

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Fast utvalg for miljø og teknikk	05.09.2019	082/19

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

Forslag til detaljreguleringsplan for Solbakken 3c - Fremmer for høring og offentlig ettersyn - 1 gangs behandling

Fast utvalg for miljø og teknikk- Vedtak:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Solbakken 3c, Plan ID 0135 2019 03, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven etter at følgende suppleringer og endringer er tatt inn i planforslaget:

- Setningen om tilknytning til viktige knutepunkter i «6. Konsekvenser av planforslag» endres/fjernes. I tillegg bør det legges inn avstander til viktige knutepunkter, som sentrumsområder, skoler og jernbanestasjonen, i planbeskrivelsen.

Rådmannens forslag til vedtak:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Solbakken 3c, Plan ID 0135 2019 03, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven etter at følgende suppleringer og endringer er tatt inn i planforslaget:

- Setningen om tilknytning til viktige knutepunkter i «6. Konsekvenser av planforslag» endres/fjernes. I tillegg bør det legges inn avstander til viktige knutepunkter, som sentrumsområder, skoler og jernbanestasjonen, i planbeskrivelsen.

Bakgrunn for saken og historikk:

Eiendommen ligger i rød støysone iht. nasjonale støyretningslinjer. Bestemmelser i kommuneplanens arealdel tilsier at det ikke ligger til rette for å etablere flere boenheter på stedet på grunn av at eiendommen ligger i rød støysone.

Kommunen avsto en søknad om dispensasjon for bruksendring til bolig for deler av eksisterende bygg i 2016 pga. støy. Det er vanskelig å beskytte seg mot flystøy på uteområder, men det kan reguleres inn støyskjerming mot vei med rekkefølgebestemmelser. Det kunne også settes vilkår om støyskjerming i dispensasjonssaken. Rådmann vurderte den gangen at det var behov for forsamlingslokale (blant annet i forbindelse med konfirmasjon, bryllup mm. er det ofte lange ventelister deler av året for å få tilgang til denne type lokaler) og Fast utvalg for miljø og teknikk avsto dispensasjonssøknaden.

I oppstartsmøtet for reguleringsplanprosessen, datert 27.06.2017, viste forslagsstiller til at

det er andre som bor i rød støysone på stedet og at det reelt sett ikke er mye støy i området. Særlig nå når flyplassen er nedlagt. Videre er det allerede en boenhet i huset og det anses ikke å være behov for forsamlingshus for de som bor i området.

Videre i oppstartsmøtet ble det vurdert til å være vanskelig å se at det skal ligge til rette for en annen type bruk som for eksempel forretning eller annen type næring på stedet. Den type virksomhet bør fortrinnsvis etableres i sentrumsområder.

Det ble også informert om til forslagsstiller at hvis det skal legges til rette for en bruksendring på eiendommen er en omreguleringsprosess å foretrekke fremfor en dispensasjonssak. Men med bakgrunn i kommuneplanens bestemmelser, regionale myndigheters uttalelse og utvalgets behandling av tidligere dispensasjonssak kunne oppstart av denne reguleringsplanen ikke anbefales.

Det ble informert om at dersom forslagsstiller likevel ønsker å starte en reguleringsplanprosess anbefales det at støy og støyavbøtende tiltak redegjøres for og ivaretas på best mulig måte, og at denne intensjonen synliggjøres tidlig i planprosessen.

Råde kommune mottok forslag til detaljregulering for Solbakken 3c den 18.12.18. Det ble gitt tilbakemeldinger på planforslaget 13.03.19. Revidert planforslag ble mottatt den 27.06.19. Planforslaget legges her frem til 1. gangs behandling for utsendelse på høring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Forslagsstiller er grunneier Asad Mirza. Plankonsulent er MTS Arkitekter AS.

Planforslaget består av:

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse med følgende vedlegg:

- Støyutredningsrapport – rapport-2018-033
- Uttalelser
- Situasjonsskart med VA
- Ros-analyse

Formålet med planarbeidet

Planens hensikt er å tilrettelegge for omgjøring av dagens formål i eksisterende reguleringsplan fra allmennyttig formål til bolig. Planen skal utarbeides som en omregulering av eksisterende reguleringsplan.

I slutten av 2016 ble dispensasjonssøknad for bruksendring fra forsamlingslokale til bolig avslått. Juni 2017 ble det avholdt oppstartsmøte for omregulering av eiendommen. Kommunen anbefalte ikke oppstart. I oppstartsmøtet ble det avklart at tiltaket ikke medfører krav til konsekvensutredning.

Planområdet

Planområdet grenser i nord mot boliger i Solbakken med en liten avstikker direkte til Solbakken 3 c, i vest mot dyrket mark i LNF området, i øst mot boliger ved solbakken og i sør mot Mosseveien.

Planstatus

Kommuneplan / kommunedelplan: Offentlig eller privat tjenesteyting.

Reguleringsmessig status: Allmennyttig formål.

Omkringliggende bebyggelse er avsatt til boligformål i kommuneplan og reguleringsplan.

Eiendomsforhold

Eiendommen benyttes i dag som forsamlingslokale i 1. etasje samt som bolig i 2. etasje hvor det fra tidligere har vært vaktmesterbolig. Omkringliggende område er preget av boligbebyggelse og dyrket mark, samt veiareal.

Mot vest og syd er det en del vegetasjon i form av store trær. Deler av eiendommen er

gjerdet inn mot Fv. 118.

Beskrivelse av planforslaget

Boligbebyggelse

Arealet som reguleres er på ca. 2 daa. Området i sin helhet reguleres til boligformål. Dette skal tilrettelegge for bruksendring av eksisterende bygningsmasse. I likhet med tidligere omsøkte tiltak er det ønskelig med flere enheter. I utgangspunktet er det lagt opp til en fortetting av tomten med 3 boenheter.

Eksisterende bygning er utgangspunktet for høyder og utnyttelsesgrad. Dette er samtidig sett i forhold til dagens reguleringsplan. Eksisterende bygning har en mønehøyde på ca. 7,56m. Reguleringsplanen for Solbakken fastsetter maks 2 etasjer og 9m høyde. Da eksisterende bygning også har kjeller er det ønskelig å kun begrense bygningens høyder og ikke etasjeantall, som også er vanlig praksis i nyere saker. Det foreslås derfor å legge til grunn gjeldende reguleringsplans høydebestemmelser, altså 9m mønehøyde og 8m gesimshøyde.

Eventuell senere ombygging bør ta hensyn til områdets utforming og estetikk.

Det er stor variasjon i takvinkler, men takform bør utformes med saltak eller valmet tak som er typisk i området.

Grav av utnyttning foreslås å beholde tilsvarende reguleringsplanen, altså 20% BYA.

Parkering iht. kommunens parkeringsnormer. Krav til minste uteoppholdsareal iht. kommuneplanen. Eksisterende adkomstvei er lagt til grunn.

Kommunale vann- og avløpsledninger skal hensyntas. Det legges inn byggegrense mot Fv. 118 på lik linje med eksisterende plan. Planen legger opp til at tiltak mot støy kan legges innenfor byggegrensen.

I bestemmelsene er det utarbeidet rekkefølgekrav og krav til dokumentasjon som skal sikre at tiltaket er i tråd med myndighetskrav og nødvendige funksjoner før det gis tillatelse/ tiltaket tas i bruk. Dette omfatter tiltak mot støy og opparbeidelse av utearealer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen i stor grad ikke er risikopreget. Det er en hovedtyngde med ufarlige konsekvenser med varierende sannsynlighet som preger analysen.

De viktigste uønskete hendelsene for planen vil være støy og radon. Det er en fare for påkjørsel ved utkjøring på Fv. 118 hvor man krysser gang- og sykkelstien ved utkjøring. Her er det dog god sikt i tillegg til 30 sone. Planen forverrer ikke situasjonen.

Forhold som må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er:

- Støy fra veitrafikk.
- Støy fra flytrafikk.
- Sikring mot inntrenging av radonholdig gass.
- Overvannshåndtering på egen eiendom.

Konsekvensutredning

Foreslåtte reguleringsendring omfatter kun en boligtomt og anses ikke å få vesentlige konsekvenser for samfunn eller miljø. Det utløses dermed ikke krav om konsekvensutredning.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert naturarter-/ typer eller lignende som er vernet. Eiendommen ligger i hensynssone for kulturlandskap.

Støyutredning

Det er gjennomført en støyutredning med høye prognoser for trafikkutviklingen og hvis flytrafikken på Rygge gjenopptas.

Det konkluderes i rapporten med at det er behov for en 3m høy støyskjerm mot Fv. 118 når man øker støykravet på uteareal med 3dB som følge av kombinert støy. Ingen andre tiltak enn innglassing av utearealer vil skjerme utearealene mot flystøy innenfor kravene. Det vil være nødvendig å benytte vinduer med lydreduksjonstall på minst 38dB for å ha tilfredsstillende innendørs lydnivå. Dersom flytrafikken gjenopptas på Rygge vil det ikke være mulig å ha en stille side i hver boenhet.

Geoteknisk vurdering – Områdestabilitet

Iht. kart fra NVE ligger eiendommen utenfor fareområder/ områder med behov for sikring. Krav til radonforekomst i boliger skal overholdes.

Fornminner – arkeologiske registreringer

Eiendommen ligger i hensynssone for kulturlandskap. Østfold Fylkeskommune opplyser at det er gjort flere funn i området og at det anses som stort potensiale for å avdekke flere kulturminner. De påpeker at det er lav sannsynlighet for å gjøre funn på eiendommen, først og fremst fordi den er så liten og at tidligere arbeider i forbindelse med oppføring av bolig etc. har ødelagt mye av undergrunnen.

Øvrige virkninger av planforslaget

Følgende fremkommer i planbeskrivelsen:

- Grønnstruktur: I dag har tomta grusplass for parkering på nordsiden av boligen, med noe gressplen mot vest. Langs tomtegrensa mot vest er det trær som søkes bevart i størst mulig grad. Resten av tomta mot syd/ sydvest er gressbelagt. Etter gjennomført støytiltak vil det ligge godt til rette for lek og rekreasjon på tomta.

I planbeskrivelsen er følgende virkninger omtalt:

Planlagt gjennomføring:

- Ombygging av eksisterende forsamlingslokale til 3 enheter. Eksisterende bygningsmasse og eiendom fortettes.
- Etablering av støyhemmende tiltak mot Fv. 118. Støyhemmende tiltak på eiendommen vil
- redusere støy i mindre grad for bakenforliggende boliger.
- Etablering av vegetasjon mot vei.
- Bruksendringen vil tilrettelegge for flere tilgjengelige boenheter i kommunen.

Konsekvenser for natur og miljø:

- Tiltaket medfører ikke økt støybilde i området. Noe trafikk må forventes, men sammenlignet med antall bilder både langs Fv. 118 og innad i boligområdet vil det være en mindre økning.
- Gjennom dagens reguleringsplan ligger det til rette for å bebygge eiendommen med ytterligere 130m². Ved gjennomført bruksendring vil det være mer sannsynlig at eiendommen vil bebygges. Eiendommen ligger i hensynssone H550 og tiltak på eiendommen må hensyntas dette slik at kulturlandskapet ikke tilsidesettes vesentlig. Ved gjennomføring av ønsket tiltak, bruksendring til 3 enheter vil ikke dette tilsidesettes, men det bør dokumenteres ved evt. senere tiltak hvordan kulturlandskapet hensyntas.
- Bruk av eiendommen medfører ikke konsekvenser for miljøet.
- Ved endring av formålet og tilhørende bruksendring vil det ligge til rette for utbedring av eksisterende bygningsmasse som f. eks etterisolering slik at

energiforbruket til oppvarming reduseres.

Samfunnsmessige konsekvenser:

- Skolekapasitet og barnehagedekning vil ikke påvirkes i stor grad da det omhandler et fåtall enheter.
- Eiendommen ligger i tilknytning til viktige knutepunkter og kort avstand til togstasjon/ buss med forbindelser til Fredrikstad, Sarpsborg, Moss og Oslo. Det er gang- og sykkelsti til Karlshus.
- Det er ikke gangavstand til skole/ barnehage så man er, i likhet med andre nærliggende boliger, avhengig av å benytte bil/ kollektivt til Karlshusområdet.
- Området ligger i kort avstand til Vansjø med de rekreasjonsmuligheter som er her.
- Barn og unges interesser ivaretas igjennom utearealer for lek og opphold. Det er

kollektivforbindelser i kort avstand fra eiendommen.

- Det er registrert kulturminner nordøst for eiendommen, men ikke på eiendommen.
- Samfunnssikkerhet og trafiksikkerhet vil ikke endres. Fv. 118 må krysses uten fotgjengerfelt i 50 sone for å komme til busslomme på syd-siden av Fv. 118. Dette er i likhet med øvrige busslommer langs Fv. 118 og hvordan disse er brukt av dagens beboere i lang tid.
- Godkjent reguleringsplan vil medføre at formsalingslokalet opphører som følge av bruksendringen.
- Tiltaket vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommune eller andre myndigheter.
- Det er ønskelig å legge inn tiltak for støyskjerming mot Fv. 118 for å få mest mulig effekt ut av denne. Samtidig vil det vurderes vegetasjon i tilknytning til tiltaket.

Medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert 11.07.18. Forslagstiller har mottatt 7 skriftlige innspill til planarbeidet. Hvordan forslagstiller har vurdert disse innspillene fremgår i planbeskrivelsens kapittel 3.

Vurdering:

I oppstartsmøtet for reguleringsplanen ble det konkludert med at oppstart av denne reguleringsplanen ikke kunne anbefales, men at dersom planprosessen ble igangsatt skulle støy og støyavbøtende tiltak redegjøres for og ivaretas på best mulig måte, og at denne intensjonen synliggjøres tidlig i planprosessen.

Rådmannen ser positivt på at det er utarbeidet et reguleringsplanforslag som har ivaretatt anbefalingen fra oppstartsmøtet.

Planforslaget er i hovedsak godt utredet, spesielt med hensyn til støyutredninger.

Planprosess og medvirkning

Lovens krav er ivaretatt.

Oppfølging av merknader til varsel om oppstart

Innspillene oppfattes å være forsøkt ivaretatt i planforslaget.

Avvik fra overordnet arealplan

I kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Solbakken er eiendommen regulert til offentlig eller privat tjenesteyting og allmenntilleggsformål. Det har her tidligere vært et forsamlingshus.

Planforslaget legger opp til en bruksendring av eksisterende bygningsmasse til boligformål. I tillegg legges det opp til en fortetting med to nye boenheter på eiendommen. Dette utgjør totalt tre boenheter på eiendommen.

Eiendommen som omreguleres ligger innenfor den langsiktige grense for by- og

tettstedsområder. Området inneholder ikke landbruksarealer og vurderes derfor til å ivareta intensjonen med den langsiktige tettstedsgrensen som er satt av fylkeskommunen. På grunnlag av at eiendommen ikke ligger i umiddelbar nærhet av tettstedet eller i kollektivknutepunkt, legger Fylkesmannen vekt på at etablering av flere boenheter i dette området vil komme i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Med bakgrunn i at det kun åpnes opp for en fortetting med to boenheter innenfor eiendommen vurderes dette planforslaget å ikke være i strid med planretningslinjene. I tillegg ligger området innenfor den langsiktige tettstedsgrensen.

Virkninger av planforslaget

Tilknytning til viktige knutepunkter

I beskrivelsen av planforslaget nevnes det at eiendommen ligger i tilknytning til viktige knutepunkter og kort avstand til togstasjon/ buss med forbindelser til Fredrikstad, Sarpsborg, Moss og Oslo. Det er ca. 3-4 km til både sentrumsområdet og Karlshus barneskole. I tillegg er det ca. 4,5 km til jernbanestasjon.

Denne setningen bør endres, da det ikke er «kort» avstand til togstasjon eller sentrumsområder med viktige knutepunkter. I tillegg bør det legges inn avstander til viktige knutepunkter, som sentrumsområder, skoler og jernbanestasjonen, i planbeskrivelsen.

Omregulering til boligformål:

I tidligere saksbehandling ble det vurdert at det var behov for forsamlingslokale. Her blant annet i forbindelse med konfirmasjon, bryllup mm. hvor det ofte var lange ventelister deler av året for å få tilgang til denne type lokaler.

Beliggenheten av den type lokal bør ligge sentrumsnært og/ eller ha særlige kvaliteter for at det skal være attraktivt. Det vurderes derfor å ikke være store konsekvenser for omreguleringen av dette forsamlingshuset til boligformål.

Støy:

Planforslaget ligger innenfor både rød støysone fra Rygge flyplass og gul støysone fra fv. 118. Det er per i dag mindre aktivitet på flyplassen. Fylkesmannen trekker frem at kommunene må planlegge langsiktig med et utgangspunkt i at det igjen kan bli støyende aktivitet i området.

Støyutredningen har tatt i betraktning høye prognoser for trafikkutviklingen og hvis flytrafikken på Rygge gjenopptas. Rapporten konkluderer med at det er behov for en 3m høy støyskjerm mot Fv. 118 når man øker støykravet på uteareal med 3dB som følge av kombinert støy. Ingen andre tiltak enn innglassing av utearealer vil skjerme utearealene mot flystøy innenfor kravene.

Med bakgrunn i at eiendommen kun skal fortettes med et lite omfang av nye boenheter, vurderes planens beskrivelse av støytiltak som tilstrekkelig. Det stilles rekkefølgekrav om at forebyggende tiltak for støyreduksjon skal være ferdig prosjektert og godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak. I tillegg stilles det krav til at tiltak mot støy skal være ferdig utført før det gis brukstillatelse.

Konklusjon:

Med utgangspunkt i vurderingene over, anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn etter at følgende suppleringer og endringer er tatt inn i planforslaget:

- Setningen om tilknytning til viktige knutepunkter i «6. Konsekvenser av planforslag» endres/fjernes. I tillegg bør det legges inn avstander til viktige knutepunkter, som sentrumsområder, skoler og jernbanestasjonen, i planbeskrivelsen.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Se punktet om medvirkning.

Møtebehandling:

Behandling i Fast utvalg for miljø og teknikk 05.09.2019:

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Fast utvalg for miljø og teknikk 05.09.2019:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Solbakken 3c, Plan ID 0135 2019 03, ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven etter at følgende suppleringer og endringer er tatt inn i planforslaget:

- Setningen om tilknytning til viktige knutepunkter i «6. Konsekvenser av planforslag» endres/fjernes. I tillegg bør det legges inn avstander til viktige knutepunkter, som sentrumsområder, skoler og jernbanestasjonen, i planbeskrivelsen.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
1. 06.05.2019	Reguleringsplan Solbakken 3C
2. 06.05.2019	Planbeskrivelse Solbakken 3C
3. 12.07.2019	Forslag til bestemmelser Solbakken 3C
4. 06.05.2019	rapport-2018-033
5. 06.05.2019	Uttalelse fra Østfold Fylkeskommune - Solbakken 3C - Råde kommune - varsel om oppstart
6. 06.05.2019	Uttalelse til planoppstart, Solbakken 3C, Hafslund Nett
7. 06.05.2019	VS varsel om planoppstart Solbakken 3C, Råde kommune ved Bente Rostad Hansen
8. 06.05.2019	18_157239-2Innspill til varsel om planoppstart - Reguleringsplan Solbakken 3C i Råde kommune med vedlegg
9. 06.05.2019	Innspill fra Fylkesmannen i Østfold
10. 06.05.2019	Innspill vedr kulturminner
11. 06.05.2019	Situasjonskart med VA
12. 06.05.2019	ros-analyse