

Innspill til varsel om oppstart for detaljreguleringsplan for Smed Grønvolds veg

Innhold

1. Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler	s. 2-3
2. Østfold fylkeskommune	s. 4-9
3. Fylkesmannen i Oslo og Viken	s. 10-13
4. Norges vassdrag- og energidirektorat	s. 14-18
5. Statens vegvesen	s. 19-23
6. Hafslund nett	s. 24-25
7. Nabo i Parkveien 35B	s. 26-27
8. Nabo i Parkveien 35A	s. 28
9. Nabo i Smed Grønvolds veg 18	s. 29-30



Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler

Norgeshus AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Deres ref.:

Vår ref.: 19/1023-2- SUAK

Dato: 27.03.2019

Rygge kommune - varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Smed Grønvoldsvei

Miljørettet helsevern har fått varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Smed Grønvoldsvei til uttalelse.

Gjeldende plan for området er kommunedelplan for Halmstad, vedtatt 16.06.2011, der arealene er avsatt til fremtidig boligområde (felt G). Detaljreguleringen skal legge til rette for utbygging av opptil 48 boenheter (regulart tar forbehold om antall enheter). Disse skal fordeles på frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Andre aktuelle formål vil være kjøreveg, friskt, parkering, renovasjon og lekeplass. Planområdets størrelse er om lag 12 daa.

Innspill

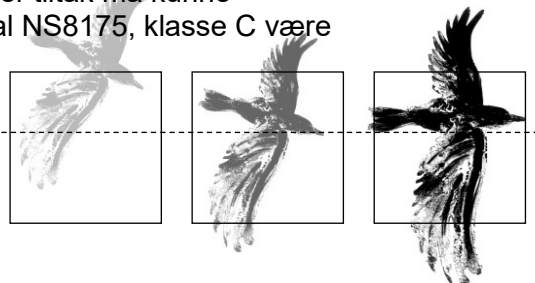
Planområdet forventes å ligge innenfor støysoner for både fly- og veitrafikkstøy. Kommuneplanen for Rygge åpner for at det i sentrumsområder/kollektivknutepunkter etter vurdering kan bygges innenfor støysonene. Avvikssoner skal som navnet tilsier kun være unntaksvis, og det er i retninglinjen anbefalt at avbøtende tiltak skal gjennomføres i slike tilfeller (stille side, lokal skjerming/fasadetiltak, gjennomgående leiligheter, balansert ventilasjon/kjøling m.v). I kommuneplanen er det i tillegg åpnet for at det kan legges inn 3 dB strengere krav dersom det er snakk om sumstøy.

Når det gjelder flystøy har man valgt å unnta T-1442/2016, men man har funnet et kompromiss ved å kreve tiltak for uteoppholdsarealer på bakkenivå/balkongene dersom nivåene overstiger 52 dB(A). Når det gjelder flystøy viser vi også til støyrapporten fra Solhøitun (2012), som sier at skjerming av uteplasser for flystøy vil være vanskelig, og at det ikke finnes effektive avbøtende tiltak for uteområder. Bruk av innglasset balkong og skjermet uteareal kan aksepteres. Dette mener vi at forslagsstiller må ta hensyn til også i dette prosjektet. Senere forskning har vist at flystøy har svært negativ innvirkning på helsen, da spesielt nattestøy (Folkehelseinstituttet, rapp.2013:1).

For boliger som ligger i overlappende støysoner (jfr. støyrapport Lønnerhagen, som viser at området felt G delvis ligger i rød støyson fra veitrafikk), mener vi at man skal legge 3 dB strengere i forhold til sumstøy, slik det åpnes for i kommuneplanen, og slik vi også uttalte ift Lønnerhagen. Vi mener derfor at det er 49 db(A) som skal legges til grunn for å få skjermet uteareal/veranda mot flytrafikkstøy. Støynivå etter tiltak må kunne dokumenteres. Det bør også fremgå at for innendørs støy skal NS8175, klasse C være tilfredsstillt.

Miljørettet helsevern i Mossedistriktet

Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01
E post@moss.kommune.no I www.moss.kommune.no
Org.nr. 944383476 Bankkonto 1080 29 65600



Miljørettet helsevern forutsetter at:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt (< 55dB/52dB/49dB – avhengig av resultater fra støyutredning).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming.
- Det tilrettelegges for kjøling (aircondition) i oppholdsrom i rød støysone.

Støy i bygge- og anleggsperioden må ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/16, kap 4 om bygge- og anleggsstøy. Det skilles mellom dag og kveld, med strengere krav på kveld (kl. 19 - 23). Nattestid (kl. 23-07) skal støyende arbeid ikke forekomme. For arbeider lengre enn 6 uker skjerpes grenseverdiene. For støyende arbeider skal det varsles i god tid, og det anbefales kontinuerlige støymålinger ved utsatte nabohus. Det skal utarbeides støyprognose i henhold til T-1442/2016 og rundskriv TA-2988 fra Klima- og forurensningsdirektoratet. Der naboer blir utsatt for støy over grenseverdiene, bør det tilbys alternativt oppholdssted. Støyende arbeider som overskrider grenseverdiene utløser søknadsplikt.

Hensyn til universell utforming bør ivaretas både i utforming, fargebruk, belysning, materialbruk, taktil merking m.v.

Arealer til lek og uteopphold skal være iht. kommuneplanbestemmelsene. Uteoppholdsarealer og lekearealer skal være solrike og sikret mot trafikkfare, forurensning og støy.

Det bør gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet for eksisterende situasjon, hvor blant annet radonkonsentrasjoner undersøkes. Det vises til forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift) TEK17, § 13-5 Radon:

«(1) I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³

(2) Bygning med rom for varig opphold skal

a) ha radonsperre mot grunnen, og

b) være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³.

Med hilsen

Suzana Akilah
avdelingsingeniør

Kopi til:
Hans Morten Sundt, kommuneoverlege

NORGESHUS AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Vår ref.: 36550/2019 - 2019/4256

Deres ref.:

Dato: 08.03.2019

Innspill - varsel - detaljregulering - Smed Grønvolds vei - gbnr. 10/2 – Rygge – varsel om mulig innsigelse

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 05.02.2019, varsel om oppstart av reguleringsarbeid med frist for innspill 8.3.2019.

Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 48 boenheter med både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse innenfor Felt G øst for Halmstad sentrum. Planen er utarbeidet av Norgeshus AS på vegne av Byggmestrene Magnussen og Gundersen AS.

Planstatus fylkesplan

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan som ligger på vår [hjemmeside](#). Vi vil trekke fram enkelte retningslinjer som vil være spesielt aktuelle for dette planarbeidet.

- 1.1.19 I Nye Moss og Indre Østfold kommuner bør dyrket- og dyrkbar mark som i dag ligger innenfor langsiktig tettstedsgrænse revurderes i første kommuneplanprosess, og bør ikke påbegynnes i mellomtiden.

I tillegg viser vi til:

- 1.2.4 Kommunene bør oppheve utdaterte reguleringsplaner som vanskeliggjør fortetting og transformasjon, og styring etter ABC-prinsippet. Det bør samarbeides på tvers av forvaltningsnivåene og kommunegrensene for å få til dette i fellesskap der det er store regionale interesser.
- 1.1.11 Dyrka mark skal ikke tas i bruk til utbygging. Fortetting og transformasjon skal prioriteres. Unntatt er arealer som allerede er bundet i reguleringsplan.

I kommuneplanens arealdel ligger området utenfor område avsatt som sentrumsområde, men omfattes av kommunedelplan for Halmstad. I kommunedelplanen for Halmstad ligger planområdet innenfor felt G. Det er gitt rekkefølgebestemmelser for utbygging innenfor Halmstad- området i kommunedelplanen. I tillegg foreligger det et mulighetsstudie (ikke juridisk dokument) for Halmstad fra 2014.

Østfold fylkeskommune ber om at avvik fra overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer synliggjøres spesielt. Dersom dette, og/eller eventuelle kompenserende tiltak, ikke er tilstrekkelig redegjort for ved offentlig ettersyn, vil vi vurdere innsigelse.

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

Konsekvensutredning

Ifølge varselet er planen vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning siden planforslaget er i tråd med kommunedelplanen, og ikke er så omfattende eller spesielt at det faller inn under forskriften.

Vi ber om at planen vurderes spesielt i forhold til fylkesplanens retningslinjer samt rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen, enten i en konsekvensutredning eller i en grundig beskrivelse.

Regionalt planmøte

Planen ble drøftet i regionalt planmøte den 20.11.2018, der spesielt fylkesplanens bestemmelser og rekkefølgekravene for utbygging i Halmstad ble drøftet.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Det vil være behov for en arkeologisk registrering innenfor planområdet. I nærområdet er det kjent flere områder med blant annet graver fra jernalderen (id 59308 og 59307), bosetningsspor (id 108785, 110890 og 110874).

Vi mener det er sannsynlig at det skjuler seg arkeologiske kulturminner innenfor planområdet. Vi varsler derfor med dette behov for en arkeologisk registrering i området før vi kan gi en endelig uttalelse i saken jf. Kulturminnelovens § 9 om undersøkelsesplikten.

Fylkeskonservatoren vil oversende mer utfyllende brev med informasjon samt budsjett for arkeologisk registrering så fort de nye satsene for 2019 foreligger. Kontaktperson og saksbehandler er Kristine Johansen, tlf; 69117522.

Rekkefølgebestemmelser og jordvern

I tillegg til bestemmelser til fylkesplanen, er det i kommunedelplanen for Halmstad bestemmelser som sier at utbygging skal starte på de områdene som ligger nærmest sentrum, (Kiwi) på Halmstad, og bygger seg sørover mot grensen til Råde. Dette gir følgende utbyggingsrekkefølge, som skal følges opp gjennom rekkefølge på vedtak av reguleringsplaner: Først tomt for seniorboliger og Kløverbo, så felt E, felt F, C, B og felt A. Deretter feltene G, D, I og H. Dersom noen av områdene ikke er aktuelle for utbygging, går man videre i utbyggingsrekkefølgen.

Østfold fylkeskommune mener at det er uheldig å legge til rette for utbygging på dette feltet før det er gjort en helhetlig vurdering sammen med Moss kommune i det pågående arbeidet med ny felles kommuneplan. I fylkesplanens retningslinje 1.1.19 uttrykkes en sterk regional føring om at i sammenslåingskommuner bør dyrket- og dyrkbar mark som i dag ligger innenfor langsiktig tettstedsgrænse revurderes i første kommuneplanprosess, og ikke påbegynnes i mellomtiden.

Ifølge kommunedelplanens rekkefølgebestemmelser er det andre felt i Halmstad som skal reguleres før felt G. I regionalt planmøte ble det redegjort for at Bane NOR vil kunne komme med innsigelse til felt som er prioritert høyere i kommunedelplanen.

Selv om matjorda er klassifisert med «mindre god jordkvalitet» i kartbasen til miljøstatus, må matjorda ivaretas som en ressurs.

Ved offentlig ettersyn må det redegjøres for den totale arealsituasjonen innenfor Halmstad, med sikte på en utbyggingsrekkefølge der nærhet til jernbanestasjon, kollektiv, skole og sentrum vektlegges, samtidig som dyrket mark i størst mulig grad bevares. Dette må også sees i sammenheng med den pågående kommuneplanprosessen. Dersom det ikke foreligger en grundig redegjørelse og det mangler tungtveiende årsaker til at dette planarbeidet ikke kan avvente en vurdering i den pågående kommuneplanprosessen, og rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen, vil Østfold fylkeskommune måtte vurdere en innsigelse på bakgrunn av fravik fra overordnet plan, fylkesplanens retningslinje 1.1.19, og generelle jordvern hensyn.

Utnytting

Det framgår av varselet at det også skal legges til rette for frittliggende boliger i tillegg til konsentrert småhusbebyggelse. Ved omdisponering av jordbruksareal, er det spesielt viktig at det kreves høy arealutnytting. Vi vil derfor ikke anbefale frittliggende boliger, spesielt ikke på store tomter, men anbefaler høy utnytting for eksempel med sammenbygde moduler som rekkehus eller lignende i tillegg til konsentrert småhusbebyggelse. Ved å konsentrere bebyggelsen, er det også lettere å legge til rette for gode leke- og uteoppholdsarealer.

Barn- og unge og leke- og uteoppholdsareal

Vi forutsetter at kommunedelplanens bestemmelser for leke- og uteoppholdsarealer blir fulgt, og minner om at disse også inkluderer bl.a. rekkefølgebestemmelser og bestemmelser om trygghet adkomst til lekeområder og større sammenhengende friluftsområder.

I varselet er det anslått omkring 48 nye boenheter, noe som utløser krav om minimum 50 m² lekeareal for hver boenhet, samt areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m². Det er bygd flere boenheter i nærheten de siste årene, og vi vil derfor be om at det foretas en helhetlig vurdering av området, og vurderes om det skal kreves at det avsettes areal til områdelekeplass på minimum 5000 m².

De ulike lekearealene må sikres i plankart og bestemmelser i tråd med kommunens krav i overordnet plan. Vi vil anbefale at det planlegges for fleksible boliger med gode leke- og uteoppholdsareal for alle aldersgrupper. Planarbeidet må vise hvordan barn- og unge ivaretas, og innspill fra barnas talsperson må synliggjøres ved offentlig ettersyn. Planen må sikre at arealkrav til både leke- og uteoppholdsareal, felles lekeplasser er i samsvar med kommunens overordnede planer.

Vi viser til rundskriv T-2/08 *Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* samt rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen- Vi viser for øvrig til Miljøverndepartementets temaveileder *Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven* (T-1513) som finnes på departementets nettside www.planlegging.no.

Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstilling av lekearealer samtidig med tiltaket. Vi vil anbefale at det legges inn bestemmelser som sikrer minimum byggegrense på 4 meter mot lekearealene og friareal, aller helst minimum bygningens halve høyde, jf plan og bygningslovens § 29-4.

Støy og luftforurensning

Planområdet ligger delvis i rød og i sin helhet i gul støysone i støykart for Rygge kommune. Bestemmelsene til kommunedelplanen sier i § 1.1 blant annet at det skal tas hensyn til flystøy, vegtrafikkstøy og jernbanestøy. Hensikten bør ikke være å bare ivareta gjeldende krav, men gi gode boliger og uteareal som igjen bidrar til bedre folkehelse og trivsel. Plassering av bebyggelsen på tomte og stille rom kan bidra til bedre løsninger, men støysituasjonen vil være kompleks med jernbane på motsatt side av veien.

Planområdet vil også ligge utsatt til for luftforurensning og svevestøv, og luftforurensning bør utredes i en rapport i henhold til henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

Kollektivtrafikk

Eksisterende kollektivholdeplass har ikke tilfredsstillende utforming, og det må sikres en ny holdeplass i tråd med krav til universell utforming. Det må vurderes om adkomst til området vil komme i konflikt med holdeplassen. Utforming av holdeplassen må gjøres i samråd med Statens vegvesen og Østfold kollektiv.

Estetikk og hensyn til natur- og landskapsverdier og illustrasjoner

Det ligger en smie fra omkring 1850 i planområdet, og den bør bevares og sikres i planen. Den vil kunne gi identitet og variasjon og med det kvalitet til området. Dersom det er steingjerder innenfor området anbefaler vi at de bevares.

I kommunedelplanen er det bestemmelser som sier at det innenfor områdene E, F og G tillates kun fortetting som er tilpasset strøkenes karakter. Området er i dag veldig sammensatt med eldre gårdsbebyggelse, eneboliger på den andre siden av veien samt boligkomplekser bygget de siste årene. Dette er veldig ulike bygningstyper, men plassering av bebyggelsen, tun, grønt- og uteareal kan danne grunnlag for bebyggelsen. Vi vil anbefale at det lages analyser av stedlige forhold og foretas vurdering av konsekvenser slik at det legges til rette for gode bo- og oppvekstmiljøer både for nye og eksisterende beboere. Det bør legges til rette for en god arealutnytting, men samtidig må høyder og utnytting vurderes spesielt i et relativt landlig landskap. Det kan med fordel stilles krav om oppdeling og variasjon av bebyggelsen i bestemmelsene. Det bør også vurderes om det kan tillates takterrasse, pergola, heishus mm. over øverste etasje for å sikre at dette er redegjort for i forkant.

Ny bebyggelse må tilpasses landskapet, ikke omvendt. Bebyggelsens fjernvirkning må vurderes, og uheldig eksponering må unngås. Illustrasjoner, både sett på avstand og nær vil kunne si noe om hvordan bebyggelsen påvirker landskapet ved maksimal utnytting. Vi anbefaler at det legges ved illustrasjoner fra ulike ståsteder der utbyggingen eksponeres mest. Med illustrasjoner vil det være enklere å vurdere prosjektet, og med det ligger det til rette for større reell medvirkning.

Det må tas inn egne reguleringsbestemmelser om estetikk i planen. Det vises bl.a. til *Estetikkveileder for Østfold*.

Trafikk og parkering

Planen må legge til rette for sikre trafikkløsninger, og det må redegjøres for trafiksikre skoleveier. Det bør vurderes om det skal etableres felles adkomstveg i området. Det bør lages snarveier som bidrar til at flere velger å gå, sykle eller reise kollektivt. I mulighetsstudiet er det vist «nye og prioriterte g/s- veiforbindelser». Vi ber om at det redegjøres for hvordan planen bidrar til utvikling av denne. Her må hensynet til jordvern vurderes spesielt, men planområdet mangler en sikker gang- og sykkelveien direkte til skole, sentrum og jernbanestasjonen uten kryssing av fylkesveien.

Friområde og grønnstruktur

Friluftinteressene i området må kartlegges og ivaretas i planen. Det må legges til rette for en hensiktsmessig grønnstruktur i planområdet som knyttes opp mot overordnet grønnstruktur i området, som også bør knyttes opp mot eksisterende stier og snarveier. Bevaring av eksisterende og eventuell 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. 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.

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.

· Grunnforhold: De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen, spesielt i forhold til marine avsetninger. Bebyggelse på rasfarlige områder må unngås med mindre det kan skaffes tilfredsstillende sikring. Radon bør vurderes spesielt allerede i reguleringsplanen.

· Flomfare og fare ved overvann: Flomfare og fare ved store nedbørsmengder bør vurderes. Planen må utformes slik at skade så langt det er mulig unngås.

· Luftkvalitet: Vi viser 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.

· Kollektivtrafikk: Det må omtales i planbeskrivelsen hvordan området betjenes med kollektivtrafikk.

· Universell utforming: Prinsippene for universell utforming må følges i utforming av uteområder og bygg slik at tilgjengelighet og brukervennlighet for alle brukergrupper sikres.

· Ladestruktur for EL-bil: Vi oppfordrer til å inkludere plan for ladeinfrastruktur for kjøretøy, samt stille et minstekrav til utbygger om andel p-plasser med ladetilbud.

· Sykkelparkering: For å oppnå økt bruk av sykkel som fremkomstmiddel er det viktig å legge til rette for sykkelparkering i nærhet av boligene. Sykkelparkeringen bør fortrinnsvis være overdekket og med gode låsemuligheter.

· Parkeringskrav: Vi ber om at det settes maksimumbegrensninger på antall parkeringsplasser, og at dette settes lavt. Redusert parkeringsdekning kan være et virkemiddel for å få flere til å velge å gå, sykle, samkjøre eller kjøre kollektivt. Krav til parkeringsdekning i området bør ses i sammenheng med kollektivbetjeningen og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Parkeringsarealet må planlegges på en slik måte at det er minst mulig arealkrevende. Areal som er avsatt til parkering på en eiendom skal medregnes i grad av utnytting. Vi ber om at parkering fortrinnsvis legges under bakken.

· 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.

· Høyspenningsanlegg

Det må redegjøres for om det er høyspenningsanlegg innenfor planområdet, jf kartlag energi, kraftledninger på miljostatus.no.

Oppsummering

Østfold fylkeskommune mener at planprosessen og utbyggingen bør avvente en helhetlig kommuneplanvurdering innenfor storkommunen, jamfør fylkesplanens retningslinjer.

Ved offentlig ettersyn må det redegjøres for den totale arealsituasjonen innenfor Halmstad, og sette dette i sammenheng med det pågående kommuneplanarbeidet og ny kommune. Dersom det i redegjørelsen ikke kommer fram tungtveiende årsaker til at dette planarbeidet ikke kan avvente en vurdering i den pågående kommuneplanprosessen, og følge rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen, vil Østfold fylkeskommune måtte vurdere en innsigelse på bakgrunn av fravik fra overordnet plan, fylkesplanens retningslinje 1.1.19, og generelle jordvern hensyn

Østfold fylkeskommune har ingen videre innspill ved varsel om oppstart, men forutsetter at vi får planforslaget til uttalelse ved offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Linda Iren Karlsen Duffy
konstituert fylkesplansjef

Inger B. Kolseth
Rådgiver

Kopi til:

BYGGMESTRENE MAGNUSSEN OG GUNDERSEN AS	Ryggeveien 220	1570	DILLING
RYGGE KOMMUNE	Larkollveien 9	1570	DILLING
STATENS VEGVESEN REGION ØST	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN	Postboks 325	1502	MOSS



NORGESHUS AS
Postboks 161
7223 MELHUS
Att. Ragnhild Hoff

Saksbehandler, innvalgstelefon

Bjørn Murvold, tlf. 69 24 71 10

Rygge kommune - Faglig innspill til oppstart av detaljregulering for Smed Grønvolds vei

Vi viser til deres oversendelse datert 05.02.2019 med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Smed Grønvolds vei, gnr. 10 bnr. 2 i Rygge kommune.

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boligområde med til sammen opptil 48 leiligheter. Arealet er i dag i hovedsak fulldyrket mark. Området er i overordnede planer satt av til boligformål, men med rekkefølgekrav til utbygging, jf. kommunedelplan for Halmstad. Saken har vært presentert i regionalt planmøte den 20.11.2018.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen. Kommunen har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Kommunene skal registrere arealendringer i KOSTRA. Størrelsen på arealbruksformålene bør derfor fremgå i planbeskrivelsen.

Vårt innspill er delt i to, hvor første del er fremhevede innspill, vurderinger og råd tilknyttet det varslede planarbeidet. Del to viser til generelle tema og føringer som er viktige for planarbeidet.

Innspill

Overordnede planer

Det er gitt rekkefølgekrav i kommunedelplan for Halmstad for hvilke delområder som bygges ut først. Dette området ved Smed Grønvolds vei er ikke først i utbyggingsrekkefølgen, men det fremskyndes dersom andre områder ikke kan bygges ut. Samtidig sier Fylkesplan for Østfold i retningslinje 1.1.19 at nye Moss kommune bør revurdere utbygging av dyrket og dyrkbar mark som ligger innenfor langsiktig tettstedsgrænse i første kommuneplanprosess, og at disse arealene ikke bør påbegynnes i mellomtiden.



Arbeidet med kommuneplan for nye Moss kommune er i gang og er forventet ferdig i løpet av 2019. Vi mener at reguleringsarbeidet for Smed Grønvolds vei bør avvente kommuneplanen og gjennomgangen av utbyggingsområder som skal gjøres der. Siden det bør være relativt nært forestående at disse avklaringene gjøres, mener vi det er liten grunn til å forsere reguleringsplanarbeidet.

Utnyttingsgrad

Ved omdisponering av dyrket mark må det forventes en effektiv arealbruk og høy grad av utnytting. Dersom det skal arbeides videre med et reguleringsplanforslag, forutsetter vi at dette følges opp. Det er antydning at det vil bli lagt til rette for utbygging av opptil 48 boenheter. Vi forutsetter da at det tas inn bestemmelser til planen om minimum utnyttingsgrad og minimum antall boenheter slik at det blir en så høy grad av utnytting som forespeilet. Det bør legges opp til parkering i kjeller for å få en mer effektiv arealbruk og for å kunne frigjøre mer areal på bakkenivå til lek og uteopphold.

Støy

Området ligger i gul støysone fra Rygge flyplass. Samtidig ligger området i gul og rød støysone langs fv. 118 Ryggeveien. Vi ber om at det blir gjort støyberegninger og at det blir vurdert sumstøyvirkning. Det bør vurderes å sette strengere grenseverdier og krav til skjerming mot trafikkstøy når området samtidig er utsatt for støy fra andre støykilder. Dette gjelder også for uteoppholdsarealer.

Generelle tema

Kommunen er planmyndighet og har ansvar for å vedta arealplaner i henhold til plan- og bygningsloven. Det er en forutsetning at planene kommunen vedtar er innenfor rammene av gjeldende nasjonal politikk.

Plan- og bygningsloven gir selv viktige føringer og verdier for planleggingen. De nasjonale forventningene til kommunal planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 12.06.15. Her samles mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i planleggingen.

Vår region har høy befolkningsvekst. Denne veksten må håndteres på en måte som bidrar til å nå viktige nasjonale mål for klima, areal og transport. Jordvernmålet og utviklingen i fylket, tilsier at forbruket av dyrket mark må reduseres til et minimum. Fortetting og transformasjon er løsningen for en bærekraftig arealforvaltning, og for å nå målene om at vekst i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Fortettingen må også skje med kvalitet slik at man skaper trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.

Fylkesplanen gir føringer for hele østfoldsamfunnet, og er avhengig av innsats fra en rekke samfunnsaktører for å nå sine mål. Reguleringsplanen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer, samt nasjonale styringssignaler. Alle planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse. Det må fremgå tydelig om planen utløser krav om konsekvensutredninger.

Følgende statlige planretningslinjer/-bestemmelser ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Følgende generelle temaer vurderes som viktige i det aktuelle planområdet:



- **Barn og unge, medvirkning og levekår.** Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er hensyntatt. Eventuell opparbeidelse av lekearealer må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer, fremme helse og trivsel samt forebygge kriminalitet og sosiale forskjeller. Vi viser også til § 5-1 om medvirkning og tilrettelegging for grupper og interesser som ikke selv er i stand til å delta direkte i planprosessen. Kommunene må gjennom tilrettelegging for tilstrekkelig og variert boligbygging bidra til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper. Kommunene bør implementere den nasjonale strategien *Bolig for velferd (2014-2020)* og benytte www.veiviseren.no.
- **Estetisk utforming.** Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til *Estetikk i plan- og byggesaker* (T-1179). Reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen vil påvirke estetikk og landskap.
- **Universell utforming.** Vi viser til *Regjeringens handlingsplan for universell utforming* (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming. Vi viser også til lov om likestilling og forbud mot diskriminering, som trådte i kraft 1. januar 2018.
- **Blå-grønn struktur.** Vi viser til DN-håndbok 23 *Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur*, T-1267 *Fortetting med kvalitet* og Framtidens byers veiledning om Blågrønn faktor. Det er viktig å bevare og etablere ny blå-grønn struktur. Vann og grønnstruktur har betydning for det lokale miljøet som trivselsskapende element. Det har også en viktig verdi for lek, stedsidentitet, naturmangfold, landskap og klimatilpasning.
- **Naturmangfold.** Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen ved å gi felles mål og prinsipper. Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vi minner om at vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må framskaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.
- **Fremmede skadelige arter.** 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. Før flytting av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold. Vi viser forøvrig til forskrift om fremmede arter § 24 punkt 4. Vi anbefaler Statens vegvesens rapport om fremmede skadelige arter (nr. 387/2016) og Forsvarsbyggs *Håndbok i økologisk restaurering*.
- **Samfunnssikkerhet og klimatilpasning.** Vi anbefaler DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Området må vurderes ut fra sikkerhetshensyn, for eksempel flom, havnivåstigning, stormflo, overvann, grunnforhold, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Det er krav om risiko- og sårbarhetsanalyser ved utarbeidelse av planer for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet er viktig, jf. TEK 17 § 7-3 med veiledning. Vi viser også til NVEs retningslinjer og veiledere om tematikken, blant annet 2/2011 Flom- og skredfare i arealplaner og 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Håndtering av overvann, flommer og havnivåstigning blir stadig mer aktuelt. Vi anbefaler nettsiden www.klimatilpasning.no og DSBs veileder Klimahjelpen. Vi viser også til DSBs *Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirkksomheter* (2017) for de områder hvor det er aktuelt.



- **Støy.** Vi viser til retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder MA-128. Støyforholdene skal være utredet på fasade og uteoppholdsarealer ved regulering av området, jf. retningslinjens punkt 3.1. Retningslinjen angir maksimale støygrenser, men vi vil peke på at også støyeksponering under disse verdier kan påvirke helse og trivsel. I støyutsatte områder må det stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.
- **Luftkvalitet.** Vi viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Vi viser også til forurensningsforskriften kapittel 7 som fastsetter luftkvalitetskrav. Det må også ses på samspilleffekter mellom støy- og luftforurensning, da dette kan øke plagen/helserisikoen.
- **Terrenginngrep og masseforvaltning.** Massehåndtering, inkludert endelig disponering, må være en del av den tidlige planprosessen. Det bør i utbyggingsprosjekter stilles krav til å utrede massebalansen og å vurdere plangrep som reduserer masseoverskuddet. Overskuddsmasser bør, om mulig, brukes til gjenvinning fremfor å legges i deponi.
- **Klimagassutslipp og energi.** Norges utslipp av klimagasser skal i 2030 være redusert med minst 40 prosent, sammenlignet med referanseåret 1990. I 2050 skal vi være et lavutslippssamfunn, jf. klimaloven. Det skal planlegges for reduserte klimagassutslipp gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Kommunene skal ta klimahensyn i all relevant planlegging. Arealplanleggingen skal legge til rette for kollektive transportløsninger og lokaliseringer som bidrar til redusert transportbehov. SPR for klima- og energiplanlegging fastlegger nærmere krav til hvordan klimahensyn skal tas med i planleggingen. SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging gir føringer for hvordan arealbruken skal bidra til at man når de nasjonale klimamålene. Reguleringsplanen må følge opp relevante føringer fra kommunens klima- og energiplan.
- **Vannforvaltning.** Alle planområder vil måtte håndtere vann som drenerer til bekker, vassdrag og sjø. Eksisterende vannveier i området bør undersøkes og det må sikres at planleggingen bidrar til måloppnåelse i samsvar med *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma* (2016-2021). Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomstene minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand.
- **Kartfremstilling.** Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til departementets veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no, www.miljokommune.no og www.miljostatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik jensen (e.f.)
seniorrådgiver

Bjørn Murvold
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Norgeshus AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Ragnhild Hoff

Vår dato: 08.03.2019
Vår ref.: 201901356-2
Arkiv: 323
Deres dato: 05.02.2019
Deres ref.: RH 18-0203

Saksbehandler:
Kristin Selvik

NVEs generelle innspill - Varsel om planoppstart - Detaljregulering Smed Grønvolds vei - Rygge kommune, Østfold

Vi viser til varsel om oppstart datert 05.02.2019.

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 nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

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. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. 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 er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

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

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.
- [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.

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 eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

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

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Kristin Selvik
rådgiver

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

Vedlegg: Sjekkliste

Kopi til:

Rygge kommune

Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innen NVEs forvaltningsområder (pr. 31.10.2017)

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Hva som er nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene, og som kan gi grunnlag for innsigelse, framkommer i [NVEs veileder 2/2017](#). Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.

Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jamfør [plan- og bygningslovens § 4-3](#) og [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#). ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til [TEK17](#). Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk ([vannressursloven](#) og [energiloen](#)).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
Er det vassdrag i planområdet? <i>Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.</i>	Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsinnteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8? Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes. Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag? I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.	Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5. Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker. Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser. Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.	Karttjenesten NVE Atlas Vassdragsmiljø i arealplanlegging Plan- og bygningslovens § 12-5 Plan- og bygningslovens § 1-8 Vannressursloven Verneplan for vassdrag RPR for vernede vassdrag
Kan området være flomutsatt? <i>Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.</i> <i>På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.</i>	Finnes det flomsonekart i planområdet? Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning. Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag. Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukking som kan gå tett, bør kartlegges. Vil utbyggingen medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?	Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder. Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK17 §7-2. En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.	Flomsonekart utarbeidet av NVE Krav til flomsikkerhet i TEK17 Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Rettleiar 3/2015: Flaumfare langs bekker Retningslinjer for flomberegninger Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer Fakta: GIS finner flomveiene

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
			Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer DSBs veileder Havnivåstigning og stormflo
Kan området være skredutsatt? <i>Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.</i> <i>På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.</i>	Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred? Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet? Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare. Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.	Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder. Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 17 §7-3. Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen. Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.	Karttjenesten NVE Atlas NGUs løsmassekart Krav til skredssikkerhet i TEK17 Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred Faktaark: Identifisering av skredvifter Skogsveger og skredfare
Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området? <i>Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.</i>	Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring. Er anleggseier varslet?	Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter §12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone. Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.	Etablering av nye energianlegg - Forholdet til plan- og bygningsloven Etablering av nye energianlegg - Forholdet til plan- og bygningsloven Bebyggelse nær høyspenningsanlegg Hensynssoner for kraftledninger Plan- og bygningslovens § 12-5

Ut fra ressurs hensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivaretatt i planarbeidet.



Statens vegvesen

Norgeshus AS – Melhus
Postboks 161
7223 MELHUS

Ragnhild Hoff

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
19/25811-2

Deres referanse:
RH 18-0203

Vår dato:
15.02.2019

Merknader til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Smed Grønvolds vei – gnr. 10 bnr. 2 i Rygge kommune

Vi viser til brev av 5. februar 2019 fra Norgeshus AS med varsel om ovennevnte planarbeider. Frist for innspill er 10. mars 2019.

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av opptil 48 boenheter innenfor felt G i kommunedelplan for Halmstad. Boligene skal fordeles på frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Planområdets størrelse er ca. 12 daa. I samråd med Rygge kommune er det konkludert med at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og fylkeskommunen på fylkesveger. Dette innebærer at vi har ansvaret for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en best mulig måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Samtidig er vi et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet og ivareta hensyn som trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, luft, støy og universell utforming i områder hvor andre enn staten har myndighet.

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Arealutnyttelse

Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

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

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Syklende

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering, jf. kommunedelplan for Halmstad, rekkefølgebestemmelse § 2.2 med krav om gang- og sykkelveger til sentrum og til skoler.

Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene, jf. kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 1.5.6. om parkering.

Gående

Statens vegvesen har utarbeidet en nasjonal gåstrategi. Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. Dette omfatter først og fremst gåing i nærmiljøet der folk bor og i byer og tettsteder. Det er her flest går i hverdagen og det største potensialet for økt gåing ligger.

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunnskvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens [handlingsplan for universell utforming 2015–2019](#).

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet. Vi viser til hefte med tips, erfaringer og gode råd knyttet til universell utforming og forslag til reguleringsbestemmelser i rapporten om [universell utforming og reguleringsbestemmelser](#).

Vi viser også kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 1.5.3 om universell utforming, og til kommunedelplan for Halmstad, § 2.4 om krav til tilgjengelighet

Luft

Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange mennesker som berøres av luftforurensning. I framtidens bærekraftige byer vil vi bo tettere, samtidig som vi må sørge for at innbyggerne ikke utsettes for helseskadelig luftforurensning. Dårlig luftkvalitet utgjør et betydelig helseproblem i mange norske kommuner. Noen dager er det så mye svevestøv og NO₂ i luften at astmatikere må holde seg inne. Planlegging etter plan- og bygningsloven har stor betydning for hvordan luftkvaliteten vil være i fremtiden og hvem som vil berøres av forurensningen.

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

Vi viser også kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 1.6.1 om luftkvalitet.

Parkering

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 1.5.6. om parkering.

Støy

Støy bidrar til mistriivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og veileder M-128/2014. Kommuneplanens arealdel har også flere bestemmelser om støy, se §§ 1.4, 1.5.2, 1.5.4, 3.1 og 4.1.3. Kommunedelplan for Halmstad har også flere bestemmelser om støy, se §§ 1.1 og 2.6, og retningslinje § 2.1.2

Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Innspill som vegadministrasjon for fylkeskommunen

Byggegrenser

I utgangspunktet bør alle reguleringsplaner angi byggegrense mot offentlig veg. Grensen kan vises på kartet, men det er gjennom reguleringsbestemmelsen grensen får rettsvirkning.

Byggegrensen må altså inngå i bestemmelsene til planen, og ikke bare på plankartet. Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafikksikkerheten, vedlikeholdet og driften av vegen, arealbehov ved utbedring av vegen, og miljøet langs vegen. Vi minner spesielt om at plasser for fast parkering og interne veger rammes av byggegrensebestemmelsene.

Det kan se ut som at kommunedelplan for Halmstad viser byggegrense ved felt G, men linjetyperen er ikke angitt i tegnforklaringen. Den er ikke målsatt på plankartet, men måling på kartet antyder at byggegrenseavstanden er 15–20 m regnet fra midtlinjen i fylkesveg 118. (Kartets målestokk gjør det vanskelig å måle mer nøyaktig.)

Kommunedelplan for Halmstad har også retningslinje (ikke juridisk bindende) § 2.5.2 om byggeforbudssoner langs hovednett for veg og jernbane som angir at det ikke er tillatt å oppføre bebyggelse nærmere vegens midtlinje enn 50 m langs riksveg. Fylkesveg 118 var riksveg da kommunedelplanen ble vedtatt.

Det skal meget gode grunner til for at Statens vegvesen kan akseptere mindre byggegrenseavstand enn 20 m, jf. nærliggende reguleringsplaner for Lønnerhagen (26.03.2015) og Gongsgrinda (11.12.2008).

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Eksisterende bussholdeplass på sydsiden av fylkesveg 118 Ryggeveien har ikke tilfredsstillende utforming. Det må reguleres inn ny, universelt utformet holdeplass, jf. holdeplassen på nordsiden av fylkesveg 118. For detaljer omkring utforming viser vi til figur 9 i Statens vegvesens [håndbok V123 Kollektivhåndboka](#). Vi ber om at detaljer omkring utforming og plassering av holdeplass avklares med Statens vegvesen før planen legges ut til offentlig ettersyn. Vi viser også til krav i kommuneplanens arealdel, § 1.4 rekkefølgebestemmelser.

Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som krever at ny holdeplass skal være bygget før første bolig gis ferdigattest. Byggeplan for ny holdeplass skal godkjennes av Statens vegvesen før anleggsstart (bestemmelse). Manglende bestemmelser om disse forhold kan utløse innsigelse.

Avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok [N100 Veg- og gateutforming](#) (utgave gjeldende fra 5. september 2018), kapittel D.1.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se for eksempel kapittel D.1.1.5 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (siktringssone H140).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være sikt-hindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebannenivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.

Byggeplan for nytt kryss skal godkjennes av Statens vegvesen før anleggsstart (rekkefølgebestemmelse), jf. også tilsvarende krav til bussholdeplass ovenfor.

Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Sikkerhetssone

Av sikkerhetsmessige årsaker defineres det en sikkerhetssone ut fra kjørebanekant som skal være utformet på sikker måte, slik at kjøretøy som havner utenfor kjørebanen, blant annet ikke kan treffe farlige sidehindre, kan unngå å velte eller ikke kan treffe spesielle anlegg som kan gi store følgeskader, jf. Statens vegvesens håndbok [N101 Rekkverk og vegens sideområder](#). I dette området med fartsgrense 60 km/t og ÅDT 8500, vil sikkerhetssonen være minimum 5 m fra kjørebanekant. Eventuelle støyskjermer kan ikke plasseres nærmere fylkesvegen enn dette.

Seksjon for plan og trafikk
Med hilsen

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS
Østfold fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

NORGESHUS AS v/Ragnhild Hoff
Postboks 161
7223 Melhus

UTTALELSE TIL OPPSTART AV REGULERINGSARBEID FOR SMED GRØNVOLDS VEI

Hafslund Nett AS («HN») viser til oppstart av reguleringsarbeid for Smed Grønvolds vei, gnr./bnr. 10/2, i Rygge kommune. Høringsfristen er 10. mars 2019 og uttalelsen er dermed innen fristen.

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

1 Elektrisk anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN har elektrisk anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

1.1 Eksisterende høyspenningskabler

HN har en høyspenningskabel innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Høyspenningskabelen befinner seg på planområdets nordlige del. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter, målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøften ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestille kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

1.2 Behov for ny nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Behovet for ny nettstasjon avhenger av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet 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 kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 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 blant annet 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 en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

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. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen setter 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. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

1.3 Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

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 stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

2 Andre forhold

2.1 Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt. 6.2.9.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3 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.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig. 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

NORGESHUS AS
v/ Ragnhild Hoff
Postboks 161
7223 Melhus

Rygge, 04.03.2019

Odd Arild G. Bodahl
Parkveien 35B
1580 Rygge

18-0203 Detaljregulering Smed Grønvolds vei – Rygge kommune

Jeg viser til mottatte brev og utstedte varsel i Moss Avis - **Deres referanse RH 18-0203.**

I forkant av det varslede reguleringsarbeidet med boligutvikling i Smed Grønvolds vei, har jeg et ønske om å komme med følgende innspill til planprosessen;

Undertegnede bor i Parkveien 35B, part av en tomannsbolig som ligger tvers ovenfor den største delen av arealet som skal bygges ned, et areal som det i dag er aktiv jordbruksdrift på. Jeg har gleden av å kunne skue utover det åpne kulturlandskapet – med utsikt til blant annet Goen gård og Roer gård. Denne utsikten mister jeg når det settes i gang med utbygging.

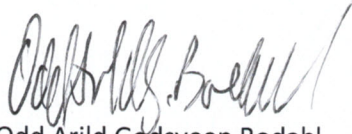
Planarealet er ikke bare utsikt, det er også en åpen, «grønn lunge» i nærområdet, som bryter opp bebyggelsen som i dag er på begge sider av Ryggeveien / RV118. For å minske den visuelle påvirkningen av de nye boligene, ber jeg innstendig om at det vektlegges at boligene ikke skal overstige 2 etasjer, og at de utformes på et slikt vis at de således blander seg inn i omkringliggende bebyggelse, bestående av eneboliger.

Planområdet er omtalt som cirka 12 da, og med opptil 48 boenheter, vil dette si 4 boenheter per da. Minst 4 per da, da en del av arealet går bort til infrastruktur. Etter min oppfatning ligger det dermed et utilslørt ønske fra utbygger om å bygge tett, og høyt. Dette vil som nevnt bryte med bebyggelsen i området, og virke svært negativt, rent visuelt.

Av andre merknader bes utbygger ta hensyn til nærområdet under byggeperioden i størst mulig grad, spesielt med tanke på støy og lys utover alminnelig arbeidstid.

Ser frem til et konstruktivt samarbeide under planprosessen, og håper innspillene blir tatt med i totalvurderingen.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Odd Arild Godsveen Bodahl', with a long horizontal stroke extending to the right.

Odd Arild Godsveen Bodahl

Parkveien 35B

1580 Rygge

Fra: [Marit Simensen](#)
Til: [Ragnhild Hoff](#)
Emne: 18-0203 Detaljregulering
Dato: mandag 18. februar 2019 08.20.04

Hei

Jeg har mottatt varsel om oppstart av reguleringsarbeide.

Jeg kommer gjerne med innspill.

Det foregår/har foregått omfattende bygging av boliger langs Ryggeveien på Halmstad. Dette har ført til at det gir et inntrykk av en veldig fortetting av området og sperrer for det fine, åpne kultur- og landbrukslandskapet mot sør.

Håper at planen nå kun innebærer lave hus med god frisikt til dette landskapet mot sør.

Nevner også at Smed Grønvold er et «begrep» på Halmstad og om det er mulig å la dette gjenspeiles i det ferdige bebyggelsen og området rundt.

Vennlig hilsen

Marit Simensen
Parkveien 35 A

Fra: [Anne Kathrine Solhaug](#)
Til: [Ragnhild Hoff](#)
Emne: 18-0203 Detaljregulering Smed Grønvolds vei
Dato: fredag 8. mars 2019 22.22.12

Hei!

Vedrørende brev av 05.02.2019. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid.

Vi blir her invitert til å komme med innspill til planarbeidet.

Vi bor i Smed Grønvolds vei 18, og vil være den eiendommen som vil få merke konsekvensene av en utbygging mest. Dette fordi vår tomt har felles grense til det eksisterende jorden der det skal bygges.

Vi har derfor en del innspill nå da reguleringsarbeidet vil bli igangsatt.

Vi kjøpte eiendommen sommeren 2016 og ble da gjort oppmerksom på at jorden opp mot Ryggeveien var satt av til fremtidig boligformål.

1. Vi mener at det at det er lagt til rette for utbygging av opptil 48 boenheter er en altfor høy byggetetthet i området. Selve utbyggingsarealet er på 12 da, og det bygges på matjord. Ikke på en tidligere bebygget tomt(næringstomt) Det betyr at det må bygges i høyden, noe vi ser på som en vesentlig ulempe(se pkt 2)

2. Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse mener vi innebærer at det ikke bygges høyere enn 2 etasjer(mønehøyde maks. 9 meter)

3. Vi ønsker ikke at eventuell innkjøring til boligfeltet blir lagt ved vår tomt.

4. Vi forventer at bygging ikke forringer vår frisikt på en slik måte at vi blir «bygget inne».

5. Vi ønsker ikke at parkeringsplass for byggefeltet blir lagt inntil vår tomt.

6. Lekeplass må ligge inne i boligfeltet og ikke inntil vår tomt, da dette vil føre til at støy blir kanalisert mot oss og ikke mot dem som disponerer lekeplassen.

7. Vi regner med at det blir bygget renovasjonsbrønner, og ønsker ikke at de skal legges inntil vår tomt.

Med vennlig hilsen

Anne Kathrine og Bjørn Magne Solhaug
Smed Grønvolds vei 18, 1580 Rygge

Fra: [Anne Kathrine Solhaug](#)
Til: [Ragnhild Hoff](#)
Emne: 18-0203 Detaljregulering Smed Grønvolds vei
Dato: søndag 10. mars 2019 13.38.46

Hei!

Det er sendt en e-post med våre innspill i saken, men det er én ting til vi ønsker å komme med synspunkter på:

1. Innsyn

Fremtidig bebyggelse må blir lagt på en slik måte at det ikke blir unødig innsyn fra nye boliger i forhold til vårtomt/vårt hus.

Med vennlig hilsen

Anne Kathrine og Bjørn Magne Solhaug