

# RÅDE KOMMUNE

## Sakspapir

### SAKSGANG

<b>Styre, utvalg, komité m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Kommunestyret	11.06.2020	026/20

<b>Saksbeh.</b> RAKMBA <b>Saksansv.</b> Kine Marie Bangsund	<b>Arkiv GBR -</b> 004/024	<b>Arkivsaknr.</b> 18/1513
---	-------------------------------	-------------------------------

### **Forslag til detaljregulering for Solbakken 3C i Råde kommune - fremlegges for 2.gangs behandling. Ny behandling etter oppheving av vedtak 2.april**

#### **Kommunestyret - Vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Solbakken 3C (Plan ID 0135 2019 03), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

#### **Samfunnsutvalget – Innstilling:**

Forslag til detaljregulering for Solbakken 3C (Plan ID 0135 2019 03), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Solbakken 3C (Plan ID 0135 2019 03), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

---

#### **Ny behandling etter vedtak i formannskapet 8.mai 2020:**

Formannskapet gjorde vedtak i saken 2.april 2020 på vegne av kommunestyret, etter kommunelovens § 11-8 første ledd.

Det ble deretter fremmet lovlighetsklage som blant annet reiste tvil om formannskapets myndighet til å fatte disse vedtakene.

Administrasjonen gjorde en juridisk utredning av saken som ble lagt fram for de som fremmet lovlighetsklagen. På bakgrunn av dette ble lovlighetsklagen trukket under forutsetning av at vedtakene som ble gjort i møtet 2.april skulle oppheves, med unntak av fire saker. Disse fire ble iverksatt i henhold til behandlingen 2.april.

De resterende sakene legges nå fram for ny endelig behandling og vedtak i kommunestyrets møte 11.juni, og opprinnelig sakstekst samt behandling fra det innstillende utvalget følger nedenfor.

Nye vedlegg i saken:

- Vedlegg 12: Opprinnelig saksframlegg. Vedtaket som ble fattet i formannskapet 2.april etter § 11-8 første ledd, framkommer som «Kommunestyret – vedtak».

- Vedlegg 13: Sakframlegg og vedtak knyttet til tilbaketrekking av lovlighetsklage og oppheving av vedtak.

### **Bakgrunn for saken og historikk:**

Privat planforslag for detaljregulering av Solbakken 3C ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn av Fast utvalg for miljø og teknikk (nå Samfunnsutvalget) i sak 82/19. Saksutredning med vedtak ligger vedlagt.

Nå legges reguleringsplanforslaget frem for endelig behandling.

### **Saksopplysninger:**

Forslag til detaljregulering for Solbakken 3C (Plan ID 0135 2019 03) har ligget ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 20.09.19 til 08.11.19.

Det har kommet inn en innsigelse og 4 høringsuttalelser.

Forslagsstiller har fått de innkomne høringsuttalelsene oversendt for vurdering med hensyn til oppfølging.

Innsigelsen fra NVE gjelder utilstrekkelig dokumentasjon på grunnforhold. Innspillene fra de øvrige etatene går i hovedsak på å sette strengere krav til støy og presisere tiltak mot støy.

Kommunen mottok et revidert planforslag i e-post datert 16.12.2019.

Endringer i det reviderte planforslaget er i hovedsak følgende:

- Kravet til tillatt støynivå senkes til 52dB som alle innspill foreslår. Det betyr at støyskjerm mot Fv. 118 må økes til 3m høyde, ref. støyrapport fra Norsk Forening mot Støy.
- Bestemmelsenes krav til dokumentert tiltak mot støy presiseres til å omhandle etablering av støyskjerm langs Fv. 118.
- Planbeskrivelsen bruk av «sykkelsti» rettes til å omhandle gang- og sykkelsti. Definisjon av formål korrigeres så det samsvarer mellom alle dokumenter.
- Bestemmelsen om dokumentasjon av overvannshåndtering presiserer at det skal dokumenteres at overvann infiltreres på egen eiendom.

Nedenfor følger sammendrag av innkomne uttalelser med merknader fra forslagstiller og rådmann.

#### 1. NVE datert 09.10.2019

NVE fremmet innsigelse til planen på følgende grunnlag: Faren for kvikkleireskred er ikke tilstrekkelig avklart, jf. sikkerhetskrav gitt i TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014.

#### *Forslagsstillers kommentarer:*

03.12.19 har Norsk Grunnboring AS utført grunnboring på Eiendommen. Geoteknikk AS har vurdert resultatene fra grunnboringen til å vise at områdestabiliteten er ivaretatt. Vurderingsnotat er oversendt kommunen 05.12.19 og er i tillegg vedlagt denne sammenstillingen.

#### *Rådmannens kommentarer:*

Det er fremlagt notat vedørende geotekniskvurdering. Det er vurdert at områdestabiliteten er ivaretatt. Det anses ikke å være skredfare.

1. Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler, datert 06.11.19

Vi foreslår at det settes krav om reduksjon av støygrense med 3 dB som betyr at støygrense ved utenfor boligen skal være under 52 dB fra veien. Det forutsettes at støyreducerende tiltak skal kunne tilfredsstille dette både for uteområdet og innendørs. Det må avsettes minst 50m<sup>2</sup> leke- og oppholdsareal per. boenhet. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold, skal oppføres med radonforebyggende tiltak.

*Forslagsstillers kommentarer:*

Kravet til tillatt støynivå senkes til 52dB som alle innspill foreslår. Det betyr at støyskjerm mot Fv. 118 må økes til 3m høyde, ref. støyrapport fra Norsk Forening mot Støy.

*Rådmannens kommentarer:*

Uttalelsen er tatt til følge av forslagsstiller. Endringene i planforslaget vurderes som tilstrekkelig. Krav til lekeareal er ivaretatt.

1. Østfold Fylkeskommune, datert 24.10.19

Vi mener at planforslaget ikke løser forholdet til støy på en tilfredsstillende måte, og ber kommunen stille strengere krav til konkretisering av avbøtende tiltak. På grunn av utfordrende støyforhold ber vi også kommunen om å vurdere om det er behov for etablering av 3 boenheter på eiendommen, eller om bruksendringen bør begrenses til kun 1 boenhet. Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

*Forslagsstillers kommentarer:*

Kravet til tillatt støynivå senkes til 52dB som alle innspill foreslår. Det betyr at støyskjerm mot Fv. 118 må økes til 3m høyde, ref. støyrapport fra Norsk Forening mot Støy.

Bestemmelsenes krav til dokumentert tiltak mot støy presiseres til å omhandle etablering av støyskjerm langs Fv. 118.

*Rådmannens kommentarer:*

Uttalelsen er delvis tatt til følge av forslagsstiller. Med bakgrunn i redegjørelsen fra forslagsstiller og reduksjon av støygrensen med 3 dB mener rådmannen det som hensiktsmessig at det etableres 3 boenheter på eiendommen. Det er en stor tomt i et boligområde med gang- og sykkelvei og kollektivtransport forbindelse til Karlshus. Stedet vurderes som egnet for en forsiktig foretting.

1. Statens vegvesen, datert 31.10.19

Mener tiltak mot støy bør presiseres. Samtidig anmoder de kommunen om å sette strengere krav, altså en reduksjon på tillatt støy med 3dB til maksimalt 52dB. Savner redegjørelse rundt universell utforming. Ønsker rød og gul støysone angitt som hensynssoner. Usikkerhet rundt hva som menes med «sykkelsti» som det er beskrevet i planbeskrivelsen kontra gang- og sykkelveg. Ber om at formålsbeskrivelser korrigeres så de samsvarer.

*Forslagsstillers kommentarer:*

Kravet til tillatt støynivå senkes til 52dB som alle innspill foreslår. Det betyr at støyskjerm mot Fv. 118 må økes til 3m høyde, ref. støyrapport fra Norsk Forening mot Støy.

Bestemmelsenes krav til dokumentert tiltak mot støy presiseres til å omhandle etablering av støyskjerm langs Fv. 118.

Planbeskrivelsen bruk av «sykkelsti» rettes til å omhandle gang- og sykkelsti. Definisjon av formål korrigeres så det samsvarer mellom alle dokumenter.

Statens Vegvesens forslag om å legge inn røde og gule støysoner som hensynssoner tas ikke til følge. Dette skyldes at det er kartlag i kommuneplanens arealdel som dekker dette behovet. Vi legger til grunn at kommunens kart vil oppdateres ved fremtidige revisjoner av kommuneplanen, noe evt. hensynssoner i reguleringskartet ikke vil gjøre. Man er klar over

støyproblematikken, og denne er belyst godt i planarbeidet.

*Rådmannens kommentarer:*

Rådmannen er enig i forslagsstillers vurdering av innspill fra Statens vegvesen. Kommuneplanens arealdel er nå under rullering og støysonen i arealdelen vil oppdateres. Øvrige endringer i planforslaget vurderes som tilstrekkelig.

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 06.11.19

Ber om at man senker kravet til tillatt støynivå med 3dB til maksimalt 52dB. Samtidig anmodes det om presisering av støytiltak og om det skal settes krav til støytiltak på balkonger/ terrasser. Foreslår at mer konkrete løsninger på overvannshåndtering tas inn i bestemmelsene.

*Forslagsstillers kommentarer:*

Kravet til tillatt støynivå senkes til 52dB som alle innspill foreslår. Det betyr at støyskjerm mot Fv. 118 må økes til 3m høyde, ref. støyrapport fra Norsk Forening mot Støy. Bestemmelsenes krav til dokumentert tiltak mot støy presiseres til å omhandle etablering av støyskjerm langs Fv. 118. Bestemmelsen om dokumentasjon av overvannshåndtering presiserer at det skal dokumenteres at overvann infiltreres på egen eiendom.

*Rådmannens kommentarer:*

Uttalelsen er tatt til følge av forslagsstiller. Endringene i planforslaget vurderes som tilstrekkelig.

**Vurdering/konklusjon:**

Rådmannen mener at planforslaget slik det nå foreligger, legger til rette for en god fortetting av eiendommen planen gjelder for. Hovedgrepet i det fremlagte planforslaget til detaljregulering for Solbakken 3C vil føre til en forsiktig fortetting i et allerede eksisterende boligområde. Stedets karakter vil bli ivaretatt gjennom denne reguleringsplanen.

Hensynet til støyproblematikken vurderes som godt ivaretatt i planforslaget. Det er gjort endringer som sørger for at støyutfordringen hensyntas i videre arbeid.

Uttalelsene fra høringsinstansene har opplyst saken på en god måte og innholdet er forsøkt imøtekommet der det har ligget til rette for det.

Det er gjort mindre endringer i planforslaget. Det er vurdert at endringene ikke er av en slik karakter eller omfang at planforslaget bør legges ut på ny høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget anses å være tilstrekkelig utredet slik at detaljreguleringsplan for Solbakken 3C kan endelig vedtas.

**Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:**

Medvirkning er ivaretatt i henhold til krav i plan - og bygningslovens bestemmelser.

**Møtebehandling:**

**Behandling i Samfunnsutvalget 12.03.2020:**

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

**Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak - Samfunnsutvalget 12.03.2020:**

Forslag til detaljregulering for Solbakken 3C (Plan ID 0135 2019 03), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

---

**Møtebehandling:****Behandling i Kommunestyret 11.06.2020:**

Følgende hadde ordet: Ingen.

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:

SAFU innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak - Kommunestyret 11.06.2020:**

Forslag til detaljregulering for Solbakken 3C (Plan ID 0135 2019 03), med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

---

**Vedlegg:**

<b>Dok.dato</b>	<b>Tittel</b>
1. 12.05.2020	Vedlegg 1: Reguleringsplan Solbakken 3C
2. 12.05.2020	Vedlegg 2: Forslag til bestemmelser Solbakken 3C
3. 12.05.2020	Vedlegg 3: Planbeskrivelse Solbakken 3C
4. 12.05.2020	Vedlegg 4: Sammenstilling av innspill
5. 12.05.2020	Vedlegg 5: NVE trekker innsigelse til reguleringsplan for Solbakken 3C - Råde kommune, Østfold.PDF
6. 12.05.2020	Vedlegg 6: Råde kommune - Samordning av statlig innsigelse til detaljregulering for Solbakken 3 C
7. 12.05.2020	Vedlegg 7: Uttalelse fra NVE 09.10.2019
8. 12.05.2020	Vedlegg 8: Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken 06.11.2019
9. 12.05.2020	Vedlegg 9: Uttalelse fra Østfold fylkeskommune til offentlig ettersyn av detaljregulering - Solbakken 3C - Råde - planID 0135 2019.pdf
10. 12.05.2020	Vedlegg 10: Uttalelse fra Miljørettet Helsevern - Innspill til detaljregulering for Solbakken 3c (1)
11. 12.05.2020	Vedlegg 11: Uttalelse fra Statens Vegvesen til offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Solbakken 3C i Råde kommune.PDF
12. 12.05.2020	Vedlegg 12: Forslag til detaljregulering for Solbakken 3C i Råde kommune fremlegges for 2.gangs behandling
13. 12.05.2020	Vedlegg 13: Tilbaketrekking av lovlighetsklage og oppheving av vedtak