

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Fast utvalg for miljø og teknikk	05.09.2019	080/19

Saksbeh. SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv REGP - 0135201701, GBR - 048/010	Arkivsaknr. 17/386
--	---	------------------------------

Forslag til detaljreguleringsplan for Jonsten Vestre - Ankomsenter - fremmes for utlegging til høring og offentlig ettersyn - 1. gangs behandling

Fast utvalg for miljø og teknikk- Vedtak:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Jonsten Vestre, Plan ID 0135 2017 01, til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse § 12-10 og § 20-11 i plan - og bygningsloven med følgende suppleringer og endringer:

Bestemmelser for støy i § 2.10 må vise til tabell 3 i T-1442/16 og eventuelle senere retningslinjer.

Det tas inn bestemmelser med krav om :

- Ved varig bruksendring og / eller byggesøknad skal det fremlegges støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.
- Supplering av bartrær i vegetasjonsbeltet i forbindelse med at det gis tillatelse til varig bruksendring / byggetillatelse.
- Støvmålinger på uteoppholdsplasser og ved luftinntak, og krav om å gjennomføre avbøtende tiltak dersom disse overskrides i forbindelse med at det søkes om varig bruksendring og byggetiltak.
- Plantearter på nasjonale svarteliste innenfor planområdet skal bekjempes.

Bestemmelse § 2.6 endre til «Minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med ladestasjon for el. bil.»

Utnyttelsesgraden BYA vises på plankartet.

Hjemmelshenvising til de enkelte planbestemmelsene oppgis.

Planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn når endringene i bestemmelser er tatt inn og planbeskrivelsen oppdatert ihenhold til dette.

Rådmannens forslag til vedtak:

Råde kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Jonsten Vestre, Plan ID 0135 2017 01, til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse § 12-10 og § 20-11 i plan - og bygningsloven med følgende suppleringer og endringer:

Bestemmelser for støy i § 2.10 må vise til tabell 3 i T-1442/16 og eventuelle senere

retningslinjer.

Det tas inn bestemmelser med krav om :

- Ved varig bruksendring og / eller byggesøknad skal det fremlegges støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.
- Supplering av bartrær i vegetasjonsbeltet i forbindelse med at det gis tillatelse til varig bruksendring / byggetillatelse.
- Støvmålinger på uteoppholdsplasser og ved luftinntak, og krav om å gjennomføre avbøtende tiltak dersom disse overskrides i forbindelse med at det søkes om varig bruksendring og byggetiltak.
- Plantearter på nasjonale svarteliste innenfor planområdet skal bekjempes.

Bestemmelse § 2.6 endre til «Minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med ladestasjon for el. bil.»

Utnyttelsesgraden BYA vises på plankartet.

Hjemmelshenvisning til de enkelte planbestemmelsene oppgis.

Planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn når endringene i bestemmelser er tatt inn og planbeskrivelsen oppdatert i henhold til dette.

Bakgrunn for saken og historikk:

I 2015 ble det opprettet midlertidig ankomstsenter for Østfold på gnr 48 bnr 10 i forbindelse med en omfattende flyktningsstrøm dette året. Råde kommune ønsket å ta et samfunnsansvar i den situasjonen som var da og bidro til at det ble etablert et midlertidig ankomstsenter for flykninger ved å innvilge midlertidig dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan for Jonsten som var avsatt til næring/ forretning, på visse vilkår.

Kommunen har i dialogen med Utlendingsdirektoratet (UDI) vært klare på at dersom ankomstsenteret skal etableres for lengre tid enn to år og bli av mer permanent karakter, så må det foretas en reguleringsendring. I den forbindelse vil kommunen ta stilling til arealbruken og et permanent ankomstsenter.

Oppstartsmøte for regulering med UDI ble avholdt den 17.1.2017 og det ble varslet planoppstart den 20.2.2018. UDI orienterte kommunen senere om at det var endrede forutsetninger for planarbeidet. Det ble avholdt et nytt oppstartsmøte den 6.11.2018.

Kommunen har innvilget søknad om utvidet dispensasjon i 2017 og 2018. I det siste vedtaket ble det blant annet stilt følgende vilkår: «At det blir raskt fremdrift i planarbeidet for omregulering.» Dispensasjon for bruken foreligger nå frem til 01.10.2019.

Kommunen har nå mottatt reguleringsplanforslag for ankomstsenteret, omtalt som Jonsten Vestre.

Saksopplysninger:

Råde kommunen mottok fullstendig planforslag fra plankonsulent i Tegn 2 på vegene av Utlendings Direktoratet som er forslagstiller i e-post datert 2.7.2019. Planforslaget omtales som Jonsten Vest og planen legges her frem til 1.gangs behandling.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Plankart, datert 3.5.2019
- Planbestemmelser, datert 1.7.2019

- Planbeskrivelse, datert 1.7.2019
- Illustrasjonsplan. 3.5.2019
- ROS –analyse datert 1.7.2019

Hensikt med regulering

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en varig bruk av eiendommen som ankomstsenter. Virksomheten planlegges videreført primært i eksisterende bygninger, men med mulighet for ytterligere utvidelser av bygningsvolum. Det legges til rette for maksimal utnyttelse av eksisterende bygninger og etablering av nye volum på eiendommen som tilpasses løpende til gjeldende og endrede behov, samt logistikk og sikkerhet.

Det fremgår i planbeskrivelsen at formålet for ankomstsenteret er på permanent basis å tilrettelegge for en forsvarlig og effektiv ankomsthåndtering av ordinære asylsøkere. Bygget skal tilrettelegge for den innledende innkvarteringen av asylsøkere.

Øvrige områder rundt bebyggelse og mot tilstøtende veianlegg skal justeres for bedre tilpasning til faktisk bruk av arealene. Bensinstasjonen på eiendommen skal utgå.

Etablering av egnet og skjermet uteoppholdsareal for beboerne er tenkt sikret ved etablering av nye bygningsvolum plassert strategisk i forhold til støv- og støyproblematikk.

Planområdet

Planområdet ligger mellom Mosseveien og E6 i Råde, ved Jonsten krysset like vest for Karlshus. Arealet er på tilsammen 26 daa. Hvorav ca. 22 daa er regulert med formål: Tjenesteyting; asylmottak. Det er ca. 2 km til Karlshus sentrum med gang - og sykkelvei hele veien og det er kort avstand til turområder ned mot Vansjø. Planområdet har en god tilgjengelighet fra E6 og har en relativ god kollektivdekning fra Oslo og b.

Eiendomsforhold

Planforslaget omfatter hele gnr. 48 bnr. 10 og mindre deler av gnr. 535 bnr. 22 og gnr. 48 bnr. 23. Jonsten Råde AS leier ut eiendommen gnr. 48 bnr. 10 til UDI.

Ny langsiktig avtale skal signeres når avtale inngåelse er godkjent av departementet. UDI ber kommunen i brev av 9.4.2019 å avvente sluttbehandling av planforslaget til ny langsiktig leieavtale er signert.

Av plankartet fremgår det at område for tjenesteyting er tenkt å være i offentlig eie.

Forhold til overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til næring; Karlshusområdet 2005-2017. Planforslaget er dermed i strid med gjeldende overordnet plan.

Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget berører store deler av reguleringsplan for Jonsten, datert 24.03.1976 og revidert 19.11.1985 og 14.01.1986. Videre grenser den inntil følgende planer:

- 0135- 110 Reguleringsplan for Råde Truck Stop, vedtatt 21.03.2002, 0135 - 113
- Reguleringsplan for E6/4 felt Råde, vedtatt 08.05.2003

Planforslaget

Det er lag til rette for at den største delen av arealet skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting; ankomstsenter. Det er avsatt byggegrensene innenfor planformålet med en utnyttelsesgrad på 76 % BYA i bestemmelsene. Maksimal høyde er satt opp til 12 meter på gesims, fra 8 meter i eksisterende reguleringsplan. Ventilasjonsanlegg og tekniske installasjoner tillates å plasseres overtak slik som på eksisterende bebyggelse. Det tillates også etablert solcellepanel utover makshøyden. I tillegg er eksisterende situasjon for

omliggende arealer oppretthold, som for eksempel vegetasjonsskjerm mot E6 og gang – og sykkelvei mot fv 118. Det er satt krav om 0,25p-plass pr maks ansatte. Maks ansatte er satt til 200 ved 1000 flykninger. Det vil si 50 p-plasser. Det er satt tilsvarende krav for sykkelparkering. Hovedatkomst er fra syd med en sekundær adkomst i nord.

Miljø

Støy og støv

Planområde er støyutsatt og berøres av støy som tilsvarende gul støysone både fra veg og flyplass, samt også rød støysone for arealene nærmest E6 og Fv 118. Planbeskrivelsen viser Statens Vegvesen sin framskrivning av støy fra E6 og Fv118 15-20 år frem i tid. Det fremgår også at området er utsatt for trafikkstøv særlig fra E6 og luftkvaliteten antas å være mindre god i områder med rød støysone fra vei. Det er tatt inn bestemmelser om at støy og luftkvaliteten skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442/12 og støv i retningslinje T-1520.

Naturmangfold

Det er ikke registrert sjeldne eller truede arter innenfor planområdet. Det er vurdert at sjelden eller truede arter utenfor planområdet ikke vil bli berørt av tiltaket.

Det er registrert fremmede arter på den nasjonal svarteliste innenfor planområdet og området rundt.

Forurensning i grunn

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser om at før rammetillatelse gis på det området som tidligere er benyttet til bensinstasjon skal det utføres grunnundersøkelser og vurdering om det foreligger forurensning i grunn. Dersom det foreligger forurensede masser skal det før igangsettelsestillatelse fremlegges en plan som beskriver håndtering av massene.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse. Den viser høy risiko for forurensning knyttet til alvorlige støy og støv konsekvenser der tiltak er nødvendig.

Planprosess - medvirkning

Kunngjøring av oppstart ble annonsert 17.2.2018 med innspillsfrist den 4.4.2019. Det var i utgangspunktet vurdert at planforslaget måtte konsekvensutredes fordi det skulle reguleres til kombinasjonsformål både med forretning, kontor og allmennyttig formål. Det er det gått bort i fra og krav om konsekvensutredning foreligger ikke lenger.

Sammendrag av de 7 innkomne innspillene og hvordan forslagstiller har ivaretatt disse fremgår i kapittels 6 i planbeskrivelsen

Nærmere om planforslaget se plandokumentene.

Vurdering:

Rådmann ser positivt på at det er innsendt planforslag for ankomstsenter slik at kommunen kan ta stilling til den endrede arealbruken i et mer langsiktig perspektiv.

Planforslaget har karakter av å være mer en flateplan enn en detaljregulering. Ut i fra det som står i planbeskrivelsen ser det ut til å skyldes at forslagstiller ønsker å ha en fleksibilitet ut i fra hvilke behov som oppstår.

Formålet «offentlig / privat tjenesteyting; asylmottak» kan kanskje oppfattes å inneholde mer enn et ankomstsenter. Det er imidlertid det underformålet som må benyttes i henhold til plan- og bygningslovens forskrift til kartframstilling dersom det som her skal reguleres til ankomstsenter. Det fremgår i planforslagets bestemmelse § 1 at planens hensikt er å legge til rette for en videreføring og utvikling av eksisterende ankomstsenter for asylsøkere. Rådmannen oppfatter ikke at det innenfor planformålet kan legges tilrette for transittmottak

eller liknende med den presiseringen som fremgår i plandokumentene.

Planprosess og medvirkning

Medvirkningen anses å være ivaretatt i henhold til gjeldene lovkrav.

Oppfølging av merknadene til varselet

Innspill oppfattes å være forsøkt ivaretatt i planforslaget.

Avvik fra overordnet arealplan

Regulering til offentlig / privat tjenesteyting er et vesentlig avvik fra planformålet næring i kommunedelplanen for Karlshus.

Rent planfaglig anses ikke avviket å være av negativ betydning for kommunen siden det har vært utfordrende å drive næring på eiendommen. Utvikling av forretningsvirksomhet knyttet til detaljhandel her vil kunne komme i konflikt med intensjonen i kommuneplanen om å styrke sentrumskjernen i Karlshus. Beliggenheten vurderes å være egnet for det formålet det reguleres til med unntak for støy og støvutfordringer på stedet som må håndteres.

Et permanent ankomstsenter vil imidlertid kunne berøre kommunens virksomheter knyttet til helse, skole, barnevern og økonomi oa. Under kapittel 5. pkt.10 om virkningen av planforslaget skriver forslagstiller følgende:

«Kommunen vil få ekstra utgifter knyttet til ankomstsenteret innenfor helse, barnevern, tolk, administrasjon og skole. Staten har som prinsipp at kommunenes utgifter til drift av mottak/ankomstsentre skal dekkes. Vertskommunetilskuddet er utformet slik at det skal dekke kommunenes utgifter til helse, barnevern. Utdanningsdirektoratet har en egen tilskuddsordning som skal dekke utgiftene til skole. For ankomstsenteret inngås det en egen avtale om å dekke faktiske utgifter knyttet til helsefunksjonen på ankomstsenteret. Vertskommunetilskuddet skal dekke øvrige utgifter til kommunen.

Rådmann er usikker på om alle utgifter vil bli dekket over vertskommunetilskuddet. I en periode vil det dokumenteres hvilke utgifter som oppstår, og det arbeides med å inngå en egen økonomi/avregningsavtale for å sikre at kommunen faktiske utgifter blir dekket dersom vertskommunetilskuddet ikke strekker til. Rådmann er opptatt av at avtaler knyttet til dette skal være avklart før et reguleringsplanforslag legges frem til 2. gangsbehandling.

Rådmannens merknader til innholdet i planforslaget

Støy og støv

Det foreligger ikke hensynsoner for støy på plankartet for gjeldene kommunedelplan for Karlshus men området er svært støyutsatt og det må i reguleringsplanen tas inn bestemmelser som ivaretar retningslinje T-1442/2016, ikke T-1442/2012, for behandling av støy i arealplanleggingen og eventuelle senere retningslinjer. Planforslagets bestemmelser for støy i § 2.10 må være mer konkret og vise til tabell 3 i T-1442/16 og eventuelle senere retningslinjer. Rådmann legger til grunn at ankomstsenteret omfattes av støyfølsom bruk. I støyutsatte områder bør det stilles konkrete krav til avbøtende tiltak. I illustrasjonsplanen er det vist at man ønsker å skjerme fremtidig uteoppholdsareal ved plassering av bygg som skjermer mot E6. Det er imidlertid ikke beregnet hvilke virkning det vil ha på støyen. Illustrasjonsplanen er heller ikke juridisk bindende med mindre den gis en slik status i planforslaget. Det bør derfor tas inn i bestemmelsene at det ved varig bruksendring og/eller byggesøknad skal fremlegges støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.

Støy og støvtiltak som omtales under hovedgrepet i planforslaget i planbeskrivelsen går på supplering av bartrær i eksisterende vegetasjonsbelte som skal opprettholdes i planforslaget. Det fremgår imidlertid ikke i bestemmelsene at det stilles krav til supplering av bartrær i vegetasjonsbeltet. Det bør tas inn.

Når det gjelder luftkvalitet er det viktig at det er gode forhold på uteoppholdsareal og ved luftinntak. Det foreligger ingen kartlegging eller måling av luftkvalitet i området. Det at store deler av planområdet ligger i rød støvsone fra vei tilsier mindre god luftkvalitet. For å sikre at luftkvaliteten ikke overskrider grenser for luftforurensning i tabell 1 i T- 1520 bør det settes krav om støvmålinger på uteoppholdsplasser og ved luftinntak, og krav om å gjennomføre avbøtende tiltak dersom disse overskrides i forbindelse med at det søkes om varig bruksendring og byggetiltak.

Klimatiltak

Tiltak for redusere klimautslipp er ikke omtalt i planforslaget. Det er imidlertid tatt inn bestemmelser om at 5 % parkeringsplassene skal kunne tilrettelegges med ladestasjon for el. Bil. Siden dette er en bestemmelse bør ordet «kunne» strykes. Det bør stilles krav om at minst 5 % skal tilrettelegges med ladestasjon.

Ankomstsenteret er lett tilgjengelig ved bruk av kollektivtransport fra Oslo, Moss, Sarpsborg og Fredrikstad. Det er positivt.

Overvannshåndtering

Bestemmelser om overvann ivaretar krav til lokal fordrøyning og bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater og vegetasjon og anses å være godt ivarettatt.

Naturmangfold/ grønnstruktur

Med bakgrunn i at det er registrert fremmede arter på nasjonal svarteliste innenfor planområdet og utenfor, bør det tas inn en bestemmelse om at fremmede arter innenfor planområdet skal bekjempes.

Når det gjelder øvrig tre beplantning, grønnstruktur og regnbed ol innenfor bygge - og anleggsområdet for ankomstsenteret så sier ikke planforslaget at dette skal opparbeides og eventuelt når.

Estetikk

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av bygningsvolumet. Det er ønskelig at bebyggelsen og området rundt får en god estetisk utforming som demper virkningen av store bygningsvolum i landskapet og særlig mot Vansjø. I bestemmelsene er det tydeliggjort at eksisterende og ny bebyggelse skal fremstå som et helhetlig anlegg og at materialbruken skal være av god kvalitet. Det er bra. Det tillates imidlertid også tekniske anlegg på tak slik som i dag. Det kan være estetisk utfordrende. Rådmann er usikker på om bestemmelsen gir tilstrekkelige føringer for å sikre en god estetikk.

Trafikk og trafikksikkerhet

Ankomstsenteret bidrar til mindre biltrafikk enn næring / forretningsvirksomhet. Eksisterende veier og adkomster har god kapasitet. Ved høyt belegg på ankomstsenteret kan det være betydelig flere myke trafikanter som skal til butikker og Karlshus sentrum. Det er gang- og sykkelvei/fortau på hele strekningen men dersom disse ikke følges, fordi den korteste veien ofte velges, kan det føre til trafikkfare, særlig ved rundkjøringen og adkomsten til og fra E6. Pr nå anses det likevel ikke behov for tiltak som er naturlig å ta med i reguleringsplansammenheng.

Barn og unge / uteoppholdsareal

I reguleringsplan forslaget § 3.6 er det tatt inn bestemmelse skal sikre kvalitativt gode, varierte og oppdelte uteoppholdsareal tilpasset ulike aldersgrupper med tydelig bruk av vegetasjon for oppdeling, som del av tiltak som omsøkes. Illustrasjonsplanen gir et god oversikt over mulig disponering Rådmann ser positivt på dette. Arealet som er vist på illustrasjonsplanen kunne gjerne i sin helhet være vist som uteoppholdsareal på plankartet. Det som ikke fremkommer er når deler eller hele området skal være etablert.

Plankartet

Utnyttelsesgraden BYA bør vises på plankartet.

Planbestemmelsene

Det bør vises hjemmelshenvisning til de enkelte planbestemmelsene.

Risiko - og sårbarhetsanalysen

Dette er en risiko - og sårbarhetsanalyse knyttet til konsekvenser for og av planforslaget.

Rådmannen har ingen merknader til analysen pr nå. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at Vansjø lensmannskontor har flyttet. Ref. punkt 18. i tabellen. Bør oppdateres med riktig opplysning.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Plan - og bygningslovens minstekrav for medvirkning er fulgt. Rådmann kjenner ikke til om ansatte og brukere av ankomstsenteret har medvirket i planarbeidet.

Konklusjon

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at planforslaget kan legges ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn. Det anbefales imidlertid at det gjøres endringer, suppleringer og mindre tilføyelser i planbestemmelsene, særlig slik at hensynet til støy og luftkvalitet bedre ivaretas.

Følgende endringer anbefales:

- Planforslagets bestemmelser for støy i § 2.10 må vise til tabell 3 i T-1442/16 og eventuelle senere retningslinjer.
- Det bør tas inn i bestemmelsene at ved varig bruksendring og / eller byggesøknad skal det fremlegges støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.
- Det bør tas inn i bestemmelsene krav til supplerings av bartrær i vegetasjonsbeltet i forbindelse med at det gis tillatelse til varig bruksendring / byggetillatelse.
- Det bør tas inn i bestemmelsene krav om støvmålinger på uteoppholdsplasser og ved luftinntak, og krav om å gjennomføre avbøtende tiltak dersom disse overskrides i forbindelse med at det søkes om varig bruksendring og byggetiltak.
- Det bør tas inn bestemmelse om at plantearter på nasjonale svarteliste innenfor planområdet skal bekjempes
- Bestemmelse § 2.6 bør endre til «Minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med ladestasjon for el. bil.»
- Utnyttelsesgraden BYA bør vises på plankartet.
- Hjemmelshenvisning til de enkelte planbestemmelsene bør oppgis.

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 Jonsten Vestre, Plan ID 0135 2017 01, til høring og offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelse § 12-10 og § 20-11 i plan - og bygningssloven med følgende suppleringer og endringer:

Bestemmelser for støy i § 2.10 må vise til tabell 3 i T-1442/16 og eventuelle senere retningslinjer.

Det tas inn bestemmelser med krav om :

- Ved varig bruksendring og / eller byggesøknad skal det fremlegges støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.
- Supplering av bartrær i vegetasjonsbeltet i forbindelse med at det gis tillatelse til varig bruksendring / byggetillatelse.
- Støvmålinger på uteoppholdsplasser og ved luftinntak, og krav om å gjennomføre avbøtende tiltak dersom disse overskrides i forbindelse med at det søkes om varig bruksendring og byggetiltak.
- Plantearter på nasjonale svarteliste innenfor planområdet skal bekjempes.

Bestemmelse § 2.6 endre til «Minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med ladestasjon for el. bil.»

Utnyttelsesgraden BYA vises på plankartet.

Hjemmelshenvisning til de enkelte planbestemmelsene oppgis.

Planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn når endringene i bestemmelser er tatt inn og planbeskrivelsen oppdatert i henhold til dette.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
1. 12.07.2019	Planforslag til offentlig ettersyn 1-7-2019 - ankomstsenter Østfold
2. 12.07.2019	2018-77 Ankomstsenter Øst - Reguleringsplan 2019 3 mai
3. 12.07.2019	Reguleringsbestemmelser 1-7-2019 - ankomstsenter Østfold
4. 12.07.2019	2018-77 Ankomstsenter Øst - Illustrasjonsplan farger 2019 3 mai
5. 12.07.2019	2019-ROS-analyse T2 1-7-2019