

Detaljreguleringsplan for Ryggeveien 353A

Planbeskrivelse



Utarbeidet av: Østavind Arkitekter AS

Revidert: 25.05.2019

Innhold

1 Sammen drag	3
2 Planens formål og planprosessen	3
3 Planområdet og eiendommer som omfattes	4
4 Planstatus og overordnede føringer	4
5 Situasjonsbeskrivelse	8
6 Beskrivelse av planforslaget	12
7 Virkninger av planen	16
8 Innkomne innspill	20

Vedlegg til planbeskrivelsen

01 Plankart

02 Reguleringsbestemmelser

03 Risiko- og sårbarhetsanalyse

04 Innspill ved plankunngjøring

05 Støyrapport

Historikk/revisjonsoversikt

Oppstartsmøte 25.4.2019

Kunngjøring varsling 15.5.2019

Offentlig ettersyn, vedtak 15.10.2019

Offentlig ettersyn, 6.12.2019 - 15.2.2020

2. gangs behandling, vedtak 16.6.2020

Moss kommunestyre, vedtak 17.9.2020

1 Sammendrag

På vegne av Herde Eiendom AS fremmes forslag til detaljreguleringsplan for Ryggeveien 353 i Rygge kommune. Planområdet er ca. 1,1 da på størrelse og ligger sentralt i Halmstad ved sida av fylkesvei 118 (Ryggeveien). Halmstad er identifisert som et utviklingsområde i overordnede planer/utredninger, og det er kort avstand til togstasjon og bussholdeplass med kollektivtransporttilbud, dagligvarebutikker og lokale tjenester i nærområdet.

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt bygg med blandet bruksformål som erstatter et eksisterende kontorbygg med foreldet teknisk standard. Det er planlagt legekontor eller annen kontorvirksomhet i underetasjen, forretningsarealer eller kontor i 1. etasje og boliger i øverste etasje.

Planområdet reguleres til kombinert bebyggelse- og anleggsformål med bestemmelser om underformål, kjørevei og annen veigrunn - grøntareal. Veistøy fra fylkesvei 118 er en viktig føring i utforming av ny bebyggelse og søkes ivarettatt med en sammensetning av riktig plassering av oppholdsrom/utearealer og byggetekniske løsninger for å oppfylle krav til støynivåer på fasade. Eksisterende innkjøring fra fylkesveien blir fjernet, og biladkomst forutsettes anlagt fra Bankveien. Overvann håndteres lokalt.

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer, rammer og føringer med unntak av arealformål i gjeldende kommune- og områdeplan. Det legges til rette for tiltrekkende kontor- og næringsarealer sentralt i Halmstad, og planlagt bebyggelse blir en del av et samordnet lokalsentrum. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

2 Planens formål og planprosessen

2.1 Planens formål

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt bygg med blandet bruksformål som erstatter et eksisterende kontorbygg på eiendom gnr./bnr. 1/12 i Rygge kommune.

2.2 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot § 6, § 7 og § 8 i gjeldende forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017).

Foreslåtte boliger er i strid med kommunedelplanen, og planen kan derfor sies å medføre et nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan (jf. vedlegg 1 nr 25 i forskriften). Området er likevel avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og det er ikke planlagt mange boligheter. Nye boliger innebærer en mindre endring (jf. Forskriftens veiledningsnotat), og forholdet utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 6 første ledd bokstav b.

Planen omfatter formålet tjenesteyting, og er følgelig omfattet av forskriftens vedlegg II nr. 11 bokstav j. Formålet tjenesteyting i planforslaget tjener et lite legekontor som ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Det konkluderes med at planforslaget ikke er omfattet av forskriften om konsekvensutredninger.

2.3 Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt i Rygge kommune 24.04.2019. Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet på kommunens hjemmeside og i Moss Avis 15.05.2019. Naboer, offentlige høringsinstanser og andre interessegrupper ble varslet med brev samtidig. Merknadsfristen ble satt til 28.06.2019. I forbindelse med varslingen kom det inn 5 innspill. Forslagsstiller er Herde Eiendom AS. Plankonsulent er Østavind Arkitekter AS.

3 Planområdet og eiendommer som omfattes

Planområdet omfatter gnr./bnr. 1/12 og en del av 2/4 i Halmstad i Rygge kommune. Det er avgrenset av Ryggeveien (fylkesvei 118) i nordøst, eksisterende boligbebyggelse i sør, Bankveien i sørvest og forretningsbebyggelse i nord. Planområdets størrelse er ca. 1,1 ha.



samfunnsdelen er det definert mål og strategier for hvordan det er ønskelig at fylket utvikler seg. Samfunnsdelen inneholder tre hovedtemaer *levetår og folkehelse*, *verdiskaping* og *klima og miljø*:

- Levetår og folkehelse: God livskvalitet for alle som bor i Østfold.
- Verdiskaping: Østfold skal være attraktiv for mennesker og kapital, og tilby et velfungerende arbeidsmarked. Vi skal ha et bærekraftig næringsliv preget av nyskaping, riktig kompetanse og samhandling.
- Klima og miljø: Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur, kulturminner og kulturlandskap, og som tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor.

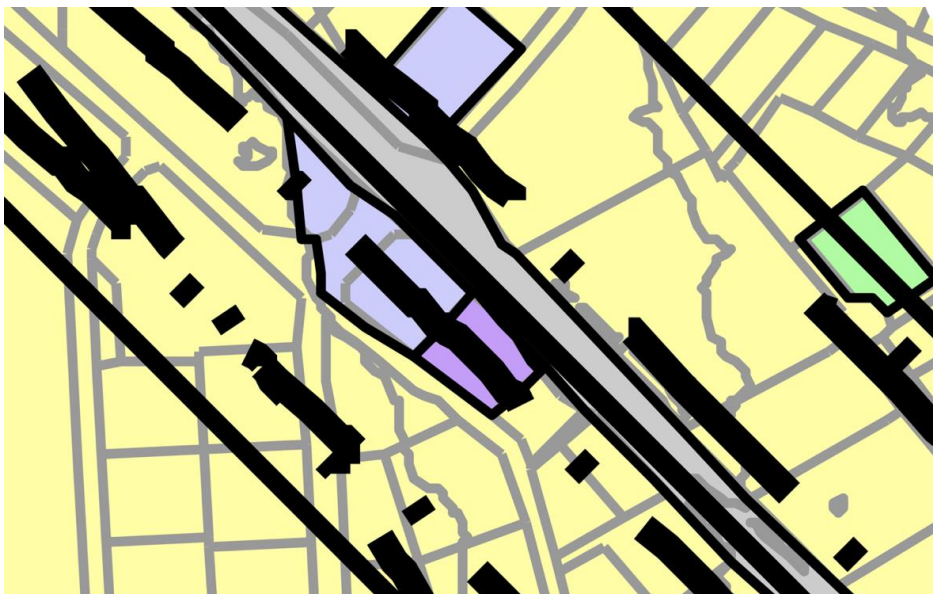
I arealstrategien er planområdet markert som eksisterende tettbebyggelse.

Fylkesplanen legger opp til at arealmessig utvikling/endring i all hovedsak skal konsentreres rundt knutepunkter og områdesentre i regionen. For Rygge kommune vil dette si at utviklingen skal styres inn mot Høyda/Varnaveien og Bredsand-området, samt Halmstad.

4.2 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

Kommuneplan for Rygge kommune 2011-2022 (vedtatt av kommunestyret 16.06.2011)

I arealdelen for kommuneplanen er planområdet avsatt til næringsbebyggelse (nåværende).



Utsnitt av plankartet til kommuneplanens arealdel

Kommunedelplan for Halmstad, Rygge kommune 2005-2016 (vedtatt i kommunestyret 14.12.2006)

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel i planområdet. I kommunedelplanen er planområdet regulert til boligformål (nåværende). Relevante bestemmelser er blant andre:

- Innenfor areal avsatt som eksisterende boligområde tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt. Kommunen kan tillate tilbygg/påbygg uten at det stilles krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan dersom tiltaket passer i strøket, dersom det medfører en normal tomteutnyttelse og dersom det ikke vanskelig gjør en framtidig, ønsket utvikling.
- Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. For boligbebyggelse som er tilrettelagt

for andre grupper enn barnefamilier kan kommunen fastsette et lavere krav til lekeareal per boligenhet.

- Innenfor areal avsatt til eksisterende boligområde tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt. Kommunen kan tillate tilbygg/påbygg uten at det stilles krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan dersom tiltaket passer i strøket, dersom det medfører en normal tomteutnyttelse og dersom det ikke vanskeliggjør en framtidig, ønsket utvikling.
- Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak skal universell tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad, slik at alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede sikres best mulig tilgjengelighet. Bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.
- Det tillates ikke oppført nye boenheter i rød støysone. Ved hvert byggetiltak må det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende støygrenser overholdes.



Utsnitt av plankartet til kommunedelplan for Halmstad, Rygge kommune 2005-2016

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Planområdet er uregulert på detaljnivå.

4.4 Tilgrensende planer

På den andre siden av Ryggeveien gjelder reguleringsplan for Kjærnesneshagen (vedtatt 11.12.1997)

4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

Regional naturmangfoldplan for Moss, Rygge og Råde

En forvaltningsplan med forslag til mål, strategier og tiltak for å sikre og fremme kommunenes biologiske mangfold. Planen tar utgangspunkt i kartlegging og verdisetting av naturtyper og lokaliteter i kommunene. Viktige naturtyper som nevnes er blant andre intakt lavlandsmyr og rikmyr, kantkratt, artsrike veikanter, skogsbeite, fuktenger, store gamle trær og kalkrike enger.

Boligsosial plan for Moss og Rygge 2017 (vedtatt i mai 2016)

Planen setter fokus på boligen som en viktig levkårsfaktor og setter rammer for boligbygging i Moss og Rygge. Kvaliteten på alle boliger skal være god og boliger skal plasseres i bomiljøer som fremmer livskvalitet, særlig for barnefamilier. Universell utforming av boliger og boligområder skal gi grunnlag for trygghet og redusert behov for bistand. Planen beskriver en del boligsosiale utfordringer og gir til slutt forslag til tiltak.

Blågrønn faktor - veiledning i byggesak (2014)

Rapporten beskriver blågrønn faktor, et verktøy som skal bidra til å gi grøntområder og uterom høyere status i planprosesser og til å sikre forutsigbarhet med hensyn til krav til uterom når det gjelder vannhåndtering, vegetasjon og biologisk mangfold. Blågrønn faktor kan bli brukt til å dempe skader fra kraftigere nedbør, fremme bærekraftig overvannshåndtering og økologiske kvaliteter, utvikle jordsmonnet, legge til rette for bedre uterom og forbedre mikroklima, vann- og luftkvalitet.

4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Formålet med retningslinjene er blant annet å ivareta det offentliges ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn, å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging, å gi kommunene et bedre grunnlag for å integrere og ivareta målgruppen i sin løpende planlegging og å gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser. Videre stilles det krav om at følgende skal vies spesiell oppmerksomhet ved fysisk utforming:

- Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kan bli brukt av ulike aldersgrupper og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Ved omdisponering av areal som er avsatt i planer til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt ovenfor for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Hensikten med retningslinjen er å stimulere til og bidra til reduksjon av klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging gjennom planleggingen. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016)

Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)

Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger luftkvalitetsproblemer.

NVEs retningslinjer for flaum og skredfare i arealplanar (2/2011)

Dokumentet gir prinsipper for beskyttelse mot flom og skred i utsatte områder. Retningslinjene viser hvordan kommunene kan oppfylle kravene som følger av plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift.

5 Situasjonsbeskrivelse

5.1 Eksisterende bebyggelse og tilstøtende arealbruk

På eiendom 1/12 står et kontorbygg med kontorarealer i 1. etasje og parkeringsarealer i underetasjen. Det framstår med 1 etasje mot Ryggeveien og 2 etasjer mot Bankveien. Det er etablert parkeringsarealer rundt bygget med adkomst fra Ryggeveien. Eiendom 2/4 består av en gressplen omkranset av høyere trær som vokser langs etter tilgrensende veier. Det er opparbeidet en rekke parkeringsplasser på tomten med adkomst fra Idrettsveien.

Arealtype	Størrelse (da)
Kontor/forretning	0,94
Veigrunn	0,15

Planområdet grenser til småhusbebyggelse i sør og vest og Ryggeveien (fylkesvei 118) i øst. På tomten nord for planområdet står et hus i 2 etasjer som brukes til forretning.



Eksisterende bebyggelse i planområdet sett fra Bankveien

5.2 Landskap og stedets karakter

Området rundt Halmstad er preget av åpne flater og lite skog. Jernbanen danner en tydelig grense i området og markerer et skille mellom bebygde arealer og kulturlandskapet. Planområdet inngår i sentrumsområdet Halmstad med et tydelig preg av bebyggelse. Bebyggelsen i omgivelsene er hovedsakelig lav i 1-2 etasje, og særlig øst for Ryggeveien danner høyere vegetasjon et bakteppe bak husene. Eiendom 1/12 skråner ned mot sørvest fra ca. kote +38,7 til kote +36,2, og dermed er det en høydeforskjell på ca. 2,5 m på tvers av planområdet mellom Ryggeveien og Bankveien.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

5.4 Naturverdier

Planområdet har vært bebygd i lang tid, og i Naturdatabasen til Direktoratet for naturforvaltning er det ikke registrert viktige artsforekomster eller naturtyper. Eksisterende vegetasjon består av gress, busker og enkelte høyere trær. Trærne kan ansees for å ha en viss verdi som leveområde som en del av en helhetlig grønnstruktur. Det er ikke registrert funn av svartelistede arter innenfor eller i nærheten av planområdet. Ca. 130 m øst for planområdet er det registrert funn av tyrkerdue (*Streptopelia decaocto*), som er nær truet.

5.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er trolig at det åpne arealet på eiendom 2/4 blir brukt til lekeplass og uteområde av beboere i nærliggende boliger. Ellers har planområdet liten rekreasjonsverdi.

5.6 Trafikkforhold

Planområdet er en del av sentrumsområdet Halmstad, og innen gangavstand ligger matbutikker, konditori, restauranter, frisørsalong osv. i nærområdet. Nærmeste bussholdeplass ligger ved planområdets østre grense med avganger til Fredrikstad, Sarpsborg og Moss. Rygge togstasjon ligger ca. 380 m sørvest for planområdet. Det er opparbeidet fortau langs med Ryggeveien som gir planområdet en sikker gangforbindelse med nærmiljøet.

Ryggeveien (fylkesvei 118) forbi planområdet er per dato opparbeidet med ca. 7 m bredde og utgjør en viktig trafikkforbindelse mellom Halmstad, Moss og Fredrikstad. Fartsgrensen på Ryggeveien er 50 km/t gjennom sentrumsområdet. Årsdøgntrafikk i 2018 var 8 899.

5.7 Barns interesser

Det er trolig at det åpne, beplantete arealet på eiendom 2/4 like sørvest for planområdet blir benyttet av barn til lek og opphold.

5.8 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i nærhet til tjenesteyting i Halmstad. Nærmeste barnehage ligger ca. 150 m nordvest for planområdet på den andre siden av Ryggeveien. Nærmeste barne- og ungdomsskole er Halmstad skole ca. 410 m sørvest for planområdet ved togstasjonen. Nærmeste videregående skole ligger i Moss.

5.9 Universell tilgjengelighet

Eiendom 1/12 skråner ned mot sørvest med en lokal høydeforskjell på ca. 2,5 m som kan være utfordrende for universell utforming av bygninger. Tilgrensende veigrunn er hovedsakelig flatt og er ikke til hinder for universell utforming.

5.10 Teknisk infrastruktur

Det eksisterer vann-, avløps- og elektrisitetsinfrastruktur innenfor planområdet.

5.11 Grunnforhold

Planområdet består av marin strandavsetninger med god infiltrasjonsevne ifølge kart fra Norges geologiske undersøkelse.



Utsnitt av løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse

5.12 Støyforhold

Støy fra Ryggeveien påvirker planområdet. En del av eiendom 1/12 ligger i både rød og gul støysone. I tillegg har planområdet tidligere ligget i rød sone for flystøy fra Rygge lufthavn. Det er utarbeidet en støyrapport (se vedlegg 05) som viser at støynivåer på fasader til planlagt bebyggelse er opptil L_{den}

11 av 23



Planlagt bebyggelse sett fra Ryggeveien

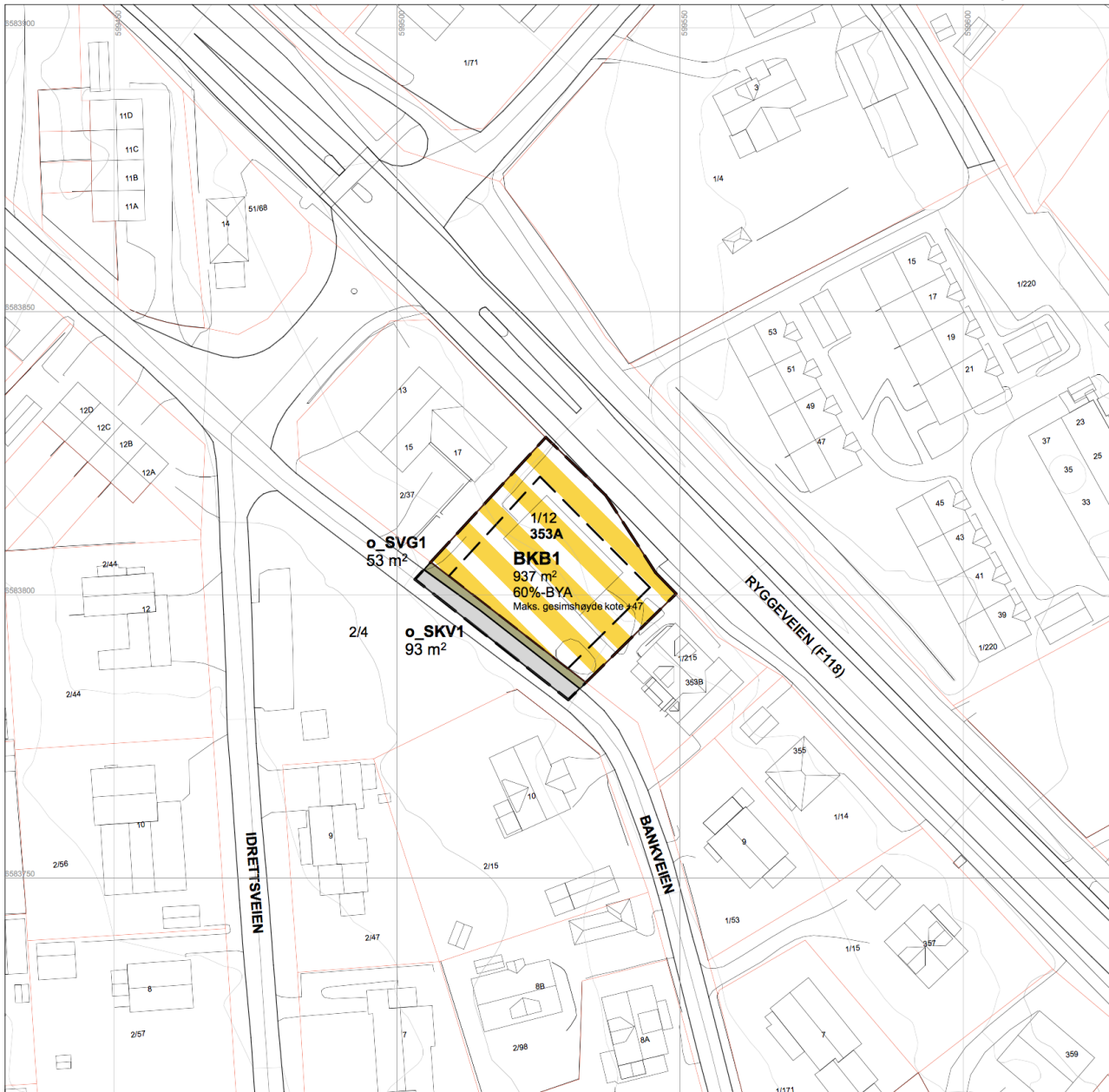


Planlagt bebyggelse sett fra Bankveien

6.2 Planlagt arealbruk

Planområdet er 3 302 m² og blir regulert til følgende formål:

Reguleringsformål (PBL § 12-5)	Betegnelse (jf. plankart)	Størrelse
1. Bebyggelse og anlegg		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB1	937 m ²
2. Samferdselsanlegg og infrastruktur		
Kjørevei (2011)	o_SKV1	93 m ²
Annen veggrunn - grøntareal (2019)	o_SVG1	53 m ²
Sum		1 083 m ²



Annen veggrunn - grøntareal (SVG1)

Formålet omfatter veggrunn som ligger mellom veikanten og eiendomsgrense. Innenfor formålet tillates det etablert innkjøringer, adkomstveier og likt til bebyggelse på tilknyttede eiendommer.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelse i BKB1 skal være inntil 2 etasjer i tillegg til underetasje og ha en maksimal gesimshøyde på kote +47. Det planlagte nybygget har ca. 10,5 m gesimshøyde sett fra Bankveien og ca. 8,5 m gesimshøyde sett fra Ryggeveien.

6.4.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting er angitt på plankartet som maks. BRA for det enkelte byggeområdet. Innenfor BKB1 er tillatt grad av utnytting 60%-BYA.

6.5 Uteoppholdsareal

Det skal for hver boligenhet avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m² kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med flere enn 4 boligheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m² i umiddelbar nærhet til boligene. Uteoppholdsarealer for felles bruk skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men de kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser. For boligbebyggelse som er tilrettelagt for andre grupper enn barnefamilier kan kommunen fastsette et lavere krav til lekeareal per boligenhet.

Uteoppholdsarealer til boliger i BKB1 er planlagt ivaretatt på private balkonger, og det er også mulighet for å etablere små utearealer på bakkeplan. I tillegg til framtidige uteoppholdsarealer innenfor BKB1 ligger et åpent område som kan brukes til lek på tiliggende eiendom 2/4. Området er ubebygget og beplantet med gress og noen høyere trær. Det vurderes som trafikksikkert å krysse over Bankveien på grunn av at veien har en tydelig boliggatekarakter med lav trafikkmengde og fartsgrense 30 km/t. Planområdet har dessuten kort avstand til et godt utviklet lokalt turveinett i det omgivende kulturlandskapet.

6.6 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.

Planområdet har gode gang- og sykkelforbindelser med omgivelsene der det er tilknyttet rolige omkringliggende boliggate som kan benyttes til å komme seg til og fra planområdet. Langs med Ryggeveien (fylkesvei 118) er det opparbeidet tosidig fortau. Besøkende og beboere kan bruke bussholdeplassen like øst for planområdet for å reise med kollektivtrafikk.

6.7 Parkering

Det stilles krav til maksimum 1,5 bilparkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boligenhet i tråd med gjeldende kommuneplan. Parkeringsplasser tillates etablert på bakkeplan. 18 m² BYA per parkeringsplass skal tas med i beregning av grad av utnytting der parkeringsdekning ikke blir ivaretatt i garasjeanlegg. For mindre leiligheter med maksimalt BRA på 60 m² kan

bilparkeringskravet reduseres til 1 bilparkeringsplass per boligenhet. For forretnings-, kontor- og tjenesteytingsarealer stilles det krav til maksimum 1 bilparkeringsplass per 50 m² BRA.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale områder godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

6.8 Tilknytning til infrastruktur

Ny bebyggelse i planområdet knyttes til det eksisterende vann-, avløps- og elektrisitetsnett. Siden planforslaget utgjør en relativ liten økning på antall boligenheter og forretnings- og kontorareal sammenliknet med dagens arealbruk forutsettes det at nettet har i utgangspunktet tilstrekkelig kapasitet.

6.9 Miljøoppfølging

Overvann skal håndteres på egen grunn. Ny bebyggelse skal være energieffektiv i forhold til krav i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK).

6.10 Universell utforming

Eiendom 1/12 har til dels skrånende terreng. Fra Ryggeveien vil det være mulig å etablere trinnfri adkomst til nybyggets 1. etasje, og fra Bankveien vil det være mulig å etablere trinnfri adkomst til nybyggets underetasje.

6.13 Renovasjonsløsninger

Avfallsbeholdere skal samles i felles anlegg under tak. Arealer for innsamling av avfall skal være lett tilgjengelige for renovasjonsoperatøren. Endelig løsning skal godkjennes av ansvarlig myndighet i forbindelse med rammesøknad.

7 Virkninger av planen

7.1 Overordnede planer

Fylkesplanen for Østfold – «Østfold mot 2050»

Planforslaget er i henhold til gjeldende fylkesplan inklusive planbestemmelse 1, regional planbestemmelse for lokalisering av handel og planbestemmelse 2, regional planbestemmelse for lokalisering av offentlige arbeidsplasser- og/eller besøksintensive virksomheter. Halmstad ligger innenfor den langsiktige grensen for framtidig tettbebyggelse og regnes som et områdesenter i den overordna senterstrukturen.

Kommunedelplan for Halmstad, Rygge kommune 2005-2016

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med overordnet kommunedelplan med unntak av reguleringsformålet. Foreslått omregulering til kombinert bebyggelse- og anleggsformål med bestemmelser om tillatte bruksformål vil bidra til å opprette samsvar mellom gjeldende kommuneplan og kommunedelplan. Kontorvirksomhet, bolig og eventuelle forretningsarealer vurderes til å kunne passe sammen i et blandet bygg forutsatt hensiktsmessig plassering av innganger, soverom og uteoppholdsarealer samt på grunn av at ingen av de planlagte

bruksformålene medfører stadig støy. Gjennomføring av planforslaget vil legge til rette for små byboliger som det ellers ikke er et stort tilbud av i Halmstad ved det nåværende tidspunktet.

7.2 Landskap

Planlagt bebyggelse forutsettes å bli godt tilpasset eksisterende terrengforhold med underetasje. Nybygget blir ellers en del av et bebygd område og vil ikke ha store konsekvenser for naturlandskapet.

7.3 Stedets karakter

Stedets bebyggelsesmønster blir ivaretatt med byggegrenser som sikrer at nordfasaden til planlagt bebyggelse blir omtrent i samme linje som nordfasadene til de øvrige husene på sørsiden av fylkesveien. Planforslaget bidrar dermed til å opprettholde et samordnet gatebilde langs etter fylkesveien. Selv om det legges til rette for høyere bebyggelse enn det eksisterende kontorbygget ved å legge til en etasje mot fylkesveien vil virkningen av høydeøkningen reduseres siden husene til begge sider av planområdet er i 1,5 eller 2 etasjer.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget berører ikke kjente kulturminner og forventes ikke til å ha negative konsekvenser for kulturmiljøet.

7.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Forslagsstillers vurdering: Det er ikke gjennomført nye feltregistreringer som ledd i planarbeidet, og vurderingen av konsekvenser for naturmangfoldet tar utgangspunkt i Artsdatabanken og Direktoratet for naturforvaltnings «Naturbase». Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold innenfor planområdet eller i tilgrensende områder. Det er registrert funn av noen svartelistete fremmede arter i nærheten av planområdet. Tiltak skal iverksettes for å hindre spredning av disse dersom de blir funnet innenfor planområdet under byggearbeider. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Forslagsstillers vurdering: Etter forslagsstillers vurdering, foreligger det tilstrekkelig kunnskap om virkninger av tiltaket på naturmiljøet. Det foreligger etter forslagsstillers vurdering ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Forslagsstillers vurdering: Gjennomføring av planforslaget forventes ikke å medføre vesentlige biologiske, fysiologiske eller kjemiske konsekvenser for lokale økosystem utover de påvirkninger som følger av en byggeprosess.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Forslagsstillers vurdering: Kjente opplysninger tilsier ikke at gjennomføring av planforslaget vil medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Forslagsstillers vurdering: Kjente opplysninger tilsier ikke at gjennomføring av planforslaget vil medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet, men det legges vekt på håndtering av masser slik at risiko for spredning av svartelistede arter minimeres. Dersom svartelistede arter blir funnet i planområdet under byggearbeid skal tiltak iverksettes for å fjerne og hindre spredning av disse.

7.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det vurderes at gjennomføring av planforslaget ikke påvirker rekreasjonsinteresser.

7.7 Trafikkforhold

Halmstad er et viktig kollektivknutepunkt med god tilgang til tog og buss, og det er også i umiddelbar nærhet til E6 og flyplass. Å satse på videre boligutvikling i Halmstad er i tråd med overordnede planer om å forbedre transporteffektivitet.

Eksisterende innkjøring til eiendom 1/12 fra fylkesvei 118 blir fjernet, og all biladkomst til planområdet forutsettes anlagt fra Bankveien. Dette grepet vil forbedre trafikk sikkerheten i nærområdet ved at biler vil ikke lenger kunne rygge ut på fylkesveien på tvers av fortauet. Gjennomføring av planforslaget forventes medføre en ubetydelig økning på trafikk, og Bankveien og Idrettsveien har i utgangspunkt tilstrekkelig bredde og kapasitet til å ivareta besøkere som ferdes med bil til nye kontor/tjenestearealer i BKB1.

7.8 Barns interesser

Det vurderes at planen ivaretar hensyn til barn og unges behov i henhold til rikspolitiske retningslinjer og overordnede plankrav.

7.9 Sosial infrastruktur

Utbyggingen av flere boliger sentralt i Halmstad bidrar til å øke antall beboere som er i sin tur et nødvendig grunnlag for lokal handel. Gjennomføring av planforslaget vil kunne spille en rolle i å bygge opp Halmstad som et selvstendig sted og redusere avhengighet til omgivelsene i hverdagen.

Særlig kan etablering av flere tjenester og næringsarealer bidra til å redusere behovet for bilturer over lang avstand.

7.10 Universell tilgjengelighet

Bebyggelse og uteområder skal utformes etter krav om universell utforming og tilgjengelighet i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK) (jf. § 2.1). Det er en høydeforskjell på ca. 2,5 m på tvers av planområdet mellom Ryggeveien og Bankveien. Denne høydeforskjellen kan utgjøre et hinder mot universell utforming, men det forventes være mulig å ivareta tilgjengelighet for alle med trinnfri atkomst til ny bebyggelse i BKB1 fra Bankveien på sørsida og fra fortauet som følger Ryggeveien på nordsida.

7.11 Energibehov - energiforbruk

Ny bebyggelse forventes å være energieffektiv i henhold til krav i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK).

7.12 Risiko og sårbarhet

Gjennomføring av planforslaget forventes ikke å kunne medføre vesentlige konsekvenser i forhold til risiko og sårbarhet. Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse (se vedlegg 03), som konkluderer med at det ikke er påvist forhold som anses å kunne innebære høy risiko. Analysen viser at tiltak må vurderes for å redusere risiko for negative følger av støy og støv fra trafikk og ulykker i av-/påkørsler.

Konsekvens/Sannsynlighet	Ubetydelig (1)	Mindre alvorlig (2)	Alvorlig (3)	Svært alvorlig (4)
Svært sannsynlig (4)				
Sannsynlig (3)		Støy og støv fra trafikk		
Mindre sannsynlig (2)		Radon	Ulykke i av-/påkørsler Ulykke med gående/syklende	
Lite sannsynlig (1)				

Ulykke i av-/påkørsler

Risiko for ulykke i av-/ og påkørsler reduseres ved flere trafiksikkerhetstiltak. Det legges til rette for at mesteparten av besøkere til ny bebyggelse i BKB1 ankommer planområdet fra Idrettsveien og Bankveien. Disse veiene har lav fartsgrense (30 km/t) og er opparbeidet som boligater. Den relativt lave farten reduserer konsekvensene av ulykkeshendelser. Eksisterende fortau langs med Ryggeveien (fylkesvei 118) er breie med god plass til fotgjengere. Fortauet som grenser til planområdet mot nord er nylig blitt oppgradert. Biladkomst til BKB1 fra Ryggeveien forutsettes fjernet, og det vil ikke lenger være behov for rygging ut på veien på tvers av fortauet.

Støy og støv fra trafikk

Planområdet er utsatt for støy og støv fra fylkesvei 118, og deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Planbestemmelsene stiller krav til maksimale støynivåer som skal ivaretas i ny bebyggelse. Det er utarbeidet en støyrapport (se vedlegg 05) som viser at støynivåer på

fasaden mot Ryggeveien er opptil L_{den} 67 dB fra trafikk på veien. Det forutsettes detaljprosjektering av relevante løsninger for å redusere konsekvenser av veistøy, for eksempel med dimensjonering av vinduer og fasader med hensyn til lydisolasjon, planlegging av gjennomgående boliger med stille side, plassering av soverom og uteoppholdsarealer på stille side, osv. Det skal vurderes å etablere støyskjerm mot Ryggeveien. Støyskjermen skal brytes opp f.eks med nisjer og / eller beplantning for å unngå en lang og ensformig skjerm. Det skal brukes et absorberende materiale i støyskjermen.

7.13 Teknisk infrastruktur

Planlagt bebyggelse knyttes opp til eksisterende vann-, avløps- og elektrisitetsanlegg. Planforslaget medfører en økning på arealer sammenliknet med eksisterende bebyggelse, men økningen er såpass liten at det forventes at eksisterende teknisk infrastruktur har i utgangspunktet tilstrekkelig kapasitet.

7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planforslaget forventes ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Planlagt utbygging bekostes av tiltakshaver i sin helhet.

7.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget medfører oppgradering av forretningsarealer som vil bidra til det lokale tilbudet på Halmstad.

7.16 Avveining av virkninger

I en helhetlig vurdering konkluderes det med at de negative virkningene som følger av gjennomføring av detaljreguleringsplanen er begrensede, og etter forslagsstillers vurdering kan de håndteres og innarbeides i prosjektet på en hensiktsmessig måte. De positive virkningene av etablering av tiltrekkende arealer til forretning og tjenesteyting på en sentral eiendom i Halmstad og utbygging av en boligtype som det ellers ikke er et stort lokalt tilbud av overstyrer de begrensede negative virkningene av planforslaget knyttet til en liten økning på trafikkmengden i nærområdet.

8 Innkomne innspill

I dette kapittelet oppsummeres innkomne innspill til varsling om oppstart av planarbeidet, og merknader kommenteres.

8.1 Innspill fra: Norges vassdrags- og energidirektorat, mottatt 21.05.2019 (vedlegg 4.1)

Norges vassdrags- og energidirektorat 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 forøvrig til gjeldende retningslinjer for å ivareta flom- og skredfare i arealplaner.

- **Forslagsstillers kommentar:** Innspill fra NVE tas til etterretning.

8.2 Innspill fra: Hafslund nett, mottatt 23.05.2019 (vedlegg 4.2)

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 frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant.

- **Forslagsstillers kommentar:** Innspill fra Hafslund nett er innarbeidet i planforslaget. Planområdet er innsnevret etter varsling og omfatter ikke lenger nettstasjonen på eiendom 2/4.

8.3 Innspill fra: Østfold fylkeskommune, mottatt 26.06.2019 (vedlegg 4.3)

Ny bebyggelse må sees i sammenheng med både eksisterende og forventet bebyggelse i nærområdet. 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 kollektivknutepunkt vurderingene i kommuneplanens arealdel. Det må redegjøres for trafikksikkerhet i forbindelse med kryssing av Bankveien for å komme til foreslått lekeareal. 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.

- **Forslagsstillers kommentar:** Bemerkninger fra Østfold fylkeskommune er innarbeidet i planforslaget. Planområdet er innsnevret etter varsling og legger ikke lenger til rette for en lekeplass på eiendom 2/4. Alle uteoppholdsarealer til framtidige boliger forutsettes etablert på eiendom 1/12. En støyrapport er utarbeidet som viser forventede støynivåer på fasader av planlagt bebyggelse og uteoppholdsarealer (se vedlegg 05). Områdesenteret Halmstad defineres som kommunens viktigste utbyggingsområde for bolig i gjeldende kommuneplan, noe som også er synliggjort i kommunedelplanen for Halmstad. Halmstad er definert som et sentrums- og knutepunktssområde med god tilgang til tog og buss, og en bussholdeplass ligger inntil planområdets nordre grense. Bankveien har preg av en rolig boliggate, og med lav fartsgrense (30 km/t) er trafikksikkerhet ivarettatt mellom lekearealet og planlagte boliger. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til et maksimumsantall bilparkeringsplasser og kvalitet på sykkelparkeringsplasser (jf. § 2.7). På grunn av planforslagets beskjedne planlagte utbygging tillates det at grunnundersøkelser foretas før søknad om igangsettingstillatelse (jf. § 4.1).

8.4 Innspill fra: Statens vegvesen, mottatt 28.06.2019 (vedlegg 4.4)

Planforslagets varslete 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 trafikantgrupper. Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. 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.

- **Forslagsstillers kommentar:** Bemerkninger fra Statens vegvesen tas til etterretning. Kjøreadkomst til BKB1 er flyttet til Bankveien. Som følge blir det ikke lenger nødvendig å regulere kjøreadkomst fra fylkesvei 118, og planområdet er innsnevret til tomtengrensen til eiendom 1/12 i nordøst. Bussholdeplassen inngår ikke lenger i planområdet, og det vurderes som uhensiktsmessig å foreta oppgraderinger på denne i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen. Et nytt fortau er nylig blitt anlagt forbi planområdet langs fylkesvei 118. Byggegrense mot fylkesvei 118 er vist på plankartet. Planforslaget legger til rette for etablering av 2-3 nye boligenheter, og planlagte kontorarealer har en beskjedne størrelse (ca. 700 m² til sammen). Økning i trafikkbelastning som følge av gjennomføring av planforslaget forventes å være såpass liten at forslagsstiller mener at det ikke er nødvendig med egen trafikkanalyse. En støyrapport er utarbeidet som viser forventede støynivåer på fasader av planlagt bebyggelse og uteoppholdsarealer (se vedlegg 05). Reguleringsbestemmelsene stiller krav til et maksimumsantall bilparkeringsplasser og et minimumsantall sykkelparkeringsplasser (jf. § 2.7). Det legges til rette for lading av elbil (jf. § 2.7).

8.5 Innspill fra: Fylkesmannen i Oslo og Viken, mottatt 02.07.2019 (vedlegg 4.5)

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. 1/12 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.

- **Forslagsstillers kommentar:** Reguleringsbestemmelsene stiller krav til et maksimumsantall bilparkeringsplasser og et minimumsantall sykkelparkeringsplasser (jf. § 2.7). En støyrapport er utarbeidet som viser forventede støynivåer på fasader av planlagt bebyggelse og uteoppholdsarealer (se vedlegg 05). Alle uteoppholds- og lekearealer skal i første rekke ivaretas innenfor BKB1. Bankveien har preg av en rolig boliggate, og med lav fartsgrense (30 km/t) vurderes det som uproblematisk å krysse veien for å komme til øvrige lekeområder i omgivelsene. Det stilles krav til lokal overvannshåndtering (jf. § 2.6) og undersøkelser om spredning av fremmede skadelige arter under flytting av masser (jf. § 2.9). En risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet som en del av planarbeidet som vurderer ulike sikkerhetshensyn (se vedlegg 4). Foreliggende kunnskapsgrunnlag gir ikke til kjenne forekomster av grunnforurensning innenfor planområdet.

8.5 Innspill fra: Moss kommune Miljørettet helsevern, mottatt 13.08.2019 (vedlegg 4.6)

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-1442/2016 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 m.v. 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.

- **Forslagsstillers kommentar:** Merknader fra Miljørettet helsevern tas til etterretning. En støyrapport er utarbeidet som viser forventede støynivåer på fasader av planlagt bebyggelse og uteoppholdsarealer (se vedlegg 05). Det forutsettes detaljprosjektering av relevante løsninger for å redusere konsekvenser av vei- og flystøy, for eksempel med dimensjonering av vinduer og fasader med hensyn til lydisolasjon, planlegging av gjennomgående boliger med stille side, plassering av soverom og uteoppholdsarealer på stille side, osv. (jf. § 2.5). En støyfaglig utredning for planområdet skal gjennomføres i forbindelse med videre detaljprosjektering. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at nødvendige støyskjermingstiltak blir gjennomført før ny bebyggelse tas i bruk (jf. § 4.2). Det er lagt opp til både bil- og sykkelparkering. Krav til arealer og betingelser til lek og uteopphold er fastlagt i tråd med gjeldende kommuneplan.