes og sikres avbøtende tiltak i planen for å redusere bebyggelsen eksponering i landskapet med tanke på nær- og fjernvirkninger.

Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og overvannshåndtering

Det kan være marin leire innenfor planområdet. Vi anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorats (NVEs) kartbaserte veiledning for reguleringsplaner i forbindelse med planarbeidet. Ellers vil vise til relevante veiledere utgitt av NVE. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom bestemmelser i planen i tråd med ovennevnte føringer.

Det skal tas hensyn til naturfarer, eksisterende og fremtidige klimaendringer. I Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning vises det til at ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Vi antar at det kan bli en del tette flater innenfor et næringsområde, og på bakgrunn av dette ber vi om at overvannshåndtering med naturbaserte løsninger vurderes spesielt i planarbeidet. Vi ber om at det tilrettelegges for en del grønnstruktur innenfor området, som kan være gunstig med tanke på både overvannshåndtering, men også skjerming av næringsområdet. Vi ser det som positivt at det legges opp til vegetasjonsskjerming rundt området, spesielt mot boligbebyggelsen.

Konsekvensutredning – Planprogram

Å klargjøre behovet for utredninger er en sentral del av arbeidet med planprogram. Utredningskravene som fastsettes fungerer som en bestilling til den som skal gjøre arbeidet. Kravene bør derfor være konkrete og tilpasset den enkelte plan. Hvis man ikke har vært presis nok i planprogrammet, risikerer man å ikke få den kunnskapen man trenger. Vi ber kommunen og forslagsstiller se på om det skal gis noen tydeligere presiseringer for hva som skal konsekvensutredes. Det fremgår av forskrift om konsekvensutredninger § 14 at planprogrammet skal inneholde en beskrivelse av metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap. Et planprogram bør også utformes slik at det kan tas stilling til om planarbeidet er gjennomført i samsvar med planprogrammet

Det står i planprogrammet at det i konsekvensutredningen vil bli presentert relevante alternativer for utnyttelsen av området. En vesentlig del av en konsekvensutredning er vurdering av alternativer.

Ulike alternativer kan være ulike lokalisering, ulike størrelse, volum, høyde og/eller utforming. Vi hadde med fordel sett at disse ulike alternativene ble presentert i planprogrammet, slik at vi hadde også hadde mulighet til å uttale oss til dette. Vi anbefaler at dette vurderes nærmere, og eventuelt innarbeides før planprogrammet skal fastsettes. I denne saken kunne det også vært vurdert ulike adkomstalternativer.

Vi mener det er behov for en grundig gjennomgang av foreslått planprogram og ber om at Miljødirektoratets veileder M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø blir benyttet i det videre arbeidet. For utredning av tema innenfor klima og miljø skal denne veilederen benyttes. Vi viser også til at det skal benyttes anerkjent metodikk på de fagtema der denne finnes, jf. veilederen. Vi viser også til Kommunal- og distriktsdepartementets veileder om konsekvensutredning.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994).

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp. Vi ber om å få tilsendt fastsatt planprogram.

Forslagsstillers kommentar

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Forslagsstiller har hatt som hensikt å lage en reguleringsplan som legger til rette for en effektiv utnyttelse av planområdet i tråd med overordnede statlige retningslinjer, fylkesplanen, samt kommuneplanen. Trafikkanalysen kartlegger og beskriver trafikkkløsnings som ivaretar gående og syklende. Trafikale løsninger er utformet på en måte som også hensyntar tilgrensende boliger.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Virksomhetens virkninger for nærmiljøet og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak vil beskrives i planen.

Landbruk og klimahensyn

I forbindelse med konsekvensutredning av jordressurser er det utredet avbøtende tiltak. Tiltaket er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene.

Gbnr. 8/3 er ikke fulldyrket, og har ikke vært det på mange år.

Det er gjennom konsekvensutredningen foreslått ulike tiltak for energiforsyning av ny bygningsmasse.

Landskap

Nær- og fjernvirkningen av planlagt ny bebyggelse er utredet i konsekvensutredningen. Avbøtende tiltak er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og overvannshåndtering

Områdestabiliteten er kartlagt, og det er konkludert med at det ikke er fare for områdeskred.

Det tilrettelegges for noe grønnstruktur innenfor området og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Mot boligbebyggelsen er det fokus på å skjerme både visuelt og mot støy.

Konsekvensutredning – Planprogram

Planprogrammet ble revidert ihht. merknadene før fastsettelse.