



RÅDE KOMMUNE

Multiconsult Norge AS Heidi Høiseth
Postboks 1424
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.
15/104-16/033/RBLE

Deres ref.

Dato:
16.08.2018

Innspill til vasling på oppstart av Sarpsborgveien 140

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne har ingen innvendinger til de fremlagte Detaljreguleringsplanen, men det er viktig at man tar hensyn til alle krav og bestemmelser i forhold til universell utforming.

Med hilsen

Reidun Berg Lexerød
Reidun.BergLexerod@Rade.Kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse: Norveien 1640 RÅDE	Besøksadresse: 1640 RÅDE	Sentralbord: 69284707 Hjemmeside: www.rade.kommune.no	Saksbehandler: Tlf: 45465544 E-post: Reidun.BergLexerod@Rade.Kommune.no	Org.nr 940802652 Kontonr: 10140720661
--	------------------------------------	--	--	--

Avsender: Råde kommune
Skråtorpveien 2a
1640 Råde



54813-127-17

Multiconsult Norge AS
Postboks 1424
1602 FREDRIKSTAD

Innspill til vasing på oppstart av Sarpsborgveien 140

MULTICONSULT NORGE AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Vår ref.: 125792/2018 - 2018/8255

Deres ref.: 10204404

Dato: 22.08.2018

Innspill - varsel - gbnr. 84/5 og deler av 535/22 - Sarpsborgveien 140 - Råde kommune - plan-ID 0135 2018 03

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 20.06.2018 med frist for innspill satt til 20.08.2018.

Hensikten med planen er å legge til rette for å utvikle eiendommen til næringsformål med administrasjonsbygg og lager til egen virksomhet, samt hybelbygg til utleie for næringsdrivende.

Planen er utarbeidet av Multiconsult Norge AS på vegne av Vital Eiendomsutvikling AS.

Hovedeiendommen er avsatt til framtidig næringsbebyggelse i tillegg til LNF- område som også ligger på tre sider av eiendommen. Samtidig ligger hele eiendommen innenfor hensynssone landskap langs E6, og deler ligger i rød støysone langs E6 og gul støysone langs fylkesveien. I forbindelse med regulering av E6/ 4 felt Råde ble deler av eiendommen liggende innenfor denne planen. Mot sør ligger faresone Høyspenningskabler.

Varselet er informativt, og gir alle større mulighet til å komme med konkrete innspill.

Slik vi ser det, er det flere viktige hensyn som planen må belyse ved offentlig ettersyn, men hovedvurderingene vil være om det ligger til rette for boligformål innenfor planområdet og hvordan tiltak vil påvirke omgivelsene.

Overordnede planer

Planen må forholde seg til overordnede planer, og avvik må synliggjøres og eventuelle kompensierende tiltak bør framgå. Planen må forholde seg til fylkesplanen. Fylkesplanen ble godkjent dagen etter datering av oversendelsesbrevet, mens brevet ble registrert inn hos oss dagen etter vedtak i fylkestinget. Det bør redegjøres for hvilken versjon av fylkesplanen som er lagt til grunn ved offentlig ettersyn.

Kulturminner og landskap

Planområdet ligger svært eksponert til i overgangen mellom Rådesletta og Raet. Dette forsterkes ved at det ligger mellom ny og gammel E6, i raskråningen i motorveiens ytterkurve. I kommuneplanens arealdel er området avmerket med hensynssone landskap. På temakartene i ny fylkesplan er området vist som regionalt verdifullt kulturmiljø pga. rike

Plan- og miljøseksjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00

E-post: postmottak@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 842 952 972



arkeologiske funn, landskap og nærheten til Gydelåsbatteriet. Fylkeskonservatoren mener det er viktig at nye tiltak innenfor planområdet planlegges med en estetikk som passer inn i jordbrukslandskapet og som gis en tiltalende og lite prangende virkning mot E6.

Den eksisterende bygningen på eiendommen er tidligere Missingen skole. Den ble oppført som grendeskole i 1893 og var i bruk som dette fram til 1959. Skolebygningens eksteriør og opprinnelige volum er ivaretatt. Ved innpassing av nye bygninger på eiendommen må disse forholde seg til skolebygningen på en god måte både 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.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på 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.

Konsekvensutredning

Det er redegjort for at det ikke stilles krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Slik planen er presentert ved varsel om oppstart, har vi ikke innvendinger til denne vurderingen. Vi vil likevel anbefale at det foretas enkelte grundige vurderinger av om eiendommen er egnet for boliger, som tydeliggjøres ved offentlig ettersyn, spesielt med tanke på støy og luftforurensning samt forholdet til kulturminne og kulturlandskap.

Støy og luftforurensning

Planområdet er utsatt for støy både fra E6 og fv. 118. I tillegg må det vurderes hvordan planområdet påvirkes av støy fra Rygge flyplass. Det framgår av varselet at det er gjort foreløpige støyberegninger som viser at det vil være mulig å få til skjermede fasader og uterom på eiendommen. Dette må vurderes i forhold til hovedbyggets spesielle karakter og historiske verdi.

Vi viser til Miljødirektoratets veileder T-1442-2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensning skal følges, og dette må sikres gjennom bestemmelser til planen.

Vi viser også til *Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen* (T-1520). Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer luftforurensningsproblemer.

Formål og uteoppholdsareal

I varselet framgår det at det er planlagt hybelbygg innenfor eiendommen. Hybel er definert ulikt, men kan som utgangspunkt gjelde bofelleskap med flere individer som bor der uavhengig av hverandre, i motsetning til eneboliger som gjerne huser en familie med blant annet felles husholdning. En hybel kan også være et rom som leies ut inne i en annen leilighet som deler funksjonene som kjøkken og bad med hovedenheten. 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. Vi ber derfor om at formålene innenfor planområdet vurderes grundig, og at vurderingene, beregninger og analyser er vedlagt planen ved offentlig ettersyn.

Estetikk og tilpasning

Det redegjøres for at det i planarbeidet vil være fokus på utforming av bebyggelsen på eiendommen slik at den i størst mulig grad bidrar til å gjenskape opplevelsen av et helhetlig gårdstun. Kommunens kartløsning viser et stiplet 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.

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 *Estetikkveileder for Østfold* som er utarbeidet i forbindelse med fylkesplanen, som legger spesielt vekt på landskapet langs E6. Denne finnes bl.a. på fylkeskommunens nettside:

http://www.ostfoldfk.no/modules/module_123/proxy.asp?D=1&C=394&I=0&m=1395

Ny bebyggelse må tilpasses landskapet, ikke omvendt. Bebyggelsens fjernvirkning må vurderes, og uheldig eksponering må unngås.

Leke- og uteoppholdsarealer

Dersom det skal tillates boliger innenfor planområdet, må det tas spesielle hensyn til barn og unge. Vi viser til rundskriv T-2/08 *Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*.

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. Barnas talsperson skal være barnas representant i det faste utvalget for plansaker.

Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket.

Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være:

- Risiko- og sårbarhet:

Vi viser til plan- og bygningslovens § 4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. –

- Jordvern

Planområdet grenser til landbruksområder, og er delvis regulert til LNF. Planen må utformes slik at forbruk av dyrket og dyrkbar mark blir minst mulig, også under anleggsperioden.

- Grunnforhold

De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen. Bebyggelse på rasfarlige områder må unngås med mindre det kan skaffes tilfredsstillende sikring.

- Flomfare

Risiko for flom og overvann må vurderes, og planen må utformes slik at skade så langt det er mulig unngås.

- Trafikkforhold

Trafikksikkerhet må vektlegges, og planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafiksikker skolevei dersom det blir boliger. Det bør vurderes å utvide planområdet dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikkløsninger.

- 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. Østfold kollektivtrafikk og/ eller aktuelt busselskap bør kontaktes for å avklare eventuelle spørsmål i denne sammenheng.

- Grønnstruktur

Planområdet ligger i et åpent landskap i dag, men 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. Avhengig av detaljeringsgrad bør en utomhusplan vise terrenginngrep, beplantning, lekeplasser, møblering av fellesarealer, oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler, interne stier og gang-/ sykkelvei, samt avkjørsler til offentlig vei.

- Universell utforming

Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder. Vi viser til Miljøverndepartementets temaveileder *Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)* som finnes på departementets nettside www.planlegging.no, og Kommunalteknisk forenings hefte *Universell utforming og reguleringsbestemmelser*.

- *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*

Areal som er avsatt til parkering på en eiendom skal medregnes i grad av utnyttning, jfr. TEK17 § 5-7. 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 i samsvar med Miljøverndepartementets veiledningsmateriell.

Feil i Google maps

Vi vil gjøre oppmerksom på at ved søk på google maps får vi treff på en helt annen eiendom som Sarpsborgveien 140, vi antar at det er Sarpsborgveien 68. 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.

Vi har ingen videre innspill på det nåværende tidspunkt. Vi forutsetter videre at vi får planforslaget til uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Inger B. Kolseth
Rådgiver

Kopi til:

RÅDE KOMMUNE	Skråtorpveien 2A	1640	RÅDE
STATENS VEGVESEN REGION ØST	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO
FYLKESMANNEN I ØSTFOLD	POSTBOKS 325	1502	MOSS



Statens vegvesen

Multiconsult ASA – Fredrikstad
Postboks 1424

1602 FREDRIKSTAD

Behandlende enhet: Region øst	Saksbehandler/telefon: Sondre Rise / 69243505	Vår referanse: 18/145769-2	Deres referanse: 10204404	Vår dato: 20.07.2018
----------------------------------	--	-------------------------------	------------------------------	-------------------------

Innspill til varsling om oppstart av planarbeid – Detaljreguleringsplan for Sarpsborgveien 140 – gnr. 84 bnr. 5 og deler av gnr. 535 bnr. 22 i Råde kommune

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid for Sarpsborgveien 140, datert 20.6.2018. Frist for å komme med merknader er satt til 20.08.2018.

Forslagstiller er Vital Eiendomsutvikling. Eiendommen er ikke berørt av en reguleringsplan, men grenser inntil reguleringsplan for E6, vedtatt 8.5.2003. Den grenser også inntil reguleringsplan *Fjeldberg bruk*, vedtatt 4.11.2010.

Eiendommen er bebygd og består ifølge oversendelsesbrevet av en hovedbygning (tidligere skolebygning), lagerbygg og et hybelbygg. Hensikten med planen er å utvikle eiendommen til næringsformål og legge til rette for å etablere et administrasjonsbygg, lager til egen virksomhet og et hybelbygg for utleie til næringsdrivende.

Statens vegvesens rolle

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og for fylkeskommunen på fylkesveger. Det betyr at vi har ansvar for å planlegge, utvikle, forvalte, drifte og vedlikeholde vegene på en best mulig måte for brukerne og for samfunnet for øvrig. Samtidig er vi et fagorgan med et sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet innen blant annet trafiksikkerhet, samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, kollektivtransport, gange, sykkel og universell utforming. Vi skal også bidra for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Uttalelse i rollen som vegadministrasjon

Byggegrense

Eiendommen er som nevnt ikke berørt av en reguleringsplan med fastsatt byggegrense. Mot fylkesveg 118 betyr det at det er avstandsgrensen i vegloven som gjelder. Jmfør vegloven § 29 er det et byggeforbud langs fylkesveg 118, som går i en avstand på 50 meter fra vegens midtlinje. Store deler av eiendommen ligger derfor i strid med byggegrensen fastsatt i vegloven. 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.

Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, vedlikehold og drift av vegen, arealbehov ved utbedring av vegen og ikke minst miljøet langs vegen. 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.

Byggegrensen må vises i plankartet og den må beskrives i en reguleringsbestemmelse, slik at den får rettsvirkning. Det er vanskelig å gi uttrykk for hvilken minste avstand vi kan akseptere. Vi må vurdere det nærmere etter et konkret forslag, fordi byggegrensen må fastsettes på bakgrunn av siktforhold på fylkesvegen og i avkjørselen fra fylkesvegen til eiendommen, og på bakgrunn av støyforholdene på eiendommen. Støyforholdene må utredes i en egen støyvurdering. Andre hensyn byggegrensen skal ivareta, nevnt ovenfor, må også nøye vurderes når det foreslås en avstand for byggegrense mot fylkesveg 118.

Byggegrense mot vest og E6 er fastsatt i reguleringsplanen for E6. Byggegrensen ser ut til å følge planavgrensningen for E6-planen og har langs denne eiendommen, som ved flere andre steder, tilpasset seg eksisterende bygninger langs strekningen. Vi mener byggegrensen mot E6 ikke må endres. Begrunnelsen er hensynet til miljøet langs vegen og at eiendommen ligger delvis i rød støysone på grunn trafikkstøy fra E6 som støykilde, se utsnitt.



Støyvarselkart

Avkjørsel

Avkjørselen må utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Siktkrav i avkjørselen defineres som en sikttrekant, se for eksempel kapittel E.1.1.5 i håndbok N100. Sikttrekanten tegnes inn og målsettes i avkjørselen. Ved avkjørselen skal frisisiktsoner 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 frisisiktsoner skal være fri for sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

Byggeplan

Dersom det er nødvendig å gjøre arbeid med avkjørselen for å tilfredsstille utforming i henhold til håndbok N100, jamfør ovenfor, 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: *Før arbeid med avkjørselen ved fylkesveg 118, eller annet arbeid som berører fylkesveg 118, kan starte, skal Statens vegvesen godkjenne en byggeplan for tiltakene.*

Uttalelse i rollen som fagorgan med sektoransvar

Boligene

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, for å sikre at leietakere av utleieboligene får boforhold med støynivå innenfor anbefalte grenser, jamfør kapittelet om støy nedenfor.

Rekkefølgekrav – tilrettelegge for gående og syklende

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. Det er regulert gang- og sykkelveg langs fylkesveg 118 i reguleringsplan for Fjeldberg bruk. 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- og sykkelveg vil komme til nytte for ansatte som eventuelt ønsker å komme seg til området med sykkel og for leietakerne i utleieboligene. Det er et nasjonalt og regionalt mål om å få flere til å gå og sykle, framfor å velge personbil som transportmiddel. For å oppnå målet er det viktig med sammenhengende tilbud for gående og syklende.

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.

Støy

Støy bidrar til mistriksel og svekket helsetilstand. Det forstyrrer blant annet nattesøvn. Som nevnt må derfor retningslinjen T-1442/2016 legges til grunn i det videre planarbeidet. Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få en oversikt over støyutfordringene. 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. Det bør uansett legges til rette for uteoppholdsareal med forholdsmessig størrelse til antall boenheter, som har et støynivå som tilfredsstillende anbefalte støygrenser i T-1442/2016.

Luft

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.

Seksjon for plan og trafikk
Med hilsen

Rikard Olai Haugen
avdelingsingeniør

Sondre Rise
overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Østfold, Postboks 325, 1502 MOSS
Råde kommune, Skrårørveien 2a, 1640 RÅDE
Østfold fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Multiconsult AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 03.08.2018
Vår ref: 18/02842-2
Deres ref: 10204404

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for Sarpsborgveien 140 gbnr 84/5 og deler av 535/22 i Råde kommune

Leiv Erikssons vei 39
Postboks 3021 Lade
N-7441 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST mail@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 20. juni 2018.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og har et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i plansaker.

Om planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eien dommen til næringsformål, samt etablering av hybelbygg til utleie.

Uttalelse fra DMF

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter, masseuttak eller gamle gruveområder. DMF har derfor ingen merknader til varsløst om oppstart.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no.

Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonsleder

Håvard Hammerstad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Håvard Hammerstad



Mottakere:

Multiconsult AS

Postboks 265 Skøyen

0213 OSLO

Kopi til:

Fylkesmannen i Oppland

Postboks 987

2604 LILLEHAMMER

Multiconsult Norge AS
v/ Heidi Høiseth
Postboks 1424
1602 Fredrikstad

Vår saksbehandler
Martin Vågåsar
Mail:
martin.vagasar@hafslund.no

Kopi til

UTTALELSE TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR SARPSBORGVEIEN 140

Hafslund Nett AS («HN») viser til utsendt varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Sarpsborgveien 140, gnr./bnr 84/5 og deler av 535/22 i Råde kommune. Høringsfristen er 20. august 2018 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Råde kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

HN har ikke elanlegg i det området som omfattes av planen.

Dersom utbygging blir gjort kjent med at noen av HN sine anlegg likevel blir berørt, skal det tas kontakt med HN.

1 Bemerkninger

1.1 Behov for ny nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). 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 frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- 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.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet 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.

1.2 Kostnader knyttet til strømforsyning

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.

2 Annet

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.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen
Hafslund Nett AS



Martin Vågåsar
Avdeling rettigheter

Multiconsult AS - Fredrikstad
Postboks 1424
1602 FREDRIKSTAD

Vår dato: 08.08.2018
Vår ref.: 201836105-2
Arkiv: 323
Deres dato: 20.06.2018
Deres ref.: 10204404

Saksbehandler:
Torleiv Yli Myre

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Sarpsborgveien 140 GBnr 84/5 og deler av 535/22 - Sarpsborg kommune, Østfold

Vi viser til varsel om oppstart datert 20.06.2018.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

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

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. 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. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til ro@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#).

Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

Med hilsen

Petter Glorvigen
regionsjef

Torleiv Yli Myre
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

Sarpsborg kommune