



Arkiv:

Arkivsak:

Dato:

PlanNavn-Smed
Grønvolds vei -
detaljreguleringspla
n, PlanType-35,
GBNR-110/2
20/2159 - 11
02.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
156/21	Plan, bygg og teknisk	15.11.2021

Planforslag - Smed Grønvolds vei - Detaljregulering

Plan, bygg og teknisk- 156/21:

Forslag til detaljreguleringsplan for Smed Grønvolds vei legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Smed Grønvolds vei legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Sammendrag

Planforslaget er en detaljregulering av område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Det planlegges for et sted mellom 36 og 42 boenheter i planområdet. Tidligere i planprosessen har det kommet innspill fra regionale myndigheter om at utbygging på dyrket mark fordrer høy utnyttelse. Kommunedirektøren er bare delvis enig i en slik vurdering og mener høy utnyttelse ikke må gå på bekostning av god bokvalitet.

Planområdet ligger i sin helhet i rød og gul støysone, og veistøy fra Ryggeveien legger således føringer for plassering og utforming av bebyggelsen. Garasjeanlegg er plassert nærmest Ryggeveien og boligbebyggelsen henvender seg i større grad mot sør. Behovet for støyskjerming gjør det vanskelig å unngå mye sammenhengende støyskjerm mellom grensen til Råde frem mot Halmstad.

8,7 daa. av planområdet er dyrket mark i dag (klassifisert som mindre god jordkvalitet). Det er tatt inn bestemmelse som skal ivareta gjenbruk av matjorden i området. Like øst for avkjørselen inne i planområdet, ligger det en gammel smie fra ca. 1850 som er SEFRAX-registrert. Den eldste delen av smien er tidligere flyttet til bygdetunet i Rygge. Gjenværende bygningsmasse opprettholder sin nåværende funksjon og endres ikke som følge av planforslaget.

I behandlingen av planforslaget har kommunedirektøren blant annet vært opptatt av bebyggelsens orientering mot kulturlandskapet og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Saksopplysninger:

Planområde: 11.244 m².

Tiltak: Detaljregulering

Adresse: Smed Grønvolds vei

Eierstruktur: Hoveddelen av planområdet ligger på gnr. 110, bnr. 2, som eies av Arve J. Grønvold.

Formål: Bolig.

Gjeldende plangrunnlag: Boligformål i kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller: Magnussen og Gundersen Eiendom AS

Plankonsulent: Norgeshus AS

Hensikten med planen:

Fra planbeskrivelsen heter det at: *Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer. Planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel, der planområdet er avsatt som fremtidig boligområde.*



Planområdet

Prosess/bakgrunn/historikk:

Det ble avholdt oppstartsmøte med Rygge kommune 23.10.2018. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Moss Avis 7.2.2019. Naboer, gjenboere, sektormyndigheter m.m. ble varslet i eget brev datert 5.2.2019, med frist for å komme med merknader den 10.3.2019.

Saken ble diskutert i regionalt planmøte 20.11.2018. Referat fra møtet ligger ved saken som vedlegg 1.

Planforslaget ble senere lagt i bero i påvente av at alle utbyggingsområder med dyrket mark skulle vurderes på nytt i kommunesammenslåingsprosessen og ny kommuneplan. Planområdet ble opprettholdt som boligformål i ny kommuneplan, vedtatt 23.3.2021.

Varsling og medvirkning:

Det kom ni innspill til varsel om oppstart:

1. Miljørettet helsevern, Rygge kommune

2. Østfold fylkeskommune
3. Fylkesmannen i Oslo og Viken
4. NVE
5. Statens vegvesen
6. Hafslund Nett
7. Nabo i Parkveien 35B
8. Nabo i Parkveien 35A
9. Nabo i Smed Grønvolds veg 18

Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i avsnitt 3.3 i planbeskrivelsen.

Konsekvensutredning:

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter hverken kapittel 2 (planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes) eller kapittel 3 (vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning) i Forskrift om konsekvensutredninger, ettersom tiltaket er i tråd med gjeldende kommuneplan og størrelsen på nye byggetiltak er under 15 000 m² BRA.

Vurderinger:

Smed Grønvolds vei har avkjørsel ved eksisterende busslomme langs Ryggeveien, og store deler av planområdet er i dag dyrket mark. Smed Grønvolds vei er et åpent område med noen tilhørende eneboliger. Planområdet ligger inntil Ryggeveien i nord, med et større boligfelt på andre siden av veien. Omkringliggende bebyggelse består av småhusbebyggelse i en til to etasjer. Normalt benyttet takform er enten saltak, valmet tak eller pulttak.

Landskapet åpner seg mot sør og topografien i og utenfor planområdet er åpent og flatt. Sør for Ryggeveien består landskapet av spredt bebyggelse og åpne landbruksarealer med noe vegetasjon. På grunn av det åpne landskapet er det svært gode solforhold i området gjennom hele dagen.

Smed Grønvolds vei ligger ca én kilometer sør for Halmstad. På nordsiden av Ryggeveien er det etablert gang- og sykkelvei. Til Halmstad skole og Rygge jernbanestasjon er det gang - og sykkelvei eller fortau hele veien.

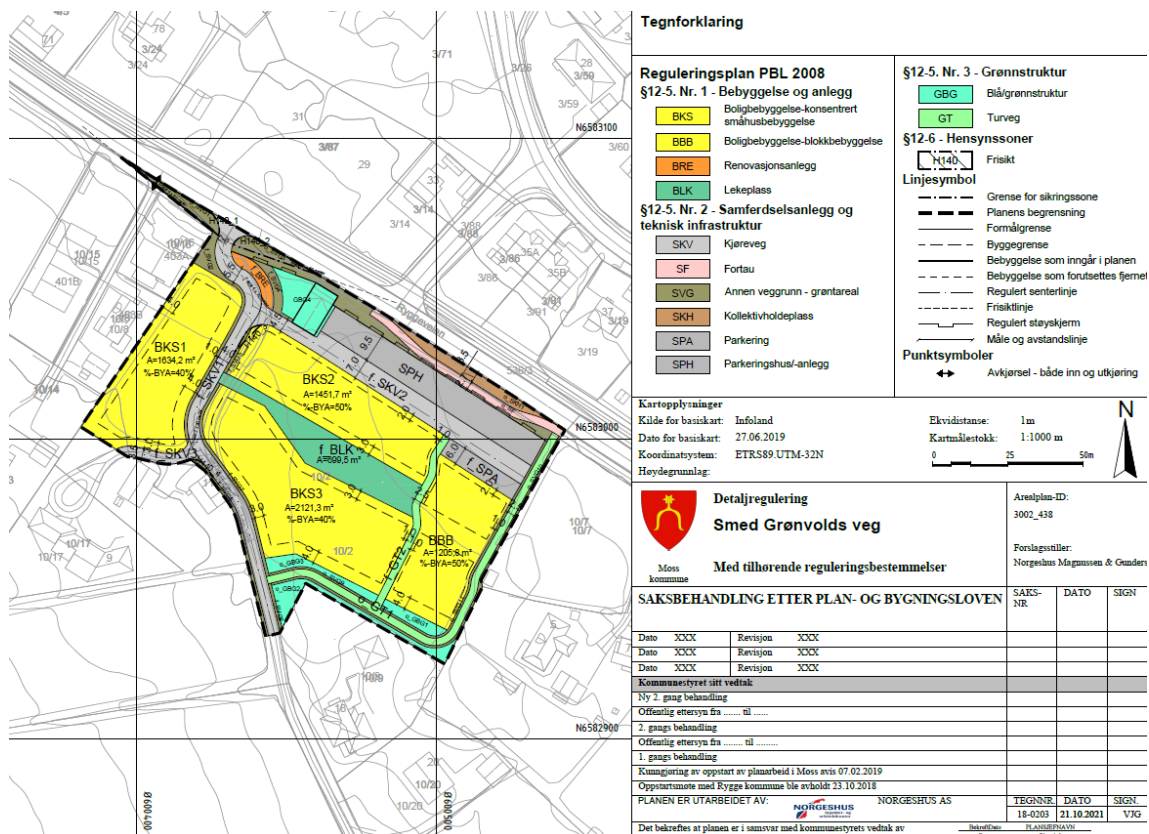
Boligutforming og bokvalitet

Støy fra Ryggeveien har i stor grad satt flere premisser for utformingen av feltet. Blant annet er store høyder vanskeligere å støyskjermes enn bygg med færre etasjer. Dette er med på å fastholde at høyden for blokkbebyggelse er begrenset til tre etasjer. Planområdet har forutsetninger for gode solforhold jfr. utført sol- og skyggeanalyse (vedlegg 9)

Det er lagt opp til fire felter for utbygging til boligformål. Feltene benevnt BKS er gitt formål konsentrert småhusbebyggelse, og med dette menes her eneboliger i kjede. Hver av enhetene har garasje/carport med plass til én bil, samt en biloppstillingsplass foran garasje. Over garasjen kan det tilrettelegges for privat uteoppholdsareal.

Felt BBB er avsatt til blokkbebyggelse og det planlegges her for blokkbebyggelse i tre etasjer. Parkering for boenhetene blir i parkeringsanlegg mot Ryggeveien.

Med hensyn til støy er det tatt inn bestemmelser som skal sikre at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom ligge mot stille side.



Plankart

Forslagsstiller og administrasjonen har hatt en god dialog om utforming av planområdet og ulike plasseringer av bebyggelsen har vært forsøkt underveis. Illustrasjonen under viser hvordan man nå ser for seg bebyggelsen på de ulike feltene. Det vil legges vekt på at det arkitektoniske uttrykket hensyntar planområdets geografiske lokalisering i kommunen. Det er blant annet tatt inn en bestemmelse om at tre skal være hovedmateriale i fasaden. Frem mot vedtak vil kommunedirektøren være opptatt av å sikre slik variasjon i uttrykket som illustrasjonen angir.



Høyder og utnyttelse

Tiltaket er utenfor sentrumsområde til Halmstad. Tidlig i planprosessen har det vært innspill fra statsforvalter og Viken fylkeskommune om at utbygging på dyrket mark tilsier en høy utnyttelsesgrad. Kommunedirektøren er imidlertid opptatt av at høy utnyttelse på tidligere dyrket mark ikke skal gå på bekostning av god bokvalitet. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av tradisjonell småhusbebyggelse i én eller to etasjer og tilpasning til dette tilsier også at store høyder bør unngås. Kommunedirektøren vurderer derfor ikke planområdet som egnet for spesielt høy utnyttelse eller store høyder. Utnyttelsen som legges til grunn i planforslaget slik det foreligger vurderes som hensiktsmessig for å oppnå god bokvalitet med hensyn til støy, uteoppholdsarealer, trafiksikkerhet ol.

Utearealer og lek /Uterom:

Planforslaget legger opp til en felles lekeplass som et tun mellom to boligrekker. Det vil derfor være en viss form for flytende overgang mellom privat uteoppholdsareal og felles lekeplass. Det planlegges for en kvartalslekeplass på ca 700 m² fremfor adskilt kvartalslekeplass og nærlekeplass. Før vedtak av planen kan det bli aktuelt å inkludere bestemmelser for utforming slik at en egen del av arealet utformes for de minste barna. Kommunedirektøren vurderer dette som en hensiktsmessig løsning i denne saken ettersom dette synes å gi en kvartalslekeplass med god kvalitet med tanke på støyskjerming, trafiksikkerhet ol.

Det er også planlagt for interne turveier i området, blant annet for bedre tilgang til ny bussholdeplass.

Parkering:

For blokkbebyggelsen legges det opp til parkeringsanlegg (felt SPH) mot Ryggeveien. Dette området ligger i rød støysone og det fremstår således naturlig å benytte arealet i rød støysone til parkeringsanlegg. Garasjene her vil også delvis fungere som en del av støyskjermen mot veien. Boenheter i den øvrige bebyggelsen vil oppføres med tilhørende garasje/carport.

Veier og trafikkforhold:

Planområdet grenser som nevnt mot riksvei 118 hvor fartsgrense er 60 km/t. Planforslaget omfatter en mindre endring av dagens adkomst fra riksveien for å få tilfredsstillende siktforhold mot øst hvor den gamle smia ligger. Gjennom planområdet anbefaler forslagsstiller en fartsgrense på 30 km/t. Det ligger noen eneboliger langs Smed Grønvolds vei i dag og den interne trafikken her vil bli noe påvirket av utkjøringer fra de nye boligfeltene.

Det foreslås også ny plassering av bussholdeplassen og samtidig legges det opp til interne forbindelser til denne i planområdet. Planbeskrivelsen viser til at flytting av bussholdeplassen er nødvendig for å få til universell utforming av holdeplassen. Konsekvenser for de som bor vest for planområdet er at det blir ca. 100 meter lenger å gå til holdeplassen, mens de som bor øst for planområdet vil få 100 meter kortere avstand til holdeplassen.

Eksisterende gang- og sykkelvei går langs Ryggeveien til Halmstad og videre mot Moss sentrum. Dette medfører blant annet god tilgjengelighet til Rygge togstasjon som ligger 1400 meter (gåavstand) fra planområdet.

Skolekapasitet

Et boligområde i denne størrelsesorden vil gi økt behov for skole og barnehageplasser. Det settes rekkefølgebestemmelse om dokumentering av tilstrekkelig skolekapasitet før rammetillatelse, gitt at skolekapasiteten i området kan være begrenset.

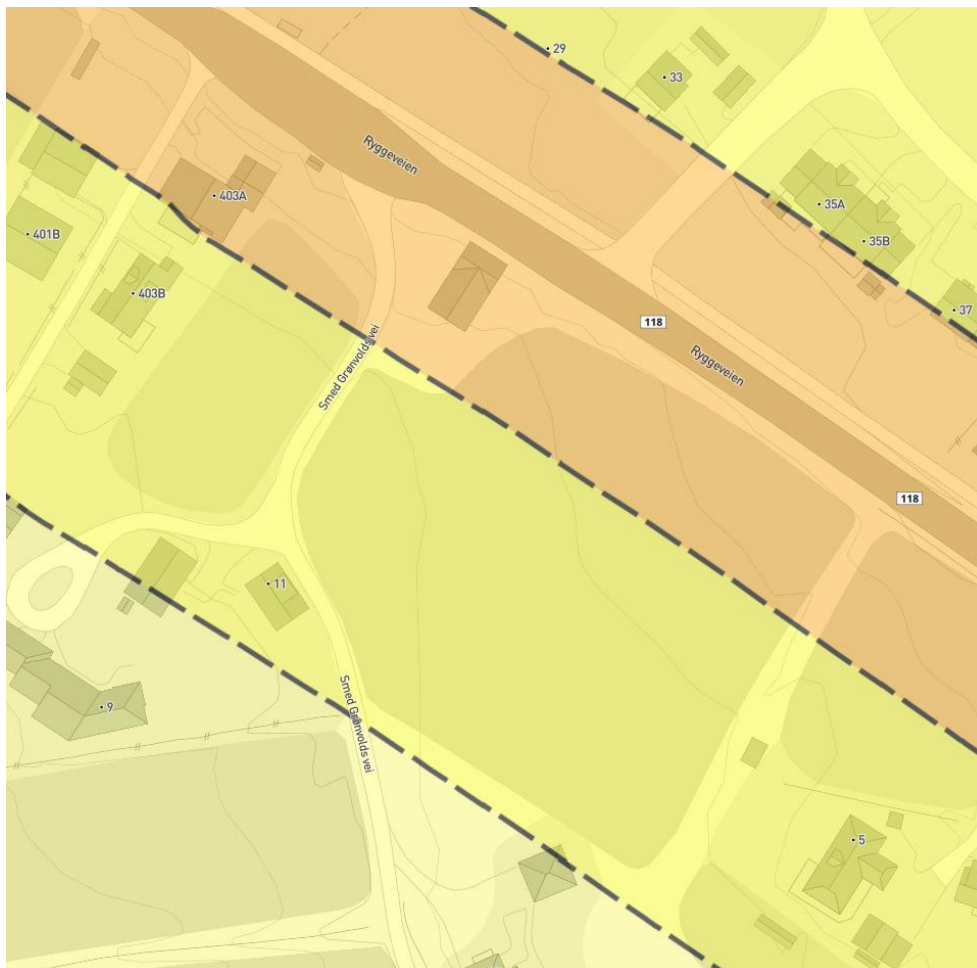
Kulturminner og kulturmiljø

I nærhet til planområdet er det flere registrerte kulturminner, hovedsakelig gravminner. Det ble derfor utført arkeologisk registrering i perioden 27.5-28.5.2019 for å undersøke om planforslaget kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner som ikke er synlig på markoverflaten. Det ble registrert en kullgrop ved sjakting, hvor kun bunnlaget var bevart. Kullgropen ble datert til etterreformatorisk tid. Reguleringsplanen er derfor ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Grønvoldsmia ble flyttet fra Grønvold i 1994. Gjenværende bygningsmasse er SEFRAK-registrert og i planforslaget opprettholdes dagens funksjon. Frem mot vedtak av detaljreguleringsplan vil kommunedirektøren vurdere hva som er hensiktsmessig planformål for bygningen.

Støy:

Planforslaget omfattes ikke av senterområdet i Halmstad hvor det, under visse forutsetninger, åpnes for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. Planområdet ligger i sin helhet i rød og gul støysone og det planlegges således for langsgående støyskjerm langs Ryggeveien. Reguleringsbestemmelse 4.4 tillater bebyggelse i gul støysone. Ettersom utbyggingen er avhengig av støyskjerm medfører dette at store deler av Ryggeveien fra grensen til Råde, mot Halmstad er preget av støyskjerming for ulike boligfelt. Støyskjermen skal utføres med sprang i fasadelinjen for hver 10. meter for å unngå monotoni. I spranget skal det plantes egnet pyntevegetasjon.



Støysonekart

Grunnforhold/Geoteknikk:

Vurdering av områdestabilitet er utført og vedlagt saken (vedlegg 2). Med grunnlag i løsmassekart, vurderte tidligere utarbeidede rapporter fra NGI og topografiske forhold konkluderer rapporten med at det ikke er en reell fare for områdeskred som berører utbyggingsplanene. Det presiseres i rapporten at det vil være nødvendig å vurdere lokalstabilitet knyttet til eventuelle utgravings- og/eller fyllingsarbeider samt bæreevne for fundamentering av bygg og benyttelse av anleggsmaskiner i gjennomføringsfasen. Dette er ivarettatt i reguleringsbestemmelse 3.3.

VA og overvann:

Beregninger i overvannsnotat (vedlegg 10) av ny situasjon viser at overvannsavrenningen vil øke en del med utbyggingen av feltet. Andel tette flater øker i stor grad da mesteparten av tomten opprinnelig består av gress/planter med unntak av én bygning.

Det er avsatt noe areal med formål blå-/grønnstruktur, og innenfor området kan det etableres regnbed/fordrøyningsbed, eller andre tiltak for overvannshåndtering. Området skal beplantes og kan tilrettelegges med sittebenker.

Med hensyn til VA-kapasitet og eventuelle behov for oppgraderinger så skal dette vurderes videre i høringsperioden. Det er også satt krav om godkjent VA-plan før tillatelse til tiltak.

Naturmangfoldsloven §§ 8-12:

Planforslaget inneholder ikke en konkret registrering av sårbare arter eller naturtyper. Store deler av planområdet har lenge vært jordbruksareal og her fremstår det som lite sannsynlig å finne sårbare naturtyper. Det er imidlertid vurdert som sannsynlig at fremmede arter kan

forekomme og det er tatt inn bestemmelser for å ivareta dette.

I henhold til naturmangfoldloven § 7 er planforslaget vurdert etter prinsippene for offentlige beslutninger i § 8-12 i samme lov. Kunnskapsgrunnlaget, jf. § 8 om artene og biotopene som blir berørt av tiltaket, vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og at man således kan anta at virkningen av tiltaket er kjent. Førre-var-prinsippet forankret i naturmangfoldloven § 9, tillegges derfor mindre vekt. Den samlede belastningen etter § 10 anses som liten, slik at det gjennom planforslaget, ikke kan påberegnes å ha nevneverdige skader på naturmangfoldet, som kan pålegges dekket av tiltakshaver etter § 11. Tiltakshaver plikter å utføre tiltaket med best mulig teknikk etter § 12, for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet.

Skapende, Varmere og Grønnere.

Saken er vurdert opp mot bærekraftstrekanten skapende, varmere og grønnere. Kommunen mister ca. 8,7 da. med dyrket mark, men dette er i tråd med overordnet plan som ble vedtatt i mars 2021.

Det er positivt at planforslaget legger til rette for boliger med lite behov for bilkjøring til servicefunksjoner, handel og kollektivknutepunkt. Det er gode solforhold på stedet, og det er god tilgang til turstier, gang- og sykkelveier ol.

Boligene i planområdet blir liggende i gul støysone, men avbøtende tiltak for dette er inkludert i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Planforslaget omfatter en adkomstvei (GT) til bussholdeplass. Dersom denne skal overtas av kommunen vil det knyttes økonomiske utgifter til blant annet drift og vedlikehold. Endelig plassering av bussholdeplass og hvorvidt adkomstvei skal overtas av kommunen vil vurderes nærmere før vedtak.

Oppsummering/konklusjon:

8,7 daa. av planområdet er dyrket mark, men dette ble i sin helhet opprettholdt til boligformål i ny kommuneplan og planforslaget er således i tråd med overordnet plan. Kommunedirektøren har vært opptatt av at planen skal ha en utnyttelse som forsværer utbygging på dyrket mark, men som også åpner for god bokvalitet og uteoppholdsarealer med god kvalitet. Planområdet ligger i sin helhet i gul og rød støysone, men avbøtende tiltak som støyskjerm og støybestemmelser er ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Plan, bygg og teknisk 15.11.2021:

Behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan, bygg og teknisk- 156/21:

Forslag til detaljreguleringsplan for Smed Grønvolds vei legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Torunn Årset, direktør PMT
Moss, 31.10.2021

Vedlegg i saken:

05.11.2021	Plankart Smed Grønvolds vei
05.11.2021	Planbestemmelser Smed Grønvolds vei
28.10.2021	Planbeskrivelse Smed Grønvolds vei
28.10.2021	Vedlegg 1 Referat Regionalt planforum
28.10.2021	Vedlegg 2 Geoteknisk vurdering
28.10.2021	Vedlegg 3 Støyrappport
28.10.2021	Vedlegg 4 Illustrasjoner
28.10.2021	Vedlegg 5 ROS-analyse
28.10.2021	Vedlegg 6 Innspill til varsel om oppstart
28.10.2021	Vedlegg 7 Arkeologisk registrering
28.10.2021	Vedlegg 8 Utomhusplan
28.10.2021	Vedlegg 9 Sol og skyggeanalyse
28.10.2021	Vedlegg 10 Overvannsnotat