



Arkiv:

PlanID-0136 19
M296, PlanNavn-
Ryggeveien 535,
PlanType-35,
GBNR-101/12,
HISTESA-19/564
20/189 - 14

Arkivsak:

Saksbehandler:

Stian Berge

Dato:

03.06.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
071/20	Plan, bygg og teknisk	16.06.2020
102/20	Kommunestyret	17.09.2020

Sluttbehandling - Detaljregulering for Ryggeveien 353A

Kommunestyret- 102/20:

1. Forslag til detaljregulering for Ryggeveien 353A vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Plan, bygg og teknisk- 071/20:

1. Forslag til detaljregulering for Ryggeveien 353A vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Rådmannens forslag til innstilling

1. Forslag til detaljregulering for Ryggeveien 353A vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Lovgrunnlaget:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12 legges saken fram for kommunestyret for vedtak.

Saksopplysninger:

Område: Gnr/bnr 101/12 – Ryggeveien 353A

Planområde: Ca. 1,1 dekar

Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1), kjørevei (SKV1), annen veggrunn grøntareal (SVG1).

Gjeldende plangrunnlag: Kommunedelplan Halmstad

Forslagsstiller: Herde Eiendom AS

Plankonsulent: Østavind Arkitekter AS

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

Votering

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget:

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

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

Sammendrag:

Saken gjelder sluttbehandling av privat forslag til detaljreguleringsplan for Ryggeveien 353A. Fra planbeskrivelsen heter det at *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 legekantor eller annen kontorvirksomhet i underetasjen, forretningsarealer eller kontor i 1. etasje og boliger i øverste etasje.*

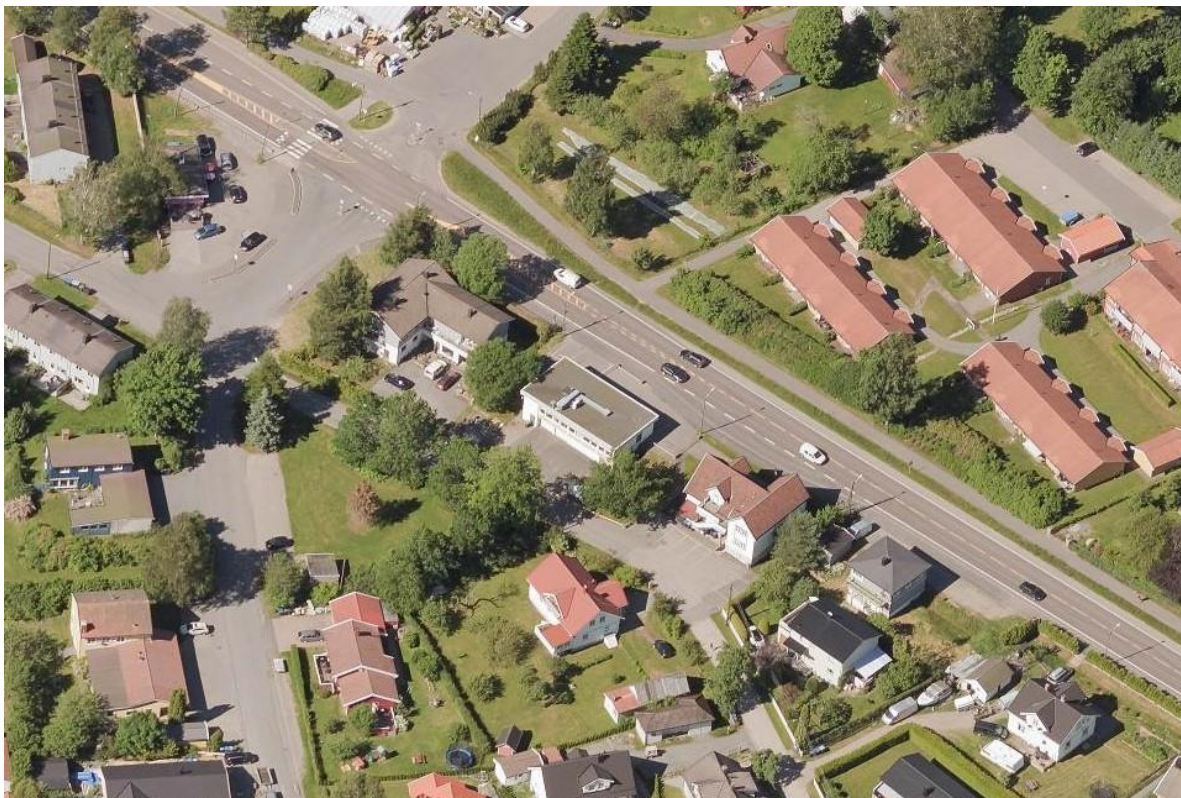
Som det vil fremgå av saksframlegget har store deler av saksbehandlingen vært knyttet til vurderinger omkring uteoppholdsareal og generell bokvalitet.

Planområdet er av begrenset størrelse og med hensyn til støy fra Ryggeveien er plassering og etablering av uteoppholdsareal med god kvalitet en utfordring.

Planavdelingen har likevel kommet til at planforslaget kan anbefales vedtatt på bakgrunn av det begrensede antall boenheter det legger opp til.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er ca. 1,1 daa og beliggende sentralt i Halmstad, mot Ryggeveien i øst og mot Bankveien i vest. Nærområdet består av både ulike typer næring og etablerte boligfelt med ulike boligtypologier. Planområdet er sentralt beliggende med hensyn til kollektivtilbud, skole, handel ol. Halmstad som sådan skal videreutvikles som områdesenter og kollektivknutepunkt.



Planprosess

Oppstartsmøte ble holdt 24.04.2019 i daværende Rygge kommune. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort med annonse i Moss Avis og oversendt myndigheter, naboer og rettighetshavere 21.05.2019. Etter behandling og vedtak i Plan- og miljøutvalget den 15.10.2019 sak 56/19, ble forslag til detaljregulering for Ryggeveien 353A lagt ut på høring og offentlig ettersyn 6.12.2019. Høringsfristen var 15.2.2020.

Medvirkning

Etter endt høringsperiode var det kommet sju innspill til planforslaget. Innkomne innspill etter høring og offentlig ettersyn kommenteres under det særskilte tema der dette har påvirket planforslaget og vurderingen av dette. Alle innspill er i tillegg oppsummert og kommentert som vedlegg til saken.

Innkomne høringsinnspill:

- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune
- Statens vegvesen
- MOVAR
- Byantikvar
- NVE
- Grønn Fremtid

Vurderinger

Formål

Planforslaget legger til rette for kombinert bebyggelse- og anleggsformål. I sitt innspill til planen etterspurte Viken fylkeskommune en avgrensning med underformål i bestemmelsene. I prosessen har behovet for presisering av underformål blitt diskutert. Rådmannen vurderte tidlig at underformål burde presiseres slik at kommunen unngår å åpne for næring som ikke er ønsket på

stedet. Underformål er likevel ikke avgrenset i bestemmelsene på bakgrunn av et ønske om å beholde fleksibilitet i planen samtidig som området uansett er uegnet til for eksempel barnehage.

Høyder og utnyttelse

Planforslagets bestemmelser angir en utnyttelsesgrad på 60% BYA. Planbeskrivelsen oppgir at BKB1 er 937 m². Utnyttelsesgraden fremstår som tilpasset til planområdet og utgjør en hensiktsmessig utnyttning av tomten og en naturlig fortetting med hensyn til planområdets lokalisering i kommunen for øvrig.

Bebyggelsen skal ha en maksimal høyde på kote +47,5moh. Eiendommen har beliggenhet skrånende fra kote 39 ned til kote 36 over en lengde på ca. 34 meter. Det legges altså til rette for høyere bebyggelse enn eksisterende situasjon. Planbeskrivelsen viser til at det planlagte nybygget har ca. 10,5 m gesimshøyde sett fra Bankveien og ca. 8,5 m gesimshøyde sett fra Ryggeveien. Det er ikke satt en bestemmelse som sikrer oppdeling av volumer for fremtidig bebyggelse, men bestemmelsene begrenser utbyggingen til to etasjer i tillegg til underetasje.



Planområdet sett fra Bankveien - Google street view

Boligutforming og bokvalitet

Eksisterende bygning skal rives og planens bestemmelser legger få føringer i utforming av ny bebyggelse. Rådmannen kan heller ikke se at det er behov for særskilte føringer om utforming, materialbruk eller lignende i planområdet. Det er tatt inn en bestemmelse som viser til at *planområdet skal framstå som et arkitektonisk helhetlig område med høy estetisk utforming og god struktur og volumoppbygning. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning rundt bebyggelsen og hensiktsmessig utforming av adkomst. Næringsfasader skal utformes på en måte som sikrer god kontakt mellom inne og ute.*

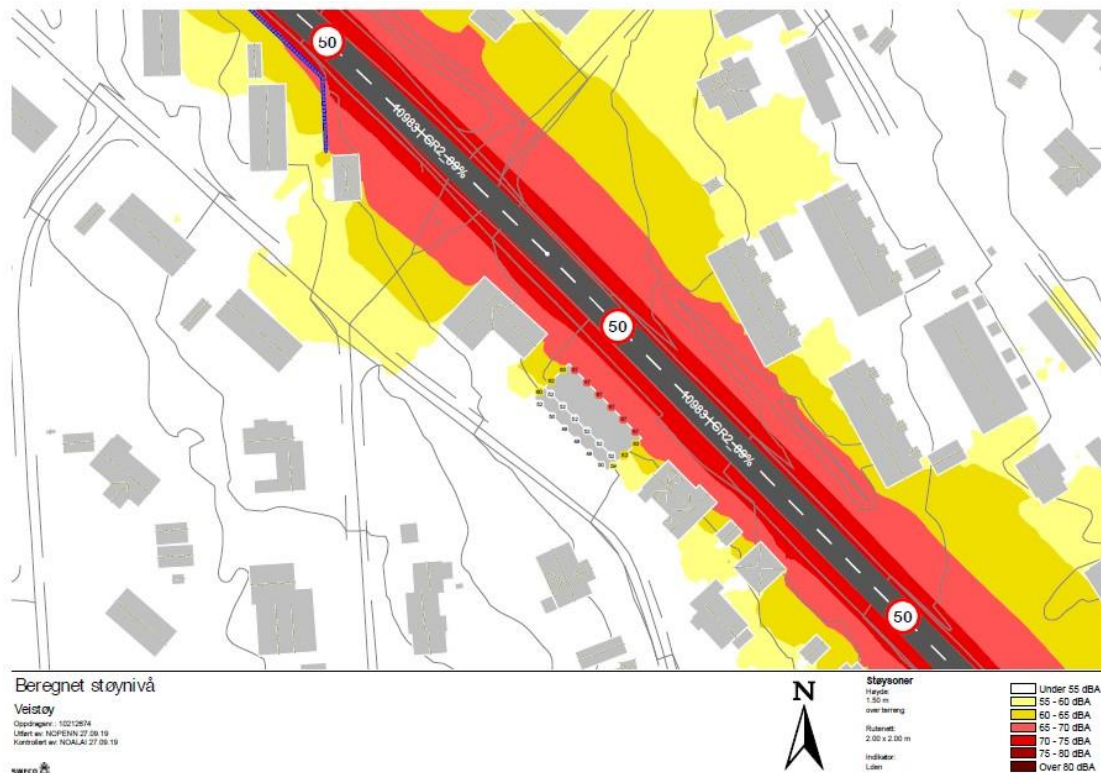
Krav til utforming og visuelle kvaliteter vil bli ivarettatt ved byggesøknad og plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

I sitt innspill til planen ber fylkesmannen kommunen å vurdere om det lar seg gjøre å oppnå tilfredsstillende bokvalitet på dette stedet og om det er ønskelig å tillate

etablering av bolig her med tanke på barn og unges interesser og gitt at området er utsatt for både støv og støy. Som nevnt så ligger planområdet i gangavstand til kollektivtilbud som buss og tog, skole og turområder. Planområdet er beliggende i et etablert boligfelt mot vest. Kvaliteten på uteoppholdsarealene internt i planområdet vil nødvendigvis bli begrenset, men det er gode forbindelser til et godt utviklet lokalt turveinett i det omgivende kulturlandskapet. Etter en samlet vurdering konkluderer rådmannen således med at planforslagets fortetting er av en slik kvalitet at det likevel kan anbefales utvikling av et begrenset antall boenheter her. Det er i utgangspunktet ikke gitt en bestemmelse om antall boenheter ettersom dette var tenkt begrenset av utnyttelsesgrad, etasjebegrensning og bestemmelsene til om krav til uteareal osv. Det er heller ikke tillatt med boliger i første etasje mot Ryggeveien jfr reguleringsbestemmelse 3.1 a). Basert på det som nå er sagt har rådmannen, ved sluttbehandling, kommet til at antall boenheter likevel bør begrenses. Rådmannen foreslo således at det legges til en bestemmelse om maksimum tre boenheter i planområdet. Forslagsstiller hadde ingen innvending til en slik bestemmelse.

Uteoppholdsareal og lekeareal

Uteoppholdsareal og lekeareal har vært diskutert internt og med fagkyndig. Tidligere i prosessen var det planlagt å inkludere arealet på andre siden av Bankveien som uteareal, men dette er ikke gjennomført. Fylkesmannen problematiserte også kvaliteten på planområdets uteoppholdsareal i sitt innspill og påpekte at det ikke er tilstrekkelig belyst og avklart at det vil være tilstrekkelig med egnet areal til å kunne oppfylle kravet til uteoppholdsareal når det også skal være parkeringsplasser og trafikkavvikling i fbm. næringsvirksomhet på samme tomt. Rådmannen har bedt om illustrasjoner av hvordan uteoppholdsareal skal ivaretas med nåværende planavgrensning. Planforslaget har imidlertid ikke illustrert mulige utearealer, men det er i stedet vist til støykart fra støyrapport som viser at utearealer kan plasseres mot Bankveien og samtidig tilfredsstille støykrav.



Uteoppholdsarealer og lekearealer er videre ivaretatt i reguleringsbestemmelse 2.8. Ved eksempelvis etablering av fire boenheter vil det være krav om minst 80 m² uteareal. Det er ikke et stort areal, men planområdet er heller ikke spesielt stort. Kvaliteten på utearealet til boenhetene vil nødvendigvis bli påvirket av beliggenheten mellom Ryggeveien og Bankveien samtidig som planområdet også omfatter næring med tilhørende trafikk, parkering osv. På bakgrunn av at planen vil åpne for et begrenset antall aktuelle nye boenheter og at kommunen skal godkjenne utomhusplan ved rammetillatelse jfr. reguleringsbestemmelse 2.11, så anser planavdelingen uteoppholds- og lekearealer som tilfredsstillende. For boligbebyggelse med flere enn fire boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m² i umiddelbar nærhet til boligene. Under er det forsøkt skissert hvor stor del 80 m² uteareal vil utgjøre av planområdet basert på dagens situasjon.



Støy

Sweco har utarbeidet støyrapport på oppdrag fra Herde Eiendom AS. Rapporten konkluderer med at støynivå på fasaden er opptil Lden 67 dB fra veitrafikk. Det vil derfor måtte gjennomføres innendørs beregninger for å stille riktige krav til fasade og vinduer for å forsikre at krav til innendørs støynivå er tilfredsstillt. Planen åpner for at boligbebyggelse tillates med støynivå som overstiger Lden 55 dB på fasade forutsatt at bebyggelsen har balansert ventilasjon og at leiligheter er gjennomgående med stille side der støynivå på fasade ligger under Lden 55 dB. Minst 50% av rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom skal ligge mot stille side.

Støyrapporten påpeker at utearealet på baksiden har støynivå Lden < 55 dB og ligger derfor til rette for bruk som uteareal for boligene. Rådmannen legger således til grunn at nytt bygg skjermer minst like godt for støy fra Ryggeveien som eksisterende bygning.

Planbeskrivelsen anfører at 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. Støyskjerm er ikke omtalt som mulig tiltak i støyrapporten og ikke fulgt opp i plankart eller reguleringsbestemmelser. En eventuell støyskjerm vil trolig ha liten effekt for øvre del av bebyggelsen hvor boligene er tenkt plassert og mulig refleksjon av støy mot andre siden av Ryggeveien må hensyntas.

Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse som angir at nødvendige støy og luftkvalitetstiltak være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse i BKB1.

Vei og trafikkforhold

Planbeskrivelsen viser til at 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. Det er tatt inn et rekkefølgekrav som sikrer at eksisterende avkjøring til Ryggeveien stenges før rivnings- og byggearbeider settes i gang. Man unngår rygging på tvers av fortauet og det er positivt at antall avkjøringer til Ryggeveien reduseres. Til en viss grad må det forventes et økt antall avkjøringer i rundkjøringen fra Ryggeveien inn mot Bankveien og noe økt trafikk i Bankveien generelt.

Det er ikke angitt minimumskrav til parkering for bil i planen. Kravet til parkeringsdekning i planområdet er vurdert i sammenheng med kollektivbetjeningen og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Det stilles krav til maksimum 1,5 parkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering for boliger skal anlegges under tak. For øvrig er parkering ivaretatt i reguleringsbestemmelse 2.7.

Grunnforhold

Det foreligger rapport utarbeidet av Geoteknikk AS. På bakgrunn av rapportens vurderinger er det ikke fare for områdeskred i det aktuelle området. Planlagt bygg ligger ikke i et potensielt utløpsområde for skred. Det er heller ikke registrert løsmasser som har skredfare i seg på tomta eller i god avstand fra eiendommen.

Rapporten anfører også at det vil være hensiktsmessig med supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med byggesak for å ha tilstrekkelig grunnlag de

lokale og stedlige forhold når fundamentering/grunnarbeider skal prosjekteres.

Dette er ivare tatt gjennom følgende rekkefølgekrav:

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i BKB1 skal det gjøres en nærmere

vurdering av geotekniske forhold. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

Sikkerheten generelt ved utbygging er også hensyntatt i plan- og bygningsloven § 28-1 som sier at *Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.*

Planområdet har vært bebygd siden 60-tallet. Det er ikke kjent at det skal ha vært aktivitet på stedet som medfører fare for forurensning i grunnen. På bakgrunn av dette er ikke forslagsstiller pålagt å utføre grunnundersøkelser med spesielt fokus på forurensning.

Miljø og klimakonsekvenser

For alle saker som berører naturmangfold følger det av Naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. Planområdet har ingen funksjon eller verdi som naturområde. Planområdet består i hovedsak av asfalterte flater med eksisterende næringsbygg. Det er ingen registreringer knyttet til spesielle naturverdier eller biologisk mangfold innenfor eller i nærheten av planområdet.

Overvann er ivare tatt i reguleringsbestemmelse 2.6. Planområdet er av begrenset omfang og fremstår i dag med en stor del harde flater, men uavhengig av dette skal overvann håndteres på egen grunn. Fylkesmannen ber kommunen vurdere å angi i plankartet hvor slik fordrøynings og infiltrasjon skal skje slik at det i større grad er forutsigbart for utbygger, kommunen, naboer og andre interesserte hvor dette skal skje og at det faktisk er plass til det. Rådmannen har kommet til at endelig løsning for håndtering av overvann skal godkjennes ved søknad om tiltak ettersom dette med fordel kan sees i sammenheng med prosjektering av ny bebyggelse.

Fylkesmannen påpeker i sitt innspill at det ikke er vurdert hvilke plangrep som kan tas for å oppnå best mulig luftkvalitet, selv om det kan være grunn til å tro at planområdet er utsatt for luftforurensning fra biltrafikk på Ryggeveien. Det er ikke utredet hva slags tiltak som kan være aktuelt for å ivareta første avsnitt i reguleringsbestemmelse 2.5: *Retningslinjer*

for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T 1520, eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne, skal legges til grunn. Om nødvendig skal avbøtende tiltak

gjennomføres før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

Planbeskrivelsen viser til en vurdering basert på tilgjengelige kilder for å vurdere luftkvaliteten, som www.luftkvalitet.miljostatus.no og www.luftkvalitet.info, hvor det likevel anses som usannsynlig at luften har høyere forurensning enn grenseverdiene for gul og rød sone. Rådmannen anser luftkvalitet for å være ivare tatt gjennom nevnte bestemmelse dersom senere målinger skulle vise at det er behov for tiltak.

Ny bebyggelse medfører ikke økt transport. Området ligger stasjonsnært (tog) og med

god kollektivdekning av buss, og er innenfor kriterier for knutepunktsutvikling. Med

hensyn til miljø og klima synes derfor lokaliseringen som riktig.

Renovasjon ivaretas gjennom reguleringsbestemmelse 2.10:

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.

Folkehelse

Folkehelseprinsippet fremstår som ivaretatt i planforslaget. Utfordringen for utviklingen av boliger i planen ligger i støy fra vei og kvaliteten på uteareal, men ofte vil slike ulemper utlignes av de positive sidene ved å bo sentrumsnært. Som nevnt er det også gode forbindelser til et utviklet lokalt turveinett i det omgivende kulturlandskapet. Stenging av innkjøring fra Ryggeveien til eiendommen vil bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter som ferdes her.

Kartfremstilling

Etter innspill fra planmyndigheten er byggegrensen trukket inn slik at den sammenfaller med eksisterende bebyggelse mot Ryggeveien. Byggegrensen er også trukket lenger inn fra Bankveien. Slik vil eventuell ny bebyggelse opprettholde omtrent lik avstand til veien og bevare gatens nåværende uttrykk.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget medfører ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort noen mindre endringer i plankart og bestemmelser. De største endringer omhandler justering av bestemmelsene om uteoppholdsareal og støy. Byggegrensen i plankartet er trukket noe lenger inn fra Ryggeveien.

Som vedlegg til saken ligger også bestemmelsene med kommentarer fra plankonsulent som peker på endringene som er gjort.

Konklusjon

Bokvaliteten i planområdet er omdiskutert på bakgrunn av mangelen på egnet areal som oppfyller kravet til uteoppholdsareal når det også skal være parkeringsplasser og trafikkavvikling i fbm. næringsvirksomhet på samme tomt. Planforslaget har ikke vist hvordan dette kan løses, men det er vist til at det skal la seg gjøre å plassere utearealer mot Bankveien som også tilfredsstiller reguleringsbestemmelsene. Det synes viktig med en god utomhusplan i byggesaken jfr reguleringsbestemmelse 2.11. Med utgangspunkt i sentral beliggenhet og at planen åpner for et svært begrenset antall boenheter har rådmannen kommet til at planen likevel kan vedtas. Ved sluttbehandling foreslår rådmannen at planen ikke skal åpne for mer enn tre boenheter.

Rådmannen har etter dette kommet til at planforslaget er tilfredsstillende opplyst og at sakens dokumenter gir et tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse i saken. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas og sendes kommunestyret for sluttbehandling.

Kommunestyret 17.09.2020:

Behandling:

fremmet av ,

Innstilling fra Plan, bygg og teknisk - 16.06.2020:

1. Forslag til detaljregulering for Ryggeveien 353A vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Votering:

Innstillingen fra plan, bygg og teknisk ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyret- 102/20:

1. Forslag til detaljregulering for Ryggeveien 353A vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Plan, bygg og teknisk 16.06.2020:

Behandling:

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan, bygg og teknisk- 071/20:

1. Forslag til detaljregulering for Ryggeveien 353A vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg i saken:

05.06.2020	Planbeskrivelse Ryggeveien 353A
05.06.2020	Innkommende innspill med kommentarer
05.06.2020	03 Plankart
03.06.2020	Byantikvar_ Moss kommune
03.06.2020	Fylkesmannen i Oslo og Viken
03.06.2020	Grønn fremtid
03.06.2020	MOVAR
03.06.2020	NVE
03.06.2020	Statens vegvesen
03.06.2020	Viken fylkeskommune
05.06.2020	Reguleringsbestemmelser - Ryggeveien 353A