

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/564-19

Detaljregulering for Ryggeveien 353

Saksbehandler: Vibeke Rosenlund

Arkiv: L13

Saksnr.: Utvalg
56/19 Plan- og miljøutvalget

Møtedato
15.10.2019

Forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Ryggeveien 353 legges ut på høring og til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Reguleringsbestemmelse § 28.d og e fjernes.
- Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at eksisterende innkjøring fra Ryggeveien stenges før rivings- og byggearbeider igangsettes.
- Det må gjøres en overordnet vurdering av grunnforholdene som innarbeides i plandokumentene.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 15.10.2019 sak 56/19

Behandling:

Votering

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget:

Forslag til detaljregulering for Ryggeveien 353 legges ut på høring og til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Reguleringsbestemmelse § 28.d og e fjernes.
- Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at eksisterende innkjøring fra Ryggeveien stenges før rivnings- og byggearbeider igangsettes.
- Det må gjøres en overordnet vurdering av grunnforholdene som innarbeides i plandokumentene.

Saksorientering:

Østavind har på vegne av Herde Eiendom AS fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Ryggeveien 353. Planområdet er ca. 1,1 daa og ligger sentralt i Halmstad. Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt bygg med blandet bruksformål. Det er planlagt kontor i underetasjen, forretningsarealer eller kontor i 1. etasje og boliger i øverste etasje. Planområdet reguleres til kombinert bebyggelses- og anleggsformål med bestemmelser om underformål, kjørevei, annen veigrunn - grøntareal, grønnstruktur og energianlegg.

Medvirkning:

Oppstartsmøte ble holdt 24.04.2019. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort med annonse i Moss Avis og oversendt myndigheter, naboer og rettighetshavere den 21.05.2019. Ved varsel om oppstart er det mottatt 5 innspill til planarbeidet.

1 Norges vassdrags- og energidirektorat, mottatt 21.06.2019

NVE krever at planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, skal utredes i planen. NVE viser for øvrig til gjeldende retningslinjer for å ivareta flom- og skredfare i arealplaner.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er ivare tatt i planforslaget.

2 Hafslund nett, mottatt 23.06.2019

Planforslaget skal ta hensyn til elektriske anlegg i planområdet. Det ligger en nettstasjon innenfor planområdet som er etablert som en frittliggende kiosk. Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. 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 blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er ikke lenger relevant da området med nettstasjon er tatt ut av planforslaget.

3 Østfold fylkeskommune, mottatt 26.06.2019

Når det skal legges til rette for boliger må det sikres gode, varierte og sikre løsninger for barn- og unge. Fylkeskommunen ber om at det vurderes å sikre deler av eksisterende vegetasjon i lekeplassområdet i planen. Planen må ved offentlig ettersyn synliggjøre forholdet til de ulike støysonene, samtidig som det bør utredes og redegjøres for tiltak for å gi boliger og arbeidsplasser med kvalitet. Fylkeskommunen ber spesielt om en redegjørelse i forhold til plassering i hensynssone rød støysoner og i forhold til sentrumsområde og kollektivknutepunktutredningene i kommuneplanens arealdel. Det skal være en maksimumsbegrensning på antall parkeringsplasser, og det bør legges til rette for overdekte og låsbare sykkelparkeringsplasser. Planområdet ligger i et område under marin grense, og grunnundersøkelser bør foretas før planen legges ut på offentlig ettersyn.

Rådmannens kommentar:

Innspill er i hovedsak ivare tatt i planforslaget. Grøntområdet er tatt ut av planforslaget. Når det gjelder grunnundersøkelser er det kun gjort en overordnet vurdering.

4 Innspill fra: Statens vegvesen, mottatt 28.06.2019

Planforslagets varslede grense berører delvis en bussholdeplass, og Statens vegvesen ber om at den delen av bussholdeplassen som inngår i planområdet reguleres til universell utformingsstandard. Det skal utarbeides en teknisk plan for hele bussholdeplassen for å sikre at det reguleres nok areal. Vegvesenet aksepterer ikke innkjøring fra fylkesvei 118 og videreføring av dagens parkeringsløsning mellom fylkesveien og eksisterende bygg, og krever at biladkomst skjer via Bankveien. Planen må ellers angi byggegrense mot fylkesvei 118. Det må utarbeides en trafikkanalyse for planområdet som inneholder vurderinger om hvor mye trafikk planlagt tiltak vil skape for alle trafikantergrupper. Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantergrupper. Det må gjøres en nærmere vurdering av støy og utarbeides en støyfaglig rapport som er førende for det videre planarbeidet. Det bør tas inn en planbestemmelse som stiller et maksimumskrav til antall bilparkeringsplasser og et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser. Bestemmelsene bør også stille krav til kvaliteten på sykkelparkeringen. Plassene bør etableres under tak med låsemuligheter i nærhet til inngangspartiene. Det bør også tilrettelegges for lading av elbil.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er i hovedsak ivaretatt. Planområdet er innskrenket slik at det ikke lenger berører fortau og bussholdeplass. Innkjøring direkte fra Ryggeveien er sikret stengt gjennom forslaget, forutsatt at det tas inn rekkefølgebestemmelse som sikrer intensjonene i planforslaget. Tiltaket vil tilrettelegges for begrenset kjøring, og det er ikke vurdert at det er nødvendig å utarbeide trafikkanalyse for planen.

5. Fylkesmannen i Oslo og Viken, mottatt 02.07.2019

Det bør settes krav til maksimalt antall parkeringsplasser for bil og et minimum antall parkeringsplasser for sykkel. Det bør også settes krav til minimum utnyttingsgrad som sikrer høy tomteutnyttelse sett i lys av at planområdet ligger relativt sentralt i Halmstad. Støyforhold skal være utredet på fasade og uteoppholdsarealer. Tiltak for å håndtere overvann skal vurderes. Det skal også vurderes å ha noe leke- og uteoppholdsareal på gnr./bnr. 1 /1 2 slik at det ikke blir behov for barn å krysse Bankveien, og tiltak skal tas inn i planen som sikrer at det tenkte lekearealet blir egnet til formålet. Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges, og reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming. Området bør undersøkes for fremmede skadelige arter for å bekjempe og/eller hindre spredning av disse. Det bør også etableres kontrollrutiner ved innkjøring av masser til planområdet. Området må vurderes ut fra sikkerhetshensyn, for eksempel flom, havnivåstigning, stormflo, overvann, grunnforhold, fare for ulykker eller annen fare. Det må vurderes om det er behov for å undersøke om det foreligger forurensning i grunnen.

Rådmannens kommentar

Innspillet er i hovedsak ivaretatt i planforslaget.

6. Moss kommune Miljørettet helsevern, mottatt 13.08.2019

Miljørettet helsevern er positiv til utvikling av eiendommen i planområdet.

Planområdet er støyutsatt fra flere kilder, og det må dokumenteres at ny bebyggelse og uteoppholdsarealer tilfredsstiller gjeldende støykrav. Det vises til retningslinjene T-1 442/201 6 og rundskriv TA-2988 fra Klima- og forurensningsdirektoratet.

Planområdet har en sentrumsnær beliggenhet i nærhet til kollektivknutepunkter, og derfor åpner retningslinjene for avvik fra anbefalinger for oppholdsrom i rød støysone forutsatt at støyskjermingstiltak gjennomføres. Særlig må planforslaget ta hensyn til mulig flystøy. På grunn av overlappende støykilder ønsker Miljørettet helsevern at støykrav legges 3 dB strengere slik at et nivå på 49 dB legges til grunn for å få skjermet uteareal/veranda mot flytrafikkstøy. En støyfaglig utredning for planområdet må gjennomføres i forbindelse med videre detaljprosjektering.

Rekkefølgebestemmelsene skal ivareta at nødvendige støyskjermingstiltak er på plass før ny bebyggelse tas i bruk. Hensyn til universell utforming bør ivaretas både i utforming, fargebruk, belysning, materialbruk, taktil merking mv. Det bør sikres god tilgjengelighet til friarealer for gående og syklende, og i tillegg til bilparkering skal det tilrettelegges for sykkelparkering. Det må sikres tilstrekkelige arealer og gode betingelser til lek og uteopphold. Det legges vekt på varierte uterom for lek, med fokus på bevegelse.

Vurdering av krav til konsekvensutredning:

Boliger er i strid med kommunedelplanen, og planen kan derfor sies å medføre et nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan. Området er likevel avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og det er ikke planlagt mange boenheter i planen. Kommunen mener at boligene, dersom de omfattes av vedlegg I nr. 25, innebærer «mindre endringer», jfr. forskriftens veiledningsnotat, og at forholdet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter § 6 første ledd bokstav b. Det er nå konkludert med at planen må omfatte formålet tjenesteyting, og den vil følgelig være omfattet av forskriftens vedlegg II nr. 11 bokstav j. Det må derfor vurderes om planen kan få vesentlige virkninger etter § 10, jfr. § 8 første ledd bokstav a.

Formålet tjenesteyting skal i dette tilfelle tjene et lite legekantor. Kommunen mener klart at dette ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Trafikkløsninger

Kjøreadkomst til bebyggelse i BKB1 skal anlegges fra Bankveien. Bankveien er opparbeidet som boliggate med minst 4,5 m bredde. Det er ikke tillatt med etablering av kjøreadkomst til BKB1 fra fylkesvei 118, og den eksisterende avkjørselen til fylkesveien skal fjernes.

Barn og unge

Bedre trafikkssikkerhet er positivt for hensynet til barn og unge. Det forutsettes at tiltaket ivaretar kommuneplanens krav til uteoppholds- og lekeareal. Det er trolig at det åpne, beplantete arealet på eiendom 2/4 like sørvest for planområdet blir benyttet av barn til lek og opphold, men lekearealet er ikke sikret og tiltaket må dekke sine behov for leke- og uteoppholdsareal innenfor planområdet.

Forslag til reguleringsbestemmelser legger til rette for fritak av krav til lekeareal og uteoppholdsareal på takflater, noe som er i strid med de hensyn til bokvalitet som ligger til grunn for bestemmelser i kommuneplanen. Det anbefales derfor å slette reguleringsbestemmelse § 28.d og e.

Grunnforhold:

Kravet til sikker byggegrunn i pbl § 28-1 gjelder og vil og få direkte virkning i den enkelte byggesak, selv om faren ikke er utredet i reguleringsplanen. Det er likevel ikke en god løsning å utsette fareutredningen til byggesaken. Planområdet ligger under marin grense, og det må gjennomføres en nærmere vurdering av grunnforholdene før planen legges ut til offentlig ettersyn. Denne kan innarbeides i planbeskrivelsen eller vedlegges saken. Det anbefales å legge NVEs veiledningsmaterieil til grunn for vurderingene.

Universell utforming:

All ny bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift og standard.

Folkehelseperspektiv:

Stenging av innkjøring fra Ryggeveien til eiendommen vil bedre trafikkssikkerheten for myke trafikanter som ferdes langs Ryggeveien. Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at eksisterende innkjøring fra Ryggeveien stenges før rivings- og byggearbeider igangsettes.

Det er utarbeidet støyutredning for planområdet. Planområdet ligger i gul sone fra veitrafikkstøy, og i planbeskrivelsen gjøres det rede for at støyretningslinjene ikke ivaretas for fasade mot vei. Det er derfor utformet krav om gjennomgående leilighet med stille side og krav til utendørs støy. Dokumentasjon på støyprosjektering skal vedlegges byggesøknad senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Miljøbetraktninger:

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. Med naturmangfold menes biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold. Planbeskrivelsen er mangelfull når det gjelder ivaretagelse av naturmangfoldloven. Kunnskap om naturmangfold er hentet fra Artsdatabankens Artskart og Direktoratet for naturforvaltning sin Naturbase. Kommunen kan ikke se at det er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010 eller verdifulle arter i planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede

eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 eller verdifulle naturtyper i området.

Lovhjemmel:

Saken behandles i medhold av Pbl. § 12-10. PMU skal ta stilling til om planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og høring før det fremmes for 2.gangs behandling.

Konsekvenser for Nye Moss:

For så vidt ikke relevant i vesentlig grad, men reguleringen tilrettelegger for et tilbud som vil være positivt inn i Nye Moss, og som vil dekke et behov i framtiden.

Saksdokumenter:

Planinitiativ

Referat fra oppstartsmøte.

Varsel om oppstart

Innspill til planarbeidet:

Hafslund Nett, datert

NVE

Statens vegvesen

Østfold fylkeskommune

Fylkesmannen i Østfold

Miljørettet helsevern

Plandokumenter:

Bestemmelser

Planbeskrivelse

Plankart

ROS-analyse

Støyrapport

Saksvedlegg:

Bestemmelser

Planbeskrivelse

Plankart