



Arkiv:

Arkivsak:

Dato:

PlanID-446,
PlanNavn-
Detaljregulering for
Vårligrenda og Vårli
park, PlanType-35,
GBNR-104/240,
GBNR-104/237
21/5197 - 21
13.05.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
063/22	Plan, bygg og teknisk	30.05.2022

Vårli - Detaljregulering - Førstegangsbehandling

Plan, bygg og teknisk- 063/22:

Vedtak:

Planforslaget for detaljregulering av Vårli legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planforslaget for detaljregulering av Vårli legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Bakgrunn for saken:

Saksopplysninger:

Planområde: ca 68 daa

Tiltak: Detaljregulering for boligformål med tilhørende uteoppholdsareal, vei osv.

Adresse: Vårli

Eierstruktur: Gbr 104/240, 104/237, 104/234 eies av Trysilhus Omnibo AS.

Formål: Boligformål

Gjeldende plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel 2021-2032 (boligformål).

Områderegulering Gatu Vårli Solhøi.

Forslagsstiller: Trysilhus Areal AS

Plankonsulent: Henning Larsen AS

Redegjørelse for saken:

Saken gjelder førstegangsbehandling av planforslag for detaljregulering for Vårli på Halmstad. Til grunn for detaljreguleringen er områdeplan Gatu, Vårli og Solhøi som ble vedtatt i 2014. Det planlegges for ca. 279 boenheter fordelt på blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Store deler av planområdet er dyrket mark som grenser mot Gonskogen i sør og jernbanen i vest. Jordbruksarealet er registrert som god og svært god jordkvalitet.

Med bakgrunn i et rekkefølgekrav i områdeplanen så omfatter planforslaget også opparbeidelse av ny rundkjøring og adkomstvei fra Ryggeveien. Tekniske planer for

utforming er vurdert og godkjent av Viken fylkeskommune.

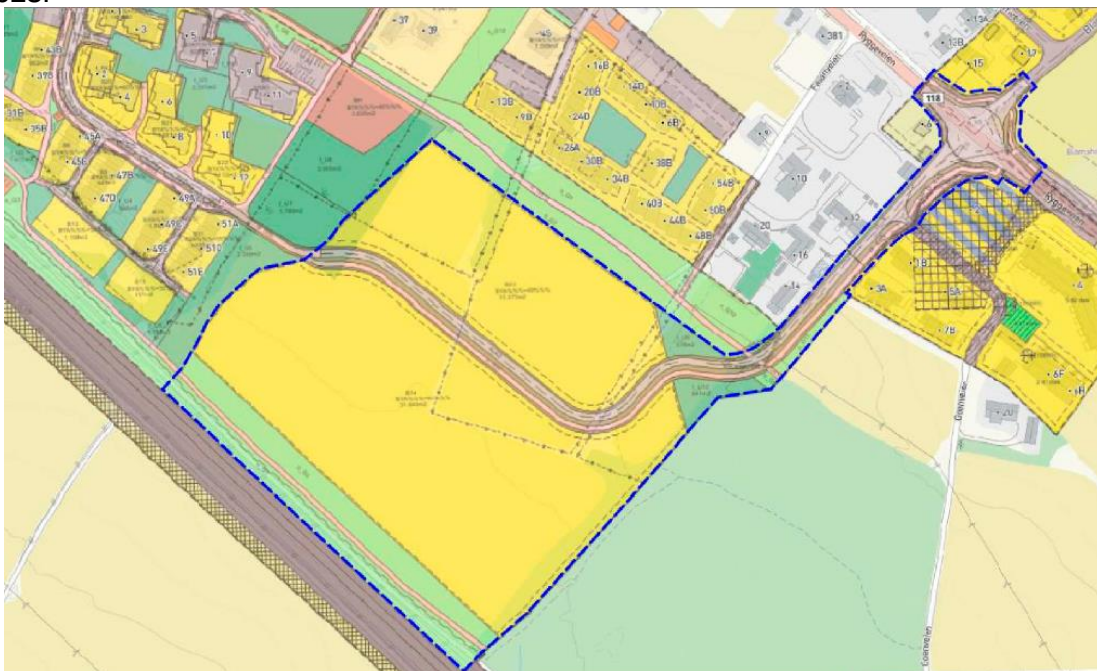
Det vil være behov for mindre grunnverv fra åtte ulike eiendommer i området. Felt BK 10-14 er midlertidig båndlagt og bygges ikke ut før Bane NOR har etablert det planlagte hensettingsanlegget.

I 2021 ble det bestemt at hensettingsanlegget til Bane NOR skal anlegges på Gon. I behandlingen av planforslaget som foreligger så har det bidratt til at kommunedirektøren har hatt et forsterket fokus på bevaring av Gonskogen. I kommuneplanen er Gonskogen avsatt til både hensynssone naturmiljø og friluftsliv og hensynssone park. Ettersom hensettingsanlegget også gjør inngrep i deler av Gonskogen så er det desto viktigere at de resterende deler av den bevares på en god måte. Etter innspill fra kommunedirektøren har forslagsstiller derfor trukket bebyggelsen noe lenger vekk fra skogen enn det er åpnet for i områdeplanen.

Hensikten med planen:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer. Planarbeidet har til hensikt å regulere delfelt B14 og B23 i områdeplanen. I planområdet er det skissert 94 boenheter i rekkehus, 164 boenheter i blokk og 21 boenheter i kjedete eneboliger.

Plangrepet er basert på tunformer og bilfrie lekeområder. Det planlegges for blokkbebyggelse på B23 og konsentrert småhusebebyggelse på B14. Anslått byggestart er i 2023.



Stiplet linje viser planavgrensning for detaljreguleringen

Prosess/bakgrunn/historikk:

Planinitiativ ble mottatt 4.6.2021 og behandlet administrativt. Oppstartmøtet ble avholdt 25.8.2021 og det ble varslet oppstart 5.10.2021. I tillegg til oppstartsmøtet så har planavdelingen holdt flere dialogmøter med forslagsstiller og plankonsulent. Temaer underveis har vært utforming av gang- og sykkelvei langs adkomstvei, renovasjon, estetikk ol.

Anleggsvei til planområdet har også vært diskutert. Mer om dette under Vurderinger. Forslagsstiller har også holdt egne møter med VA-avdelingen om løsninger for VA og overvann.

Samtidig har det også vært dialog med Viken fylkeskommune som i innspill til varslet

oppstart meddelte at de ønsket å godkjenne tekniske planer for utforming av ny rundkjøring før planen sendes på høring og offentlig ettersyn. Dette er nå ivarettatt.

Varsling og medvirkning:

Det ble varslet oppstart 5.10. 2021 og frist for uttalelser var 15.11.2021. Det kom inn 11 skriftlige uttalelser til varsel om oppstart:

- Viken fylkeskommune
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Elvia
- Bane NOR
- MIB
- Goenveien 2, sameie
- Vidar Sørli, Fasanveien 6
- Moss kommune, miljørettet helsevern
- Moss kommune, kommunalteknikk

Høringsinnspillene er oppsummert sammen med forslagsstillers kommentarer i kapittel ni i planbeskrivelsen.

Konsekvensutredning:

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger. I vedleggene til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes. Det vurderes at tiltaket ikke kommer inn under vedlegg I eller vedlegg II i forskriften.

I områdeplanens bestemmelse 3.5 a) stilles det utbyggingsrekkefølgekrav om at boligene i B3-B13 og

B15-B22 skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis til boliger i området B14 og B23. Det er følgende

status på de ulike områdene:

- B3-B11 er ferdig utbygd (flerfamilie og kjedete eneboliger på Gatu).
- Feltene B12-13 ligger nærmest dagens jernbane. Disse arealene er eiet av Bane NOR. Utbygger

har dermed ikke kontroll på om/ når disse arealene blir utbygd.

- B15 er ferdig utbygd (flerfamilie på Solhøitunet).
- B16, det minste av boligfeltene, har vært brukt som brakkerigg i forbindelse med utbygging på

de andre feltene. Forslagsstiller ser det som hensiktsmessig å videreføre arealet som rigg i forbindelse med utbygging på felt B14 og B23.

- B17-B22 (blokkbebyggelse på Gatu Park) er i slutfasen, og vil være ferdig utbygd før man evt.

går i gang med ny blokkbebyggelse innenfor den nye planen.

Kommunedirektøren vurderer dette som mindre unntak fra områdeplanen, som ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Vurderinger:

Landskapet i området er hovedsakelig dyrket mark og oppleves som åpent og flatt.

Terrenget stiger mot nordøst med en stigning på ca. 11 meter fra jernbanen og frem til Ryggeveien, fv. 118. Terrenget sørvest for planområdet er et åpent jordbrukslandskap som faller svakt videre mot sørvest. Mot øst avgrenses planområdet av Gonskogen. Dette danner en naturlig avgrensning av boligfeltet som sådan.



Planområdet i dag

Boligutforming og bokvalitet

Innenfor formålet BB1-6 planlegges det for blokkbebyggelse. Foreløpige skisser viser at det kan bli ca. 160 boenheter her. Blokkene vil ha en felles parkeringskjeller under, med heis opp til leilighetene. Utformingen av blokkene vil være tilsvarende som på Gatu park, men vil skille seg fra disse ved bruk av andre fargesammensetninger.

Innenfor formålet BK1-19 tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse. Dette omfatter framtidige boliger som flermannsboliger og kjedete eneboliger. Flermannsboligene er tenkt opparbeidet innenfor felt BK1-13 og kjedete eneboliger innenfor felt BK14-19. Planen åpner for at den konsentrerte småhusbebyggelsen kan oppføres i to etasjer + innredet loft. For flermannsboligene ser man for seg at det er én boenhet i hver hovedetasje i tillegg til at den øverste leiligheten kan ha mulighet for innredet loft. Flermannsboligene er tenkt med felles parkeringsplasser med carporter. De kjedede eneboligene har parkering i carporter mellom boligene.

Det er i utgangspunktet gode solforhold på stedet. I dialog med forslagsstiller har kommunedirektøren kommentert avstanden mellom noen av bygningene i blokkbebyggelsen og at denne kan være noe kort med tanke på innsyn og solforhold.



Illustrasjon fra planbeskrivelsen

Høyder og utnyttelse

Detaljreguleringen viderefører områdeplanens bestemmelser for høyder og utnyttelsesgrad. Det vil si maks gesimshøyde 10 meter for konsentrert småhusbebyggelse og 12,5 meter for blokkbebyggelsen.

Planforslaget legger opp til bebyggelse på ca. 16.250 m² BYA, og er således innenfor områdeplanens maksimale grense på 18.846 m² BYA. Utnyttelsesgraden er satt til 55 % BYA for alle delområdene.

I saker hvor det planlegges utbygging på dyrket mark så er det et tilbakevendende innspill om at det bør søkes høy utnyttelse. Utbygging på dyrket mark skjer sjelden i sentrumsnære områder hvor det vil være naturlig med særlig høy utnyttelse. Samtidig bør det søkes å oppnå boligområder med mye lys, luft og gode uteoppholdsarealer. Med hensyn til planområdets geografiske plassering i kommunen og generell bokvalitet så er kommunedirektøren av den oppfatning at utnyttelsesgraden er å anse som godt tilpasset.

Estetikk

Trysilhus har tidligere oppført lignende bebyggelse på Gatu og Solhøi og denne planen legger opp til videreføring av samme typologi og utforming. Overfor forslagsstiller har kommunedirektøren uttrykt bekymring for at et stort område sett under ett kan bli uniformt og lite variert. Det er ingen stedsmarkører i selve planområdet og for øvrig få elementer i landskapet som gir identitet og særpreg. Kommunedirektøren har således argumentert for et større fokus på *wayfinding* og særegen karakter til hver blokk og de ulike tunformene. Det er derfor et ønske om å bruke farger til å skape identitet og kommunedirektøren og forslagsstiller er omforent om at det skal utarbeides en fargepalett for området før sluttbehandling.

Utearealer og lek /Uterom:

Kommuneplanens bestemmelse for uteoppholdsareal er lagt til grunn for reguleringsbestemmelsene for uteoppholdsareal. Utforming og lignende er foreløpig anført til å skulle godkjennes ved søknad om igangsettingstillatelse.

I plankartet er det begrenset med byggegrenser mot uteoppholdsarealer. Dette vil kommunedirektøren vurdere behovet for frem mot vedtak. Hvordan forholdet mellom private og felles uteoppholdsarealer oppleves bør i større grad redegjøres for.



Illustrasjon fra Trysilhus av rekkehusbebyggelse

Veier og trafikkforhold:

Trafikkløsningen i planforslaget baserer seg på én adkomst til alle boligfeltene. Kjørbar gang-/sykkelvei mot Gatuveien i vest sikrer imidlertid en alternativ adkomst i nødstilfelle og som gjennomkjøring for renovasjon. Gangveiene opparbeides med en standard som gjør dem framkommelige for renovasjon, utrykningskjøretøy, drosjer, brøyting osv., men det skal ikke være ordinær bilkjøring på disse.

Områdeplanen legger opp til etablering av ny rundkjøring og adkomstvei fra Ryggeveien. På bakgrunn av at denne veien også blir adkomstvei til fremtidig hensettingsanlegg så er geometrien endret noe i planforslaget.

I påvente av at den nye adkomstveien opparbeides, så omfatter planforslaget også en midlertidig anleggs- og adkomstvei via Gatuveien. Dette er omtalt i planbeskrivelsens kapittel 6.20. Forslagsstiller har blant annet argumentert med at de ønsker å holde sine ansatte på plassen i arbeid. Kommunedirektøren anser det som lite heldig med gjennomkjøring i et etablert boligfelt i en gate som i praksis er en blindvei i dag. Det er i utgangspunktet heller ikke ønskelig med personbiler over den regulerte gang- og sykkelveien som forbinder de ulike feltene. Denne midlertidige løsningen knytter seg imidlertid utelukkende til felt BK1 og oppføring av seks nye boenheter. Således har kommunedirektøren valgt å legge frem planforslaget slik det foreligger uten øvrige føringer.

Anleggsvei og anleggstrafikk

Områdeplanen er noe mangelfull hva gjelder anleggstrafikken inn til planområdet og dette har derfor blitt et tema for diskusjon i behandlingen av planforslaget. Det er avklart med byggesaksavdelingen at forslagsstiller skal søke om opparbeidelse av anleggsvei på samme sted som fremtidig adkomstvei. Dette vil skje som en egen byggesak uavhengig av planforslaget for å komme tidligere i gang med adkomstveien.

Annen infrastruktur:

Agenda Kaupang har utredet skolekapasitet på oppdrag fra kommunalsjef for oppvekst i Moss kommune. Her oppføres Rygge ungdomsskole med 549 elever og maksimal kapasitet på 720 elever. Halmstad barneskole har 296 elever for gjeldende skoleår (2021) og en maksimal kapasitet på 588 elever. Det vurderes således at skolekapasiteten er tilstrekkelig for kommende utbygging.

Støy:

Det er gjennomført støyutredning med utgangspunkt i T-1442, *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Hensyn til støy knytter seg hovedsakelig til støy fra jernbanen og det kommende hensettingsanlegget. Som følge av støy fra jernbanen er

utbyggingsfeltene BK 10-14 i gul støysone. Disse feltene er båndlagt inntil Bane NOR har bygd ferdig sitt hensettingsanlegg. Øvrige områder kan bygges ut uten krav om støyskjerming mot jernbanen. Det er tatt inn en reguleringsbestemmelse som sier at alle boenheter skal ha tilgang til stille side. Ytterligere støybestemmelser vil vurderes før sluttbehandling.

Det er planlagt for voll med støyskjerm på, nederst mot jernbanen. Reguleringsbestemmelsene sier at eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis. Dette gjelder støyskjermingstiltak langs jernbane som er aktuelt for det enkelte byggetrinn.

Når det gjelder sumstøy så viser planforslagets støyrapport til at bidraget fra hensettingsanlegget er marginalt. I følge rapporten vil hensettingsanlegget kun medføre en økning på 0-1 dB på det totale støynivået for bygningene nærmest anlegget og at det således ikke vil være nødvendig med ytterligere støytiltak som følge av støy fra hensettingsanlegget.

Grunnforhold/Geoteknikk:

Grunnteknikk AS har utført grunnundersøkelser og oppsummerer resultatet slik:
Utførte grunnundersøkelser viser at grunnen består av bløt og sensitiv/kvikk moreneleire under et svakt utviklet tørrskorpelag på store deler av tomta. Leirmassene blir noe fastere og mindre sensitive opp mot Ryggeveien. Enkelte borer har truffet antatt fjell på dybder 25-30 m under terreng, mens andre er avsluttet i løsmasser uten å treffe fjell på 25-40 m dybde. Grunnvannstanden står høyt og er måt til ca. 1 m under terreng i ett punkt.

På bakgrunn av funnene så vil det frem mot sluttbehandling være nødvendig at løsninger for overvannshåndtering sees i sammenheng med grunnforholdene.

Området har en generell helning på 1:30, det vil si at det ikke er innenfor terrengkriteriene for et fareområde gitt av NVE. Basert på de geotekniske vurderingene presentert i notatet utarbeidet av Multiconsult kan området bebygges uten å stå i fare for å bli inkludert i, eller utløse et områdeskred.

I henhold til intern rutine så vil kommunedirektøren sende særskilt høringsbrev til NVE for uttalelse om saken når den legges ut til offentlig ettersyn. Tilbakemeldingen fra NVE vil innarbeides i den videre behandlingen av planforslaget frem mot sluttbehandling.

VA og overvann:

Utbyggingen vil medføre en økning av harde flater og fremtidig overvann skal forsinkes og fordrøyes i sluk, infiltrasjonssoner og fordrøyningsmagasin. Håndtering av overvann vil utføres etter treleddsstrategien, som skal sikre at avrenning fra feltet ikke blir høyere enn dagens avrenningssituasjon. Nåværende overvannsbestemmelse tilsier at overvannsplan skal følge byggemelding, men frem mot sluttbehandling vil kommunedirektøren vurdere behovet for mer spesifikke bestemmelser for håndtering av overvann.

Overvann fra området vil ledes på kommunal OV og ut i naturlige vannveier tilsvarende dagnes situasjon. Områdets flomvei vil bli som før utbyggingen, mot jernbanen. Endelige løsninger må sees i sammenheng med hensettingsanleggets påvirkning på avrenning osv.

Naturmangfoldloven §§ 8-12:

Det er gjort en vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 i planbeskrivelsens kapittel 7.4. Her nevnes noen føringer som ikke er innlemmet i reguleringsbestemmelsene. Naturmangfold er foreløpig ikke ivaretatt i bestemmelsene og dette må innarbeides før planforslaget kan sluttbehandles.

Kommunedirektøren vurderer det dithen at andre verdier enn dyrket mark i liten grad blir berørt.

I den grad føre-var-prinsippet skulle komme til anvendelse ville det være knyttet til utbyggingens påvirkning på Gonskogen. Skogen er fra før påvirket av jordbruksdrift og hogst ol. Det vurderes derfor at utbyggingen i seg selv ikke medfører vesentlig skade på naturmangfoldet.

De miljømessige prinsipper i naturmangfoldloven §§ 8-12 som skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet og beslutningstaking vurderes å være oppfylt.

Skapende, Varmere og Grønnere.

I henhold til planbeskrivelsen omfatter planrområdet ca. 40 daa med dyrket mark av god kvalitet. At det bygges boliger her er i tråd med områdeplanen fra 2014, men samtidig i strid med hensynet til å ivareta nasjonale og regionale jordvern hensyn.

Utbyggingen vil også påvirke andre etablerte elementer som eksempelvis Gonskogen og gapahuken som benyttes av Fasanveien barnehage.

Det er positivt at planforslaget legger til rette for boliger med relativt 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.

Planområdet blir delvis liggende i gul støysone, men avbøtende tiltak for dette er inkludert i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Planforslaget omfatter ny adkomstvei fra Ryggeveien. Ved overtagelse av denne vil det knyttes økonomiske utgifter til blant annet drift og vedlikehold.

Oppsummering/konklusjon:

Planforslaget er i hovedsak i tråd med områdeplanen fra 2014. Kommunedirektøren har blant annet forsøkt å hensynta Gonskogen ved at bebyggelsen skal berøre denne i minst mulig grad. Gitt at utbyggingen kan skape et område som blir lite variert i form og uttrykk, så vurderes det som viktig å sikre gode kvaliteter på felles uteområder og boligbebyggelsen i seg selv.

Det er i utgangspunktet ikke ønskelig at Gatuveien benyttes som midlertidig anleggs- og adkomstvei for felt BK1, men en foreløpig vurdering tilsier at det kan tillates ettersom det gjelder for seks boenheter i en begrenset periode.

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

Plan, bygg og teknisk 30.05.2022:

Behandling:

Forslag fra Senterpartiet fremmet av Bente Roer, Senterpartiet

Overvann fra utbyggingsområdet som føres gjennom kulverten til Bane Nor skal ikke påføre nedenforliggende områder mer overvann slik at det bidrar til ytterligere vannmasser enn det som tilhører det nedenforliggende området.

Orientering om saken ved rådgiver Stian Berge, avd. plan.

Tilleggsforslag fra Senterpartiet ble trukket.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Plan, bygg og teknisk- 063/22:

Vedtak:

Planforslaget for detaljregulering av Vårli legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Torunn Årset, direktør PMT
Moss 15.05.2022

Vedlegg i saken:

19.05.2022	Bestemmelser Vårli
19.05.2022	Planbeskrivelse Vårli
19.05.2022	Plankart Vårli
12.05.2022	Arkeologisk rapport Halmstad
12.05.2022	Geoteknisk datarapport
12.05.2022	Områdestabilitet
19.05.2022	Illustrasjonsplan
19.05.2022	Profiler Vårli
12.05.2022	Støyutredning
12.05.2022	Vibrasjonsmåling
12.05.2022	Trafikkanalyse
12.05.2022	VAO-rapport