

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Smed Grønvolds veg

Planens navn	Smed Grønvolds vei	
Gnr./bnr.	110/2 m.fl.	
Arkivsak		
Planid		
Vedtatt		
Forslag ved:		Offentlig ettersyn, dato:
		Sluttbehandling, dato:

Utarbeidet av



Dato: 21.9.2021

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	4
2.1	Hensikten med planen	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.2.1	Eierforhold	4
2.3	Utbyggingsavtaler	4
2.4	Krav om konsekvensutredning	4
3	Planprosessen	5
3.1	Oppstartsmøte og medvirkningsprosess	5
3.2	Varsel om oppstart	5
3.3	Innspill til varsel om oppstart	6
4	Planstatus og rammebetingelser	14
4.1	Nasjonale føringer og regionale planer	14
4.2	Kommunale planer og føringer	14
4.3	Gjeldende reguleringsplaner	15
4.4	Tilgrensende planer	15
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	16
5.1	Beliggenhet	16
5.2	Avgrensning og størrelse på planområdet	17
5.2.1	Eiendommer som berøres av planområdet	17
5.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	17
5.4	Stedets karakter	18
5.5	Landskap	18
5.6	Kulturminner og kulturmiljø	19
5.7	Naturverdier	20
5.8	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	21
5.9	Landbruk	21
5.10	Trafikkforhold	21
5.11	Barns interesser	22
5.12	Sosial infrastruktur	22
5.13	Universell tilgjengelighet	22
5.14	Grunnforhold	23
5.15	Ledninger	23
5.16	Støyforhold	23
5.17	Luftforurensing	24
5.18	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	24
6	Beskrivelse av planforslaget	26
6.1	Planlagt arealbruk	27
6.2	Reguleringsformål	28
6.3	Bebyggelse og anlegg jf. PBL § 12-5 nr. 1	29
6.3.1	Bolig (BKS1-3, BBB)	29
6.3.2	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS3)	29
6.3.3	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – (BBB)	29
6.3.4	Renovasjon (f_BRE)	32

6.3.5	Lek (f_BLK)	33
6.4	Samferdsel og teknisk infrastruktur jf. PBL § 12-5 nr. 2	33
6.4.1	Kjøreveg (SKV1-3)	33
6.4.2	Fortau	34
6.4.3	Parkeringshus/-anlegg (SPA)	34
6.4.4	Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-11)	34
6.4.5	Kollektivholdeplass (SKH)	34
6.4.6	Parkering (f_SPA)	35
6.4.7	Parkeringshus/-anlegg (SPH)	35
6.5	Grønnstruktur jf. PBL §12-5 nr. 3	35
6.5.1	Blå/grønnstruktur (GBG1-4)	35
6.5.2	Turveg (GT1 – GT2)	35
6.6	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	36
6.7	Rekkefølgebestemmelser	36
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	37
7.1	Overordnede planer	37
7.2	Landskap	37
7.3	Kulturminner og kulturmiljø	38
7.4	Naturmangfold	38
7.5	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	39
7.6	Trafikkforhold	39
7.7	Støy	40
7.8	Sol/skygge	43
7.9	Barns interesser	44
7.10	Sosial infrastruktur	44
7.11	Universell tilgjengelighet	44
7.12	Jordressurser/landbruk	44

1 SAMMENDRAG

Planområdet er i kommunedelplan for Halmstad og kommuneplanens arealdel for Rygge avsatt som fremtidig område for bolig. Planområdet ligger sentralt til på Halmstad. Det er gitt føringer på at området må utnyttes godt da det ligger på dyrka mark. På grunn av byggegrense mot Ryggeveien og krav til felles uteoppholdsareal og lekeplasser (som utgjør ca. 2,1 daa) er det store deler av området som ikke kan bebygges. Det er satt av 4 delområder til boligformål som utgjør litt over 6 daa. Det er satt krav om minimum 40 boenheter innenfor planområdet som gir en tetthet på ca. 3,5 boliger pr. dekar for hele planområdet.

2 BAKGRUNN

På grunn av etterspørsel etter boligareal i regionen ønsker Norgeshus Byggmestrene Magnussen og Gundersen å legge til rette for et nytt boligområde på Rygge. Deler av planområdet er bebygd mens den østre delen av området er dyrket mark.

Planområdet ligger sentralt på Halmstad. Smed Grønvolds vei har avkjøring fra Ryggeveien. Nærheten til Ryggevegen gjør at trafikbelastningen på Smed Grønvolds vei blir relativt liten.

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

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.

2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller for detaljreguleringsplanen er Magnussen og & Gundersen Eiendom AS.

Plankonsulent er Norgeshus AS som er et arkitekt- og ingeniørkontor med egen plangruppe som utfører planarbeider i hele landet.

2.2.1 Eierforhold

Hoveddelen av planområdet ligger på gnr. 110, bnr. 2, som eies av Arve J. Grønvold. I tillegg berøres to andre eiendommer som er; gnr. 199, bnr. 3 som eies av Statens vegvesen og gnr. 110, bnr. 7 som eies av Husk utleie AS.

2.3 UTBYGGINGSAVTALER

Det er varslet muligheter for oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. plan- og bygningsloven § 17-4. Parter i forhandlingene er Norgeshus Byggmestrene Magnussen og Gundersen og Moss kommune. Formålet med avtalen er fordeling av ansvar og eventuelt kostnader knyttet til gjennomføringen av tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket samt eventuelle kommunale overtakelse av disse for drift og vedlikehold. Fremforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig ettersyn.

2.4 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planinitiativet er i tråd med overordnet plan, og det gjelder ikke krav til konsekvensutredning (KU) med planprogram etter KU-forskriftens § 6 b. Planforslaget omfattes heller ikke av vedlegg II i KU-forskriften, jf. § 8.a. Reguleringsplanen utløser derfor ikke krav til KU.

3 PLANPROSESSEN

3.1 OPPSTARTSMØTE OG MEDVIRKNINGSPROSESS

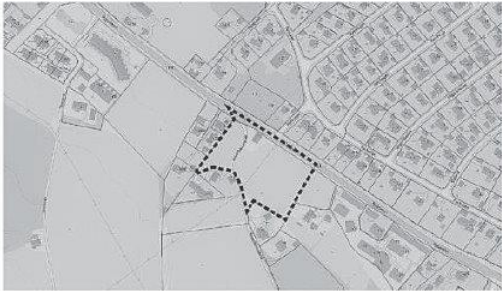
Det ble avholdt oppstartsmøte med Rygge kommune den 23.10.2018. Da planområdet er lite og ikke berører allmenhetens tilgang til området, anses plan- og bygningslovens (PBL) minstekrav til medvirkning som tilfredsstillende.

3.2 VARSEL OM OPPSTART

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Moss Avis den 07.02.2019. Naboer, gjenboere, sektormyndigheter m.m. ble varslet i eget brev datert 05.02.2019, med frist for å komme med merknader den 10.03.2019.

**VARSEL OM OPPSTART AV
REGULERINGSARBEID:**

I hht. Plan- og bygningslovens §12-8 og § 17-4
kunngjøres herved varsel om oppstart
av reguleringsarbeid og oppstart av forhandlinger
om utbyggingsavtale:



**DETALJREGULERING SMED GRØNVOLDS
VEI - RYGGE KOMMUNE**

Norgeshus AS har på vegne av Norgeshus Bygg-
mestrene Magnussen og Gundersen AS startet
reguleringsplanarbeid for gnr. 10, bnr. 2 i Rygge
kommune.

Planområdet har et areal på ca. 12 daa. Forslag til
planavgrensning er vist i kartutsnittet.
Detaljreguleringen skal legge til rette for utbygging
av opptil 48 boenheter (regulant tar forbehold om
antall enheter). Disse skal fordeles på frittliggende
og konsentrert småhusbebyggelse. Andre aktuelle
formål vil være kjøreveg, frisikt, parkering,
renovasjon og lekeplass. Gjeldende plan for
området er kommunedelplan for Halmstad, vedtatt
16.06.2011, der arealene er avsatt til fremtidig
boligområde (felt G).

Skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte
planarbeidet merkes «18-0203 Detaljregulering
Smed Grønvolds vei» og rettes til:

NORGESHUS AS v/ Ragnhild Hoff,
Pb. 161, 7223 MELHUS, eller e-post:
ragnhild.hoff@norgeshus.no,
innen 10.mars 2019.



Figur 1. Kunngjøringsannonsen i Moss Avis 07.02.2019

3.3 INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART

I løpet av høringsperioden kom det ni innspill, disse er gjengitt under

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

I tabellen under er det et utdrag av innspillene som har kommet. Tekst i kursiv er klipt inn fra uttalelsen.

Høringsinstans/privatperson	Kommentar/oppfølging i reguleringsplanen
1. Miljørettet helsevern, Rygge kommune <u>Støy</u> Det må tas hensyn til støy fra vei og fly ved utforming av hele området og den enkelte bolig.	Det er stilt krav til støyutredning i reguleringsbestemmelsene.
2. Østfold fylkeskommune <i>Dyrket mark/avvik fra fylkesdelplan</i> <i>I Nye Moss og Indre Østfold kommuner bør dyrket- og dyrkbar mark som i dag ligger innenfor langsiktig tettsteds grense revurderes i første kommuneplanprosess, og bør ikke påbegynnes i mellomtiden.</i> <i>Østfold fylkeskommune ber om at avvik fra overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer synliggjøres spesielt. Dersom dette, og/eller eventuelle kompenserende tiltak, ikke er tilstrekkelig redegjort for ved offentlig ettersyn, vil vi vurdere innsigelse.</i> <i>Konsekvensutredning</i> <i>Vi ber om at planen vurderes spesielt i forhold til fylkesplanens retningslinjer samt rekkefølgebestemmelsene i kommune-delplanen, enten i en konsekvensutredning eller i en grundig beskrivelse.</i> <i>Kulturminner</i> <i>Det vil være behov for en arkeologisk registrering innenfor planområdet. I nærområdet er det kjent flere områder med blant annet graver fra jernalderen (id 59308 og 59307), bosetningsspor (id 108785, 110890 og 110874).</i> <i>Rekkefølgebestemmelser og jordvern</i> <i>I tillegg til bestemmelser til fylkesplanen, er det i kommunedelplanen for Halmstad bestemmelser som sier at utbygging skal starte på de områdene som ligger nærmest sentrum, (Kiwi) på Halmstad, og bygger seg sørover mot grensen til Råde. Dette gir følgende utbyggingsrekkefølge, som skal følges opp gjennom rekkefølge på vedtak av reguleringsplaner: Først tomt for seniorboliger og</i>	Rygge kommune anbefalte planoppstart i referat fra oppstartsmøte datert 18.12.2018. Det er gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet. Det ble ikke gjort noen funn. BaneNor har varslet at man må avvente detaljregulering av B14 og B23 i områdeplan for Gatu, Vårli og Solhøi. Reguleringsområde er derfor det neste i rekkefølgen.

<i>Kløverbo, så felt E, felt F, C, B og felt A. Deretter feltene G, D, I og H. Dersom noen av områdene ikke er aktuelle for utbygging, går man videre i utbyggingsrekkefølgen.</i> <i>Kommuneplanen har skrevet dette i referat fra oppstartsmøte under «Kan kommunen anbefale oppstart av reguleringsplan»:</i> <i>Ja. I henhold til rekkefølgekrav i kommunedelplanen går man videre i utbyggingsrekkefølgen dersom et område er uaktuelt for utbygging. BaneNor har varslet at man må avvente detaljregulering av B14 og B23 i områdeplan for Gatu, Vårli og Solhøi inntil lokalisering</i> <i>Utnytting</i> <i>Anbefaler ikke frittliggende eneboliger, men ønsker høy utnytting for eksempel med sammenbygde moduler som rekkehus eller lignende i tillegg til konsentrert småhusbebyggelse.</i> <i>Barn- og unge og leke- og uteoppholdsareal</i> <i>Vi forutsetter at kommunedelplanens bestemmelser for leke- og uteoppholdsarealer blir fulgt, og minner om at disse også I varselet er det anslått omkring 48 nye boenheter, noe som utløser krav om minimum 50 m² lekeareal for hver boenhet, samt areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m². Det er bygd flere boenheter i nærheten de siste årene, og vi vil derfor be om at det foretas en helhetlig vurdering av området, og vurderes om det skal kreves at det avsettes areal til områdelekeplass på minimum 5000 m.</i> <i>Kollektivtrafikk</i> <i>Eksisterende kollektivholdeplass har ikke tilfredsstillende utforming, og det må sikres en ny holdeplass i tråd med krav til universell utforming. Det må vurderes om adkomst til området vil komme i konflikt med holdeplassen.</i> <i>Estetikk og hensyn til natur- og landskapsverdier og illustrasjoner</i> <i>Det ligger en smie fra omkring 1850 i planområdet, og den bør bevares og sikres i planen. Dersom det er steingjerder innenfor området anbefaler vi at de bevares.</i> <i>I kommunedelplanen er det bestemmelser som sier at det innenfor områdene E, F og G tillates kun fortetting som er tilpasset strøkenes karakter. Området er i dag veldig sammensatt med eldre gårdsbebyggelse, eneboliger på den andre siden av veien samt boligkomplekser bygget de siste årene.</i> <i>Fylkeskommunen anbefaler visualisering av ny bebyggelse.</i> <i>Fylkeskommunens oppsummering:</i> <i>Østfold fylkeskommune mener at planprosessen og utbyggingen bør avvente en helhetlig kommuneplanvurdering innenfor storkommunen, jamfør fylkesplanens retningslinjer. Ved offentlig ettersyn må det redegjøres for den totale arealsituasjonen innenfor Halmstad, og sette dette i sammenheng med det pågående kommuneplanarbeidet og ny kommune. Dersom det i redegjørelsen ikke kommer fram tungtveiende årsaker til at dette planarbeidet ikke kan avvente en vurdering i den pågående kommuneplanprosessen, og følge rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen, vil Østfold fylkeskommune måtte vurdere en</i>	Det er satt krav til minimum 36 og et maksimum til 42 boenheter i planområdet, se kapittel 6.3 for beskrivelse av tetthet. Kommuneplanens krav til lek og uteoppholdsarealer er tatt inn i reguleringsplanen. Det er planlagt å flytte eksisterende holdeplass bort fra avkjørselen. Smia er vist som eksisterende bebyggelse. Da den ligger innenfor sikringssonen på 5 meter fra Ryggeveien er ikke bygget regulert til bevaring da det kan komme i konflikt med trafiksikkerhet. Smia vil ha samme bevaringsstatus som før den ble regulert. Ny bebyggelse har hensyntatt eksisterende bebyggelse og det er laget perspektivillustrasjoner.
--	---

<i>innsigelse på bakgrunn av fravik fra overordnet plan, fylkesplanens retningslinje 1.1.19, og generelle jordvern hensyn.</i>	Vi har forholdt oss til gamle Rygge kommune som har gitt klarsignal til regulering av området.
3. Fylkesmannen i Oslo og Viken Fylkesmannens uttalelse er lang og det er kun tatt med uttalelsen som omfatter «<i>generelle temaer vurderes som viktige i det aktuelle planområdet</i>». Barn og unge, medvirkning og levekår. Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er hensyntatt. Eventuell opparbeidelse av lekearealer må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer, fremme helse og trivsel samt forebygge kriminalitet og sosiale forskjeller. Vi viser også til § 5-1 om medvirkning og tilrettelegging for grupper og interesser som ikke selv er i stand til å delta direkte i planprosessen. Kommunene må gjennom tilrettelegging for tilstrekkelig og variert boligbygging bidra til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper. Kommunene bør implementere den nasjonale strategien <i>Bolig for velferd (2014-2020)</i> og benytte www.veiviseren.no. Estetisk utforming. Landskaps hensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til <i>Estetikk i plan- og byggesaker</i> (T-1179). Reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen vil påvirke estetikk og landskap. Universell utforming. Vi viser til <i>Regjeringens handlingsplan for universell utforming</i> (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming. Vi viser også til lov om likestilling og forbud mot diskriminering, som trådte i kraft 1. januar 2018. Blå-grønn struktur. Vi viser til DN-håndbok 23 <i>Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur</i>, T-1267 <i>Fortetting med kvalitet</i> og Framtidens byers veiledning om Blågrønn faktor. Det er viktig å bevare og etablere ny blå-grønn struktur. Vann og grønnstruktur har betydning for det lokale miljøet som trivselskapende element. Det har også en viktig verdi for lek, stedsidentitet, naturmangfold, landskap og klimatilpasning. Naturmangfold. Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen ved å gi felles mål og prinsipper. Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vi minner om at vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må framskaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser. Fremmede skadelige arter. Området bør undersøkes for fremmede skadelige arter, for å bekjempe og/eller hindre spredning av disse. Det bør også etableres kontrollrutiner ved innkjøring av masser til planområdet. Før flytting av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold. Vi viser forøvrig til forskrift om fremmede arter § 24 punkt 4. Vi anbefaler Statens vegvesens rapport om fremmede skadelige arter (nr. 387/2016) og Forsvarsbyggs <i>Håndbok i økologisk restaurering</i>.	

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning. Vi anbefaler DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Området må vurderes ut fra sikkerhetshensyn, for eksempel flom, havnivåstigning, stormflo, overvann, grunnforhold, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Det er krav om risiko- og sårbarhetsanalyser ved utarbeidelse av planer for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.

Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet er viktig, jf. TEK 17 § 7-3 med veiledning. Vi viser også til NVEs retningslinjer og veiledere om tematikken, blant annet 2/2011 Flom- og skredfare i arealplaner og 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Håndtering av overvann, flommer og havnivåstigning blir stadig mer aktuelt. Vi anbefaler nettsiden www.klimatilpasning.no og DSBs veileder Klimahjelperen. Vi viser også til DSBs *Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirkosomheter* (2017) for de områder hvor det er aktuelt.

Støy. Vi viser til retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder MA-128. Støyforholdene skal være utredet på fasade og uteoppholdsarealer ved regulering av området, jf. retningslinjens punkt 3.1. Retningslinjen angir maksimale støygrenser, men vi vil peke på at også støyeksponering under disse verdier kan påvirke helse og trivsel. I støyutsatte områder må det stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.

☐ **Luftkvalitet.** Vi viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Vi viser også til forurensningsforskriften kapittel 7 som fastsetter luftkvalitetskrav. Det må også ses på samspilleffekter mellom støy- og luftforurensning, da dette kan øke plagen/helserisikoen.

☐ **Terrenginngrep og masseforvaltning.** Massehåndtering, inkludert endelig disponering, må være en del av den tidlige planprosessen. Det bør i utbyggingsprosjekter stilles krav til å utrede massebalansen og å vurdere plangrep som reduserer masseoverskuddet. Overskuddsmasser bør, om mulig, brukes til gjenvinning fremfor å legges i deponi.

☐ **Klimagassutslipp og energi.** Norges utslipp av klimagasser skal i 2030 være redusert med minst 40 prosent, sammenlignet med referanseåret 1990. I 2050 skal vi være et lavutslippssamfunn, jf. klimaloven. Det skal planlegges for reduserte klimagassutslipp gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Kommunene skal ta klimahensyn i all relevant planlegging. Arealplanleggingen skal legge til rette for kollektive transportløsninger og lokaliseringer som bidrar til redusert transportbehov. SPR for klima- og energiplanlegging fastlegger nærmere krav til hvordan klimahensyn skal tas med i planleggingen. SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging gir føringer for hvordan arealbruken skal bidra til at man når de nasjonale klimamålene. Reguleringsplanen må følge opp relevante føringer fra kommunens klima- og energiplan.

☐ **Vannforvaltning.** Alle planområder vil måtte håndtere vann som drenerer til bekker, vassdrag og sjø. Eksisterende vannveier i området bør undersøkes og det må sikres at planleggingen bidrar til måloppnåelse i samsvar med *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma* (2016-2021). Det generelle målet i

vannforskriften er at alle vannforekomstene minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand. ☐ Kartfremstilling. Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til departementets veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.	
4. NVE NVE ber om at vi undersøker flom- og skredfaren i området.	Det er ingen flomfare i området. Det er stilt krav om at det må gjøres en geoteknisk vurdering/undersøkelse før området kan bebygges.
5. Statens vegvesen <u>Høy utnyttelse</u> Vegvesenet ber om at området bygges ut med høy utnyttelse, samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. <u>Sykkel</u> Stille krav til minimum antall plasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. <u>Gående</u> Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming. <u>Universell utforming</u> Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas <u>Luft</u> Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene. Viser også til kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 1.6.1 om <u>Parkering</u> For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 1.5.6. om parkering. <u>Støy</u> Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. T-1442	Det er satt krav til minimum 40 boenheter i planområdet, se kapittel 6.3.2 for beskrivelse av tetthet. Det er stilt krav til minimum antall plasser. Alle boligene er planlagt med garasje eller parkeringskjeller. Sykler anbefales plassert der for trygg oppbevaring. Det er regulert inn felles uteoppholdsareal hvor gående skal hensyntas. Området er flatt og det er stilt krav til universell utforming for felles uteoppholdsareal og lekeplasser. Se kapittel 5.17 Se kapittel 6.3 Reguleringsplanen er utformet med tanke på støy. Støyutredning er gjennomført som ledd i planarbeidet.

<u>Byggegrense</u> Byggegrense mot veg skal inn i plankart og bestemmelser. Det skal meget gode grunner til for at Statens vegvesen kan akseptere mindre byggegrense-avstand enn 20 m. <u>Trafikkanalyse</u> Trafikkanalyse Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. <u>Sikkerhetssone</u> Av sikkerhetsmessige årsaker defineres det en sikkerhetssone ut fra kjørebane kant som skal være utformet på sikker måte, slik at kjøretøy som havner utenfor kjørebane, blant annet ikke kan treffe farlige sidehindre, kan unngå å velte eller ikke kan treffe spesielle anlegg som kan gi store følgeskader, jf. Statens vegvesens håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområder. I dette området med fartsgrense 60 km/t og ÅDT 8500, vil sikkerhetssonen være minimum 5 m fra kjørebane kant. Eventuelle støyskjermer kan ikke plasseres nærmere fylkesvegen enn dette.	Byggegrense er satt 20 meter fra senterlinja til Ryggeveien. Det er ikke utarbeidet en trafikkanalyse da området er relativt lite. Det ikke lagt opp til bebyggelse innenfor sikkerhetssonen.
6. Hafslund Nett <u>Elektrisk anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)</u> <i>HN har elektrisk anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.</i> <u>Eksisterende høyspenningskabler</u> <i>HN har en høyspenningskabel innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Høyspenningskabelen befinner seg på planområdets nordlige del. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter.</i> <i>For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146</i> <u>Behov for ny nettstasjon</u> <i>For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Behovet for ny nettstasjon avhenger av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.</i> Kart <i>Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering.</i> Annet <i>HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.</i>	Det vil tas hensyn av eksisterende anlegg og kabler i planområdet. Ny nettstasjon kan etableres i området BKB. Utbygger vil ta kontakt for avklaring.

7. Nabo Odd Arild G. Bodal <i>Undertegnede bor i Parkveien 35B, part av en tomannsbolig som ligger tvers ovenfor den største delen av arealet som skal bygges ned, et areal som det i dag er aktiv jordbruksdrift på. Jeg har gleden av å kunne skue utover det åpne kulturlandskapet - med utsikt til blant annet Goen gård og Roer gård. Denne utsikten mister jeg når det settes i gang med utbygging.</i> <i>Planarealet er ikke bare utsikt, det er også en åpen, «grønn lunge» i nærområdet, som bryter opp bebyggelsen som i dag er på begge sider av Ryggeveien / RV118. For å minske den visuelle påvirkningen av de nye boligene, ber jeg innstendig om at det vektlegges at boligene ikke skal overstige 2 etasjer, og at de utformes på et slikt vis at de således blander seg inn i omkringliggende bebyggelse, bestående av eneboliger.</i> <i>Planområdet er omtalt som cirka 12 da, og med opptil 48 boenheter, vil dette si 4 boenheter per da. Minst 4 per da, da en del av arealet går bort til infrastruktur. Etter min oppfatning ligger det dermed et utilslørt ønske fra utbygger om å bygge tett, og høyt. Dette vil som nevnt bryte med bebyggelsen i området, og virke svært negativt, rent visuelt.</i> <i>Av andre merknader bes utbygger ta hensyn til nærområdet under byggeperioden i størst mulig grad, spesielt med tanke på støy og lys utover alminnelig arbeidstid.</i>	På grunn av byggegrense mot Ryggeveien, krav til uteoppholdsarealer og etablering av nødvendig infrastruktur er det kun 6,1 daa av det 11 daa store arealet, som er avsatt til boligformål. Det er planlagt småhusbebyggelse sør og vest i planområdet på to etasjer, men for å kunne tilfredsstille myndighetens krav om høy tetthet i planområdet er det planlagt blokkbebyggelse nærmest Ryggeveien på inntil 4 etasjer. Det anses som mest fornuftig å plassere høyeste bygg nærmest Ryggeveien da det vil være med å skjerme resten av reguleringsområdet for støy. I tillegg vil solforholdene bli best for alle med en slik plassering. Halmstad er et området med svært flat topografi og det er derfor vanskelig å bygge ut, uten at noen får forringet utsiktsforholdene sine. Det er i reguleringsplanen gitt bestemmelser om støy i anleggsperioden.
8. Nabo Marit Simensen (Parkveien 35A) <i>Det foregår/har foregått omfattende bygging av boliger langs Ryggeveien på Halmstad. Dette har ført til at det gir et inntrykk av en veldig fortetting av området og sperrer for det fine, åpne kultur- og landbrukslandskapet mot sør.</i> <i>Håper at planen nå kun innebærer lave hus med god frisikt til dette landskapet mot sør.</i> <i>Nevner også at Smed Grønvold er et «begrep» på Halmstad og om det er mulig å la dette gjenspeiles i det ferdige bebyggelsen og området rundt.</i>	Se kommentaren i kolonnen over for bebyggelsens høyde. De nye boligene er tilpasset eksisterende bebyggelse samtidig som de er gitt et mer moderne uttrykk med flate tak.
9. Nabo Anne Kathrine og Bjørn Magne Solhaug <i>Vi bor i Smed Grønvolds vei 18, og vil være den eiendommen som vil få merke konsekvensene av en utbygging mest. Dette fordi vår tomt har felles grense til det eksisterende jordet der det skal bygges.</i> <i>Vi har derfor en del innspill nå da reguleringsarbeidet vil bli igangsatt.</i> <i>Vi kjøpte eiendommen sommeren 2016 og ble da gjort oppmerksom på at jordet opp mot Ryggeveien var satt av til fremtidig boligformål.</i> <i>1. Vi mener at det at det er lagt til rette for utbygging av opptil 48 boenheter er en altfor høy byggetetthet i området. Selve utbyggingsarealet er på 12 da, og det bygges på matjord.</i> <i>Ikke på en tidligere bebygget tomt(næringstomt) Det betyr at det må bygges i høyden, noe vi ser på som en vesentlig ulempe(se pkt 2)</i> <i>2. Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse mener vi innebærer at det ikke bygges</i>	1. Reguleringsforslaget setter et antall på maks 46 boenheter i planområdet på grunn av myndighetenes krav til høy tetthet. 2. For å møte krav til tetthet er det i tillegg til småhusbebyggelse planlagt blokkbebyggelse på inntil fire etasjer i området nærmest Ryggeveien.

<i>høyere enn 2 etasjer(mønehøyde maks. 9 meter)</i> <i>3. Vi ønsker ikke at eventuell innkjøring til boligfeltet blir lagt ved vår tomt.</i> <i>4. Vi forventer at bygging ikke forringer vår frisikt på en slik måte at vi blir «bygget inne».</i> <i>5. Vi ønsker ikke at parkeringsplass for byggefeltet blir lagt inntil vår tomt.</i> <i>6. Lekeplass må ligge inne i boligfeltet og ikke inntil vår tomt, da dette vil føre til at støy blir kanalisert mot oss og ikke mot dem som disponerer lekeplassen.</i> <i>7. Vi regner med at det blir bygget renovasjonsbrønner, og ønsker ikke at de skal legges inntil vår tomt.</i> <i>Innsyn</i> <i>Fremtidig bebyggelse må blir lagt på en slik måte at det ikke blir unødig innsyn fra nye boliger i forhold til vårtomt/vårt hus.</i>	Nærmest deres eiendom er det planlagt tomannsboliger i to etasjer. 3. Innkjøring til området vil ikke berøre tomten. 4 og 5. Reguleringsplanen omfatter ikke at dere vil bli bygget inne eller få parkering ved tomten. 6. Kvartalslekeplassen har en avstand på ca. 40 meter fra boligen. 7. Renovasjon vil ikke ligge inntil tomten. Innsyn: Ny bebyggelse vil bli plassert over 40 meter fra bolighuset og minst 10 meter fra tomtegrensen til Smed Grønvolds veg 18.
--	--

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 NASJONALE FØRINGER OG REGIONALE PLANER

Det er utarbeidet nasjonale føringer og regionale planer som det skal tas hensyn til ved utarbeiding av planer etter plan- og bygningsloven. De mest relevante for dette planarbeidet vil være:

Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Regionale planer

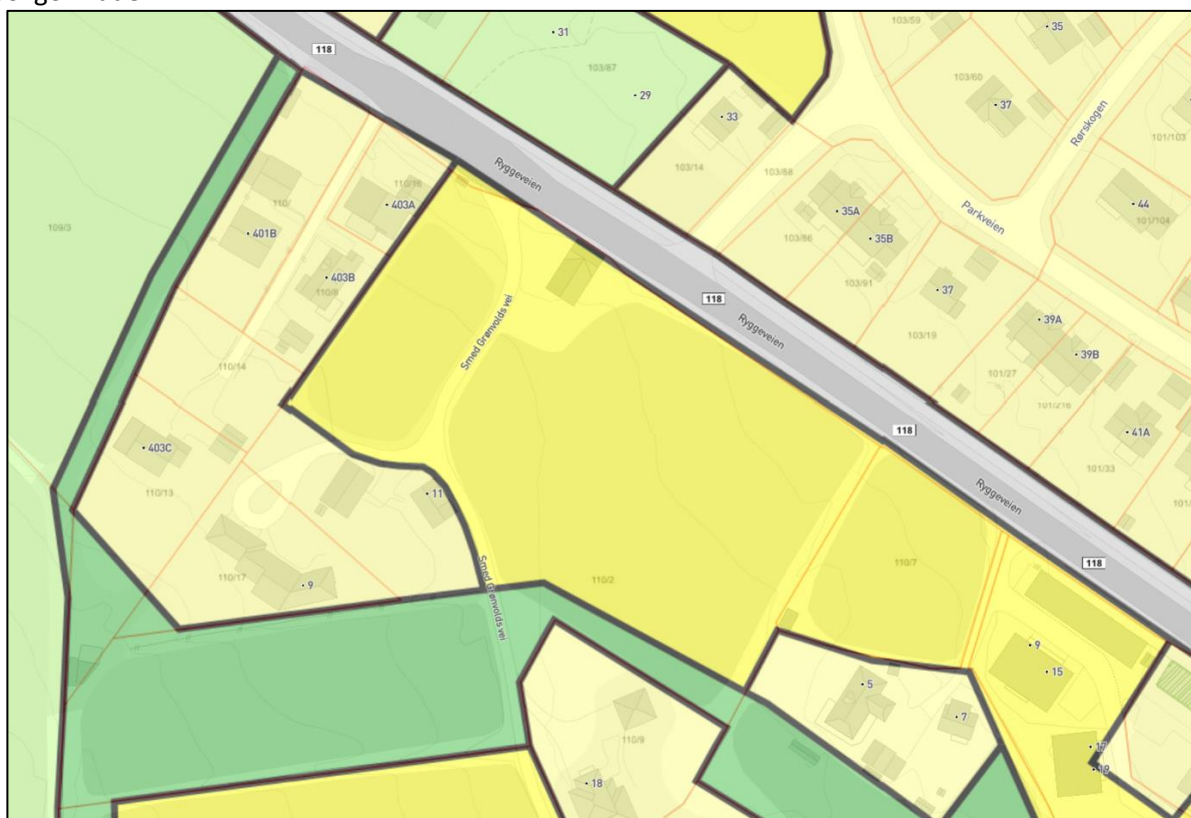
- Fylkesplan for Østfold – «Østfold mot 2050», vedtatt 22.08.2018

4.2 KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER

De viktigste kommunale planene/føringene er listet opp her:

- Kommuneplanens arealdel for Rygge kommune 2011-2022, vedtatt 16.06.2011.
- Kommunedelplan for Halmstad, vedtatt 26.09.2006.

Planområde er i kommuneplanen for Rygge og Kommunedelplanen for Halmstad, avsatt til fremtidig boligområde.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanen for Rygge. Kilde: Kommunekart.com

4.3 GJELDENE REGULERINGSPLANER

På kommunens kartportal ser det ut som deler av planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Blomsholm, vedtatt i 1979. Videre undersøkelse viser at reguleringsplanen ikke er juridisk bindende da området er markert som unntatt fra stadfesting i reguleringskartet, se figurene under.



Figur 3. Reguleringsplaner i og i nærheten av planområdet. Kilde: Kommune kart.com



Figur 4. PDF av plankartet til reguleringsplan for Blomsholm.

4.4 TILGRESENDE PLANER

Øst for planforslaget ligger detaljreguleringsplan for Halmstad – del av felt G, hvor det er regulert konsentrert småhusbebyggelse. Planforslaget berører 6,5 m² av det nord-vestlige hjørnet av denne planen.

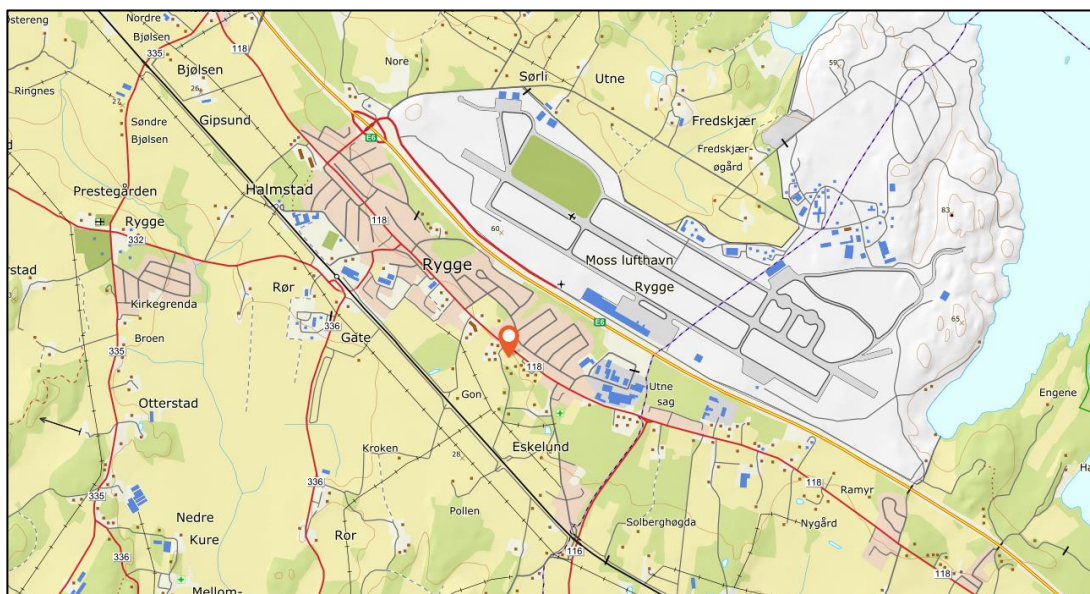


Figur 5. Reguleringsplan øst for planområdet.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger på Halmstad rett sør for Ryggeveien. Den nordligste delen av Smed Grønvolds veg går igjennom området fra nord til sør. Fra planområdet er det ca. 6 kilometer til Rygge sentrum.



Figur 6. Planområdets beliggenhet.

5.2 AVGRENSNING OG STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet har en størrelse på 11 244m². I nord går planavgrensningen mot Ryggeveien. Mot øst og vest er planavgrensningen lagt i tomtegrensen til naboeiendommene. I Sør-vest er planavgrensningen lagt nord for eksisterende bebyggelse. Lenger østover ligger planavgrensningen mot området som i kommunedelplanen for Halmstad er satt av til grønnstruktur.



Figur 7. Lyseblå stiplet linje viser planens avgrensning.

5.2.1 Eiendommer som berøres av planområdet

Hoveddelen av planområdet ligger på gnr. 110, bnr. 2, som eies av Arve J. Grønvold. I tillegg berøres to andre eiendommer. Arealet nærmest Ryggeveien ligger på gnr. 199, bnr. 3 som eies av Statens vegvesen. Planområdet berører 461 m² av denne eiendommen, se rødt areal i figuren under. I planforslaget er arealet regulert til offentlig formål i form av annen veggrunn - tekniske anlegg, kollektivholdeplass og deler av avkjørselen til Smed Grønvolds veg. Planen berører også en mindre del (6,5 m²) av gnr. 110, bnr. 7 som eies av Husk utleie AS, se sort areal i figuren under. I planforslaget er arealet regulert til kollektivholdeplass. I delreguleringsplan for Halmstad – del av felt G ligger området nord for regulert støyskerm hvor arealet er regulert til annen veggrunn – grøntareal.

5.3 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Området består i dag hovedsak av dyrka mark (8,7 daa). Smed Grønvolds veg går igjennom området fra Ryggeveien og sørover. Langs Ryggeveien ligger det en bussholdeplass. Like øst for avkjørselen inne i planområdet, ligger det en gammel smie fra ca. 18.50 som er SEFRAK-registrert. Utenfor planområdet ligger Ryggeveien mot nord. Mot sør, øst og vest er det boligbebyggelse og dyrka mark.

5.4 STEDETS KARAKTER

Omkringliggende bebyggelse består av småhusbebyggelse i 1-2 etasjer. Takform er enten saltak, valmet tak eller pulttak. Vest for planområdet langs ryggeveien er det oppført leilighetsbygg med pulttak. 150m øst for planområdet er det oppført en boligblokk i tre og fire etasjer.



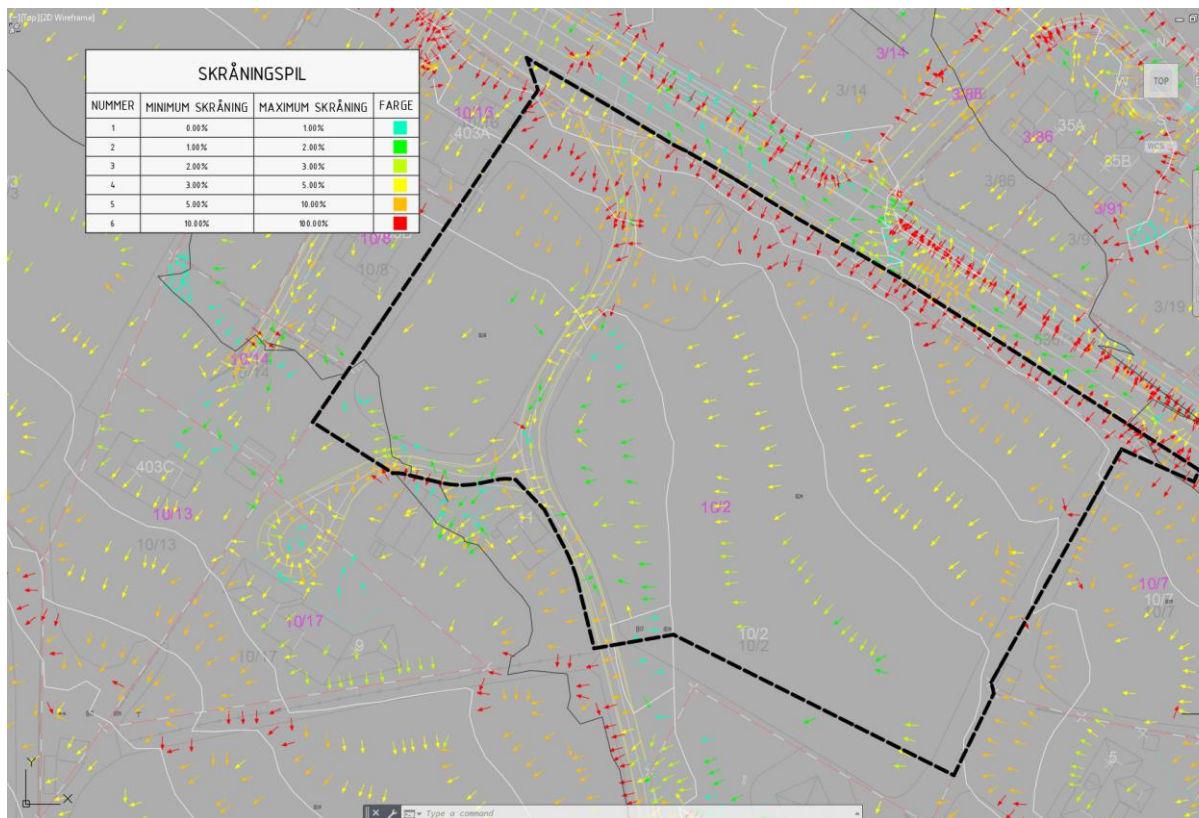
Figur 8. Skråfoto som viser eksisterende bebyggelse, åpne arealer og skogsområder. Perspektivet viser Ryggeveien i retning sør-øst. Planområdet er vist med hvit sirkel.

5.5 LANDSKAP

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.



Figur 9. Perspektiv av landskapet i og utenfor planområdet sett fra sør mot nord. Planområdet er markert med gult.



Figur 10: Helning i området, for det meste mellom 2-5%

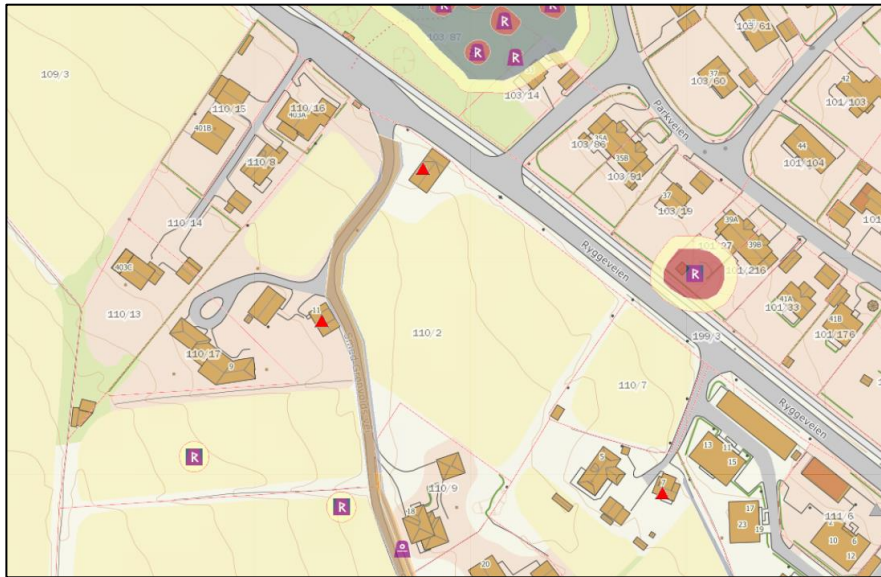
5.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner i form av gravminner og bosettingsspor i umiddelbar nærhet av planområdet. På bakgrunn av dette er det utført arkeologisk registrering og utgraving i planområdet. Det ble ikke gjort funn av interesse. Konklusjonen til den arkeologiske rapporten følger under:

«I forbindelse med detaljregulering av Smed Grønvoldsvei i Rygge kommune utførte Østfold fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren arkeologiske registreringer. Det ble registrert en kullgrop ved sjaktning, hvor kun bunnlaget var bevart. Kullgropen ble datert til etterreformatorsk tid. Reguleringsplanen er derfor ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det arkeologiske arbeidet oppfyller undersøkelsesplikten, jf. kulturminneloven § 9.»

Det ligger en smie fra omkring 1850 som er SEFRAK-registrert inne i planområdet. Smed Grønvolds veg er registrert som kulturminne (Bygdevei Ryggeveien – Rosnes). Veien går fra

Rosnesgårdene ved Kurefjorden, forbi Roersgårdene og Pollen og helt opp til Grønvoldsmia ved Ryggeveien. Like utenfor planområdet er det et SEFRAK-registrert bolighus.



Figur 11. Registrerte kulturminner. Sefrak-registrerte bygg er vist med rød firkant. Kilde. Miljøstatus kart.



Figur 12. SEFRAK-registrert smie i planområdet og SEFRAK-registrert hus utenfor planområdet (hvit) i bakgrunnen)

5.7 NATURVERDIER

Det foreligger ingen registreringer av sårbare arter eller naturtyper i planområdet.

Landbruksarealene i planområdet drives som monokultur hvor det er lite sannsynlighet for å finne sårbare vegetasjon. I randsonen mot Ryggeveien mot smia er det en blanding av ulike løvtrær, hvorav et par store asketrær. Ask (*Fraxinus excelsior*) er plassert i kategorien sårbare (VU) i Norsk rødliste 2015 fordi den er rammet av en nylig etablert sykdom, askevisnesyke, og det er en pågående, sterk

bestandsreduksjon som allerede gjelder betydelige deler av artens norske populasjon (på Østlandet, Sørlandet og Vestlandet).

Like sør for planområdet er det registrert en rekke fuglearter både trivielle og sårbare arter. Ingen av registreringene indikerer at området er spesielt viktig for sårbare fuglearter.

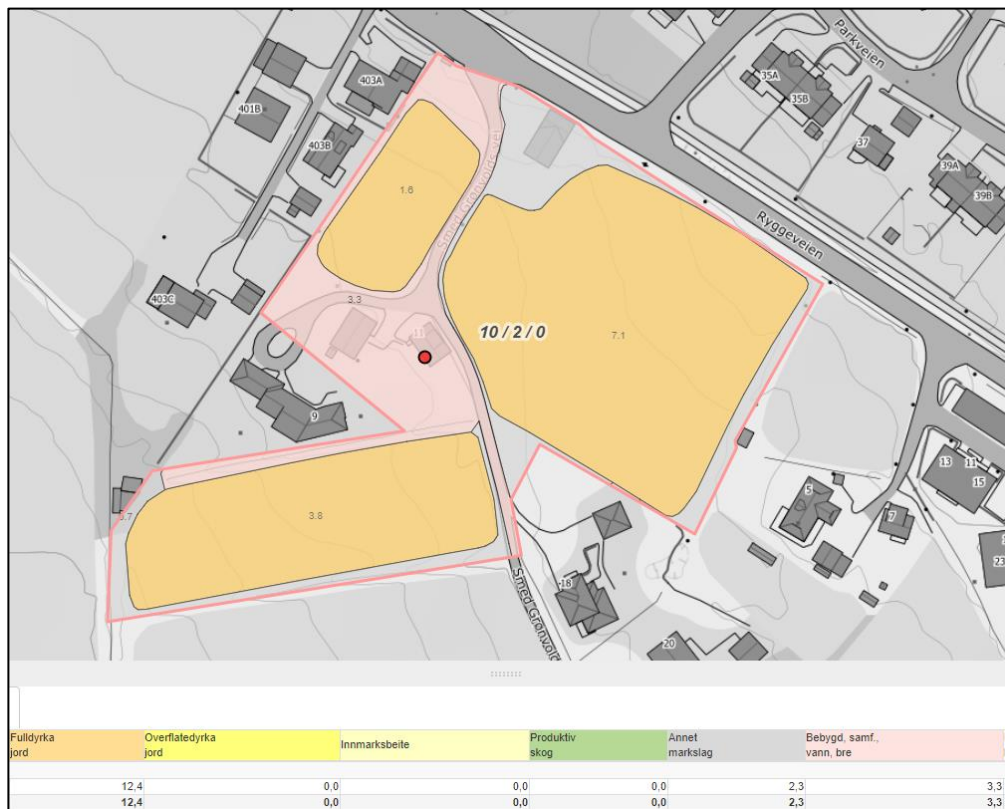
Det er ikke undersøkt om det finnes fremmede skadelige arter i planområdet, men det er sannsynlig at dette kan forekomme.

5.8 REKREASJONSVERDI/ REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Smed Grønvolds veg er lite trafikkert og fungerer derfor godt som tursti til hverdagsturer i nærområdet. Planområdet ellers er per dags dato utilgjengelig på grunn av at området er innmark hvor det ikke er tillatt med ferdsel (annet enn når den er frosset eller snølagt).

5.9 LANDBRUK

Planområdet består av 8,1 daa fulldyrka jord som blir benytta til kornproduksjon. Jordkvalitetsklasse på den dyrka marka er klassifisert til *mindre god jordkvalitet*.



Figur 13. Kartutsnitt fra Gardskart.no viser at planområdet består av 8,1 daa fulldyrka mark.

5.10 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet grenser til Ryggeveien (RV. 118) som har en årsdøgntrafikk (ÅDT) for 2018 på 8899, hvorav andelen lange kjøretøy utgjør 7%. Fartsgrense på veien forbi planområdet er 60 km/t. Smed Grønvolds veg har avkjørsel ved eksisterende busslomme langs Ryggeveien. Ryggeveien er forkjørsregulert forbi Smed Grønvolds veg. På nordsiden av Ryggeveien er det etablert gang- og

sykkelveg. Til Halmstad skole og Rygge Jernbanestasjon er det gang - og sykkelveg eller fortau hele veien.

Ulykkessituasjon

Det er registrert 4 trafikkulykker utenfor planområdet hvorav 3 er bilulykker og 1 er sykkelulykke. To av bilulykkene er fra 1982, sykkelulykken er fra 2006 og den siste registrerte bilulykken skjedde i 2010.



Figur 14. Utsnitt fra Vegkart.no viser omfang av trafikkulykker ved planområdet.

Kollektivtilbud

Buss

Rørskogen bussholdeplass ligger rett ved/i planområdet både i østgående og vestgående retning. Holdeplassen i østgående retning ligger i krysset Smed Grønvolds veg/Ryggeveien. Bussholdeplassene betjenes av rute 201, 630 og 600. Herfra er det bussforbindelse mot Moss, Fredrikstad, Halden og mer lokale linjer. Kollektivtilbudet til Moss - Fredrikstad har et frekvent tilbud, men med relativt få avganger, ca. 12 - 15 avganger i hver retning på skoledager. Øvrig tilbud er basert på skoleskyss.

Tog

Rygge stasjon ligger 1400 meter (gåavstand) fra planområdet. Togene har timefrekvens i begge retninger mot Moss/Oslo og Fredrikstad/Sarpsborg/Halden.

5.11 BARNES INTERESSER

Planområdet blir ikke benytta av barn per dags dato.

5.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger ved Halmstad sentrum. Det er kort vei til Halmstad barne- og ungdomsskole (1600 meter), barnehager og andre offentlige/kommunale tjenester.

5.13 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Den flate topografien gir mulighet for god tilgjengelighet på vei og uteområder i planområdet.

5.14 GRUNNFORHOLD

Det er for planområdet ikke registrert skredhendelser (steinsprang, leirskred, jordskred, flomskred eller snøskred) eller fare for kvikkleire i NVEs karttjenesten. Kvikkleirefaren forholder seg imidlertid kun til registreringer for arealer større enn 10 daa.

I løsmassekartet til Norges geologiske undersøkelser går det frem at store deler av planområdet består av tykk morene, mens en mindre del av området er registrert som marin strandavsetning.

Geoteknikk as har utført en geoteknisk vurdering (vedlagt), og konkluderer med at det ikke er reell fare for områdeskred som berører utbyggingsplanene. I detalj- og utførelsesfasen vil det være nødvendig å vurdere lokalstabiliteten i sammenheng med ev. utgravings- og/eller fyllingsarbeider, samt bæreevne for fundament og maskiner.



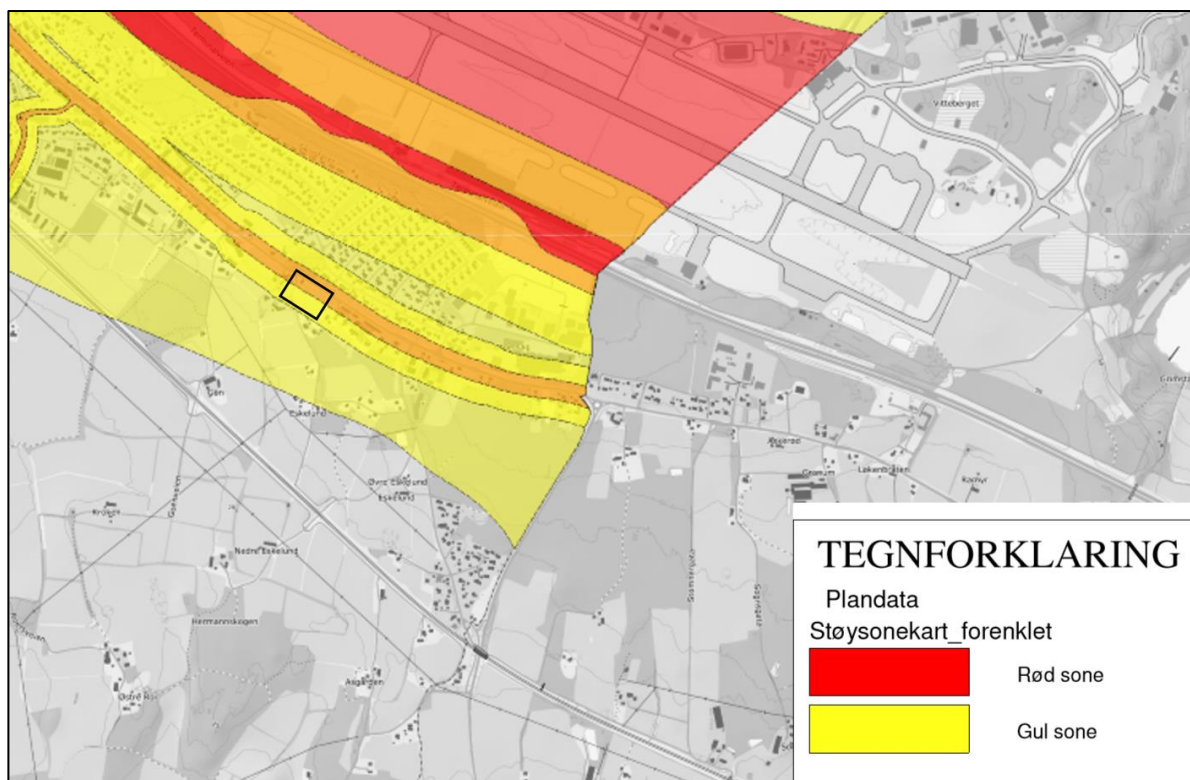
Figur 15. Løsmassekart viser at området består av tykk morene. Kilde: NGU

5.15 LEDNINGER

I planområdets nordlige del ligger det høyspenningskabel som det må tas hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter, målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøften ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

5.16 STØYFORHOLD

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Ryggeveien (gul og rød sone) og flystøy (gul sone). Ettersom området er utsatt for støy fra flere kilder er grenseverdiene for støynivå skjerpet med 3 dB.



Figur 16. Utsnitt av støykart Moss Kommune, sist revidert 06.06.2019. Planområdet er markert med sort firkant.

Multiconsult har utarbeidet en støyrapport som viser støysituasjon med og uten bygging av støyskerm. Resultater kommer frem i kap. 7.7.

5.17 LUFTFORURENSING

Det er ikke gjort målinger eller beregninger av luftkvalitet i området. Fremherskende vindretning er fra sørvest. I denne retningen ligger det landbruks- og naturområder. Ryggeveien og flyplassen ligger nord for planområdet, slik at forurensningen vil flyttes vekk fra planområdet. Luftkvaliteten anses derfor ikke være et problem.

5.18 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Det er gjennomført en ROS-analyse. Nedenfor følger en oversikt over tema som det er vurdert bøtende tiltak for:

OPPSUMMERING MED SPESIFISERING/TILTAK

Forhold som i henhold til tabell 3 i ROS-analysen må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gitt nedenfor:

1. Masseras/-skred

Området består av tykk morene og marin strandavsetning. Geoteknisk vurdering godkjenner området for utbygging, men gjør oppmerksom på behovet for lokale beregninger ved detaljering og utførelse.

43. Ulykke i av-/og påkjørsler

44. Ulykke med gående/syklende

51. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring

Reguleringsplanen fører til økt trafikk i området både ved anleggsgjennomføring og etter utbygging. Økt trafikk fører til økt sannsynlighet for ulykker i av- og påkjørsler, ulykke med andre kjøretøy samt gående og syklende. Sannsynligheten er satt til mindre sannsynlig, mens konsekvensene av en ulykke kan være svært alvorlig og føre personskader med varige men. Det er derfor viktig å planlegge gode og oversiktlige av- og påkjørsler og samtidig skape trygge areal for gående og syklende. Det er tegnet inn siktlinjer som skal sørge for at kjørende har tilstrekkelig sikt i kryss og avkjørsler. Gang- og sykkelveg langs Ryggeveien gir trygge forhold for myke trafikanter.

28. Støv og støy;trafikk

Deler av planområdet er utsatt for støy fra Ryggeveien. Med bakgrunn i dette er det utarbeidet en støyrapport fra Multiconsult for planlagt bebyggelse. Resultater fremgår av kap. 7.7. Det er satt bestemmelser angående støy i bestemmelsene, i tillegg må planen følge de retningslinjer som er satt i T-1442.

Konklusjon

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at det er noen områder med mulig risiko, men så lenge man gjør avbøtende tiltak og følger de rådene som blir gitt vil det ikke være store farlige hendelser som medfører større risiko. Planen vil i stor grad forsøke å redusere risikoene som finnes i området.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 17. Plankart datert 29.6.2021

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Området reguleres til boligbebyggelse i form av småhusbebyggelse (område BKS1-3) samt boligblokk (BBB) i inntil 3 etasjer øst i planområdet. Det er en stor lekeplass som ivaretar krav til nærlekeplass og kvartalslekeplass midt i området, skjermet fra trafikk. Bussholdeplassen som tidligere har ligget ved avkjørselen er foreslått flyttet helt øst i planområdet.



Figur 18: Forslag til utnytting i området

Foreslått boligutforming vil hensynta estetikken til omkringliggende frittliggende småhusbebyggelse, samtidig som det ivaretar høy utnyttelse.

KPA 2021-2032 for Moss kommune §10.1. sier at det skal avsettes minimum 30m^2 uteareal pr. boenhet, der inntil 10m^2 kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. Krav til uteoppholdsareal ved 40 boenheter er $40 \times 30 = 1200\text{m}^2$. Jf. kommuneplanens bestemmelser skal i utgangspunktet $40 \times 20 = 800\text{m}^2$ av disse uteoppholdsarealene være felles.

Planforslaget legger opp til en felles lekeplass som et tun mellom boligrekker. Det vil derfor være en viss form for «flytende» overgang mellom privat uteoppholdsareal og felles lekeplass. Det legges derfor opp til en større grad av privat uteoppholdsareal foran og bak hver enkelt boenhet for BKS-feltene. Mulighetsstudien viser at det for BKS-feltene vil være masse uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Det settes krav om 30m^2 privat uteoppholdsareal pr. enhet.

For BBB blir uteoppholdsarealet i større grad felles mellom beboerne. Det settes derfor krav om 10m² privat balkong for den enkelte leilighet.

Privat uteopphold		
Delfelt	Areal	Pr. boenhet (jf. skisse)
Uteopphold BBB	429.68 m ²	20,4 m ²
Uteopphold BKS1	871.95 m ²	174,4 m ²
Uteopphold BKS2	424.86 m ²	60,7 m ²
Uteopphold BKS3	835.70 m ²	119,4 m ²
Totalt:	2,562.18 m²	

6.2 REGULERINGSFORMÅL

I tabellen under går det frem hvilke reguleringsformål som inngår i reguleringsplanen og hvor store areal som er satt av til de ulike formålene.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	5207.3
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1205.8
1550 - Renovasjonsanlegg	85
1610 - Lekeplass	699.5
Sum areal denne kategori:	7197.6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 - Kjøreveg (3)	1466.7
2012 - Fortau	206.1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (11)	1030.1
2073 - Kollektivholdeplass	175.8
2080 - Parkering	169.1
2083 - Parkeringshus/-anlegg	795.8
Sum areal denne kategori:	3843.7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
3002 - Blå/grønnstruktur (4)	674.7
3031 - Turveg (2)	516.2
Sum areal denne kategori:	1191
Totalt alle kategorier: 12232.2	

6.3

6.3 BEBYGGELSE OG ANLEGG JF. PBL § 12-5 NR. 1

6.3.1 Bolig (BKS1-3, BBB)

Det er satt av fire områder til boligbebyggelse. Innenfor de fire områdene tillates det etablert til sammen minimum 36 og maksimum 42 boenheter.

6.3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS3)

Innenfor formålet tillates det eneboliger i kjede/rekkehus, to-mannsboliger og flermannsboliger i inntil to etasjer.

BKS1

I forslag til utbygging av området er det tegnet inn fem eneboliger i kjede i dette området. Alle boligene har garasje med plass til en bil, samt en biloppstillingsplass foran garasjen. På taket av garasjen kan det tilrettelegges for privat uteoppholdsareal. Boligene har direkte utkjøring på Smed Grønvolds veg. Den planlagte bebyggelsen er tilpasset eksisterende småhusbebyggelsen vest for planområdet, men med et mer moderne uttrykk slik øvrig bebyggelse i planområdet har.

- Antall boliger: 4-5 boenheter
- Grad av utnytting: maks %BYA=40%
- Takformer: Alle
- Tillatt byggehøyde: Gesimshøyde 8,0 meter, mønehøyde 8,5 meter
- Parkering: minimum 1, maksimum 2 pr. boenhet
- Privat uteoppholdsareal: Minimum 30m².

BKS2 og BKS3

I forslag til utbygging av området er det tegnet inn 7 eneboliger i kjede på hvert av delfeltene, 14 boenheter til sammen. Hver av enhetene har garasje med plass til en bil, samt en biloppstillingsplass foran garasje. Over garasjen kan det tilrettelegges for privat uteoppholdsareal.

- Antall boliger: 6-7 boenheter i hvert delfelt
- Grad av utnytting:
 - BKS2: maks %BYA=50%
 - BKS3: maks %BYA=40%
- Takformer: Alle
- Tillatt byggehøyde: Gesimshøyde 8,0 meter, mønehøyde 8,5 meter
- Parkering: minimum 1, maksimum 2 pr. boenhet
- Privat uteoppholdsareal: Minimum 30m²

6.3.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – (BBB)

Området BBB ligger øst i planområdet, mot Lønnerhagen. Her er det planlagt blokkbebyggelse i 3 etasjer. Det er satt maksimumskrav på parkering på 1,2 biloppstillingsplasser. De nye boenhetene vil få en parkeringsplass i garasjeanlegg mot Ryggevegen. Gjesteparkering etableres på området som er avsatt og benevnt SPA.

- Antall boliger: 18 - 22
- Grad av utnytting: maks %BYA=50%
- Takformer: Kun flatt
- Tillatt byggehøyde: Gesimshøyde 9,5 meter
- Parkering: 1 parkering pr. boenhet i garasjeløsning, min. 0,25 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet i SPA.

- Privat uteoppholdsareal: Minimum 10m²

6.3.3.1 Illustrasjon av planlagt bebyggelse

Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjoner viser en mulig utforming innenfor rammene til reguleringsbestemmelsene. Ferdig prosjekt kan avvike i materialbruk og utforming av bygninger. Flere høyoppløselige illustrasjoner er lagt til planframlegget som vedlegg.



Figur 19: Adkomst til planområdet



Figur 20: Fra nordvest



Figur 21: Fra nordøst



Figur 22: Fra sørvest



Figur 23: Fra sørøst



Figur 24: Lekeplass mellom husrekker

6.3.4 Renovasjon (f_BRE)

Det er satt av et område på 85m² ved adkomsten til området. Her skal det etableres felles renovasjonsløsning med nedgravd eller delvis nedgravd løsning. Kravet til opparbeidelse tiltrer ved utbygging av BKS2/BKS3 eller BBB. Ved kun utbygging av BKS1 tillates lokale avfallsdunker ved hver enkelt boenhet.

6.3.5 Lek (f_BLK)

Sentralt i området er det plassert en kombinert nærlekeplass (minimum 100m²) og kvartalslekeplass (minimum 500m²). Totalt er lekeplassen ca. 700m².

I området kan det også etableres løsninger for fordrøyning av overvann, f.eks. permeable dekker og fordrøyningstanker/-ledninger. Behov og tiltak vil fremgå av VA-plan ved søknad om tiltak.

6.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR JF. PBL § 12-5 NR. 2

6.4.1 Kjøreveg (SKV1-3)

Avkjørselen til Smed Grønvolds veg er foreslått flyttet lenger vest enn dagens avkjørsel. Dette er gjort for å få tilfredsstillende siktforhold mot øst hvor den gamle smia ligger. Rett etter avkjørselen er det to kurver som radius på 9m. For at renovasjonskjøretøy/brannbiler skal håndtere sjikanen er vegbredden utvidet gjennom disse svingene. Ryggeveien har fartsgrense 60 km/t og for Smed Grønvolds veg anbefales en fartsgrense på 30 km/t gjennom planområdet.

SKV1

Formålet omfatter Smed Grønvolds veg igjennom planområdet. Veien er regulert i en bredde på 4 meter. Asfaltert areal er 3,5 meter og 0,25m skulder. Gjennom de to første svingene er regulert veggbredde 5,5 meter for bedre tilgjengelighet for større kjøretøy.

SKV2

SKV4 er avkjørselen til boligområdene B3 og kjørbare adkomst for gjester som skal parkere i området som er regulert til gatetun. Veien er regulert forbi smia med en bredde på 4 meter. Asfaltert areal er 3,5 meter og 0,25m skulder. Ved SPH er vegen utvidet til en total bredde på 7 meter. Dette ivaretar krav til manøvreringsareal for biler parkert i garasjeløsning SPH.

SKV3

Formålet omfatter den eksisterende avkjørselen til bebyggelsen i sør-vest. Veien er regulert med en bredde på 4 meter.

6.4.1.1 Frisikt i kryss/avkjørsler

På bakgrunn av trafikk tall og fartsgrense er det lagt inn frisikt på 6x60 meter i krysset Smed Grønvolds veg/Ryggeveien.

ÅDT Ryggeveien: 8899, Fartsgrense: 60 km/t

Frisikt: 60 meter (jf. kap B.2 i N100), Siktpunkt fra Ryggeveien: 6 meter (jf. tabell D.3 N100)

For avkjørslene som går inn på Smed Grønvolds veg er det lagt til grunn en fartsgrense på 30 km/t. Frisikt er satt 4x20 meter for SKV2 og 3x20 meter for SKV3.

6.4.2 Fortau

Fortau skal opparbeides langs busslomme. Dette er 2,7 meter bredt jf. beskrivelse av opparbeidelse av busslomme i Statens vegvesens håndbok N100.

6.4.3 Parkeringshus/-anlegg (SPA)

Området skal benyttes til garasjeanlegg for blokkbebyggelse BBB. Garasjebygg skal deles opp i minimum 3 bygg slik at fasadelinjen ikke blir for lang og monoton. Materialbruk skal harmonere med materialer på blokkbebyggelse i BBB. Baksiden av garasjen skal ta over og fungere som støyskjerm i stedet for frittstående støyskjerm, og må dermed ha en høyde mot Ryggevegen på min. 2,5 meter.

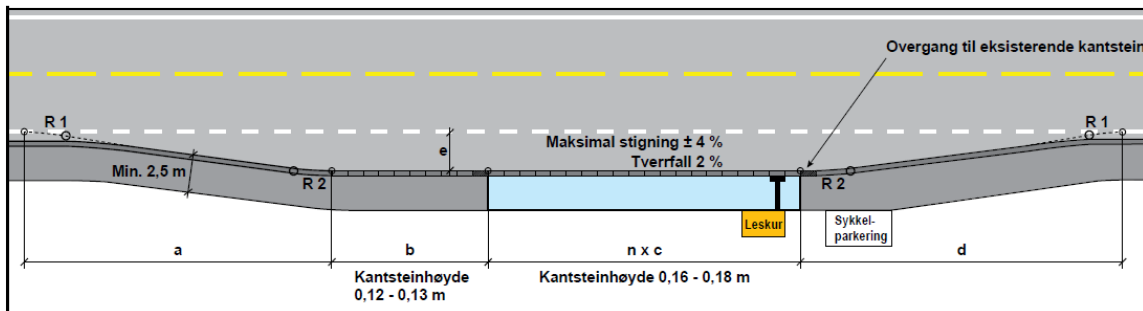
6.4.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-11)

Formålet omfatter grøftesoner langs kjøreveiene. Arealet benyttes til kombinert veggrøft/areal for snøopplag og grøntareal samt areal for fordrøyning av overflatevann. Arealet skal tilsås og opparbeides med grøntpreg.

6.4.5 Kollektivholdeplass (SKH)

Eksisterende bussholdeplass «Rørskogen» er i dag plassert der Smed Grønvolds veg kommer ut på Ryggeveien. For å ikke komme i konflikt med avkjørselen er det foreslått å flytte bussholdeplassen. På grunn av den gamle smia som ligger svært nær veien, er bussholdeplassen flyttet så langt øst i planområdet som mulig. Jo lengre øst for smia holdeplassen blir plassert, dess lengre tid vil bussjåføren ha på å se om det står noen på holdeplassen som skal på bussen.

Bussholdeplassen skal utformes etter krav til universell utforming i Håndbok N100.



Figur 9 Utforming av busslomme, jf. tabell 5 og tabell 6 for angivelse av lengder og bredder

Busslommer med refuge bør utformes slik det framgår av figur E.37 i håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Kravene fra håndbok N100 Veg- og gateutforming til lengder og bredder ved ny veg er sammenstilt i tabell 5. For dimensjoneringsklasser $\geq 90 \text{ km/t}$ (H3, H5, H8, H9), se N100 Veg- og gateutforming.

Farts- grense (km/t)	Inn- kjørings- lengde (a) (meter)	Lengde rettlinje før oppstil- lingsplass (b) (meter)	Lengde oppstil- lingsplass (n x c) (meter)	Ut- kjørings- lengde (d) (meter)	Radius		Bredde på buss- lomme (e) (meter)	Total lengde på busslomme, 1 buss (meter)	Total lengde på busslomme, 2 busser (meter)
					R1 (m)	R2 (m)			
≤ 60 *	20	10	n x 20	20	20	20	3,0	70	90
80 **	25	10	n x 20	20	40	20	3,25	75	95

* For dimensjoneringsklasse H1 med $\text{ÅDT} < 4000$ kan holdeplassen utformes med kantstopp dersom holdeplassen ikke trafikkeres med skolebuss.

Figur 26. Utdrag av N100

6.4.6 Parkering (f_SPA)

Området skal fungere som felles gjesteparkering for beboere i området. Minimum 1 plass skal utarbeides i tråd med krav for universell utforming. Parkeringsplasser skal etableres med fast dekke.

6.4.7 Parkeringshus/-anlegg (SPH)

Området skal benyttes til garasjeanlegg for blokkbebyggelse BBB. Garasjebygg skal deles opp i minimum 3 bygg slik at fasadelinjen ikke blir for lang og monoton. Materialbruk skal harmonere med materialer på BBB. Baksiden av garasjen skal ta over og fungere som støyskjerm, og må dermed ha en høyde mot Ryggevegen på min. 2,5 meter.

6.5 GRØNNSTRUKTUR JF. PBL §12-5 NR. 3

6.5.1 Blå/grønnstruktur (GBG1-4)

Innenfor områdene kan det etableres regnbed/fordrøyningsbed, eller andre tiltak for overvannshåndtering. Områdene skal beplantes.

6.5.2 Turveg (GT1 – GT2)

O_GT1 skal være offentlig turveg. F_GT2 er felles turveg for beboere i området og bl.a. fungere som tilkomst til f_BLK.

Turveger skal utformes i tråd med krav for universell utforming og opparbeides med fast dekke.

O_GT1 skal belyses.

6.6 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT

Det er utarbeidet et innledende overvannsnotat for planarbeidet (vedlagt) som viser at overvannsavrenningen vil øke som følge av flere tette flater ved utbygging av feltet. Det foreslås ulike former for fordrøynings tiltak, bl.a. betongmagasin, kassettsystem, fordrøyningsdammer/regnbed m.m. Det stilles krav til at det utarbeides plan for vann og avløp inkludert håndtering av overvann ved søknad om tiltak. Endelig løsning med beregning av overvann må fremkomme av denne planen.

6.7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I bestemmelsene er det gitt en rekke krav i forhold til når de enkelte elementer skal være utført. Dette omfatter støyskjerm, flytting av bussholdeplass og kryss, felles leke- og uteoppholdsarealer, krav til vann- og avløpsplan samt geoteknisk vurdering/undersøkelse. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det være utarbeidet en detaljert utomhusplan. Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk, skal naturlig tilhørende utomhusområder være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelse blir tatt i bruk vinterstid, skal tilhørende utomhusarealer være ferdig opparbeidet påfølgende vekstsesong.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at viktig infrastruktur og lekearealer blir opparbeidet i riktig tid.

7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

7.1 OVERORDNEDE PLANER

I Kommuneplanen for Rygge og kommunedelplan for Halmstad er planområdet avsatt til framtidig boligbebyggelse. I fylkesplanen for Østfold er Halmstad utpekt som et framtidig område for fortetting med bakgrunn i ønske om konsentrert knutepunktutvikling langs transportaksene. Planforslaget anses å være i tråd med overordnede planer for framtidig arealbruk.

Kommunedelplanen stiller ulike krav til bolig- og uteområder. Disse kravene er videreført i detaljreguleringsplanen for Smed Grønvolds veg. Planen har også videreført viktige vurderingstemaer som universell utforming og estetisk utforming av bebyggelse etter landskapets karakter. For parkering står det i kommuneplanen for Rygge at boligbebyggelse normalt skal ha 1,5 parkeringsplasser. For den regulerte småhusbebyggelsen er det satt maksimumkrav på 2 biloppstillingsplasser per boenhet. For blokkbebyggelsen er parkeringskravet 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet. Blokkbebyggelsen skal ha parkering i garasjeanlegg mot Ryggevegen. Parkeringskravene er satt på bakgrunn av områdets beliggenhet og tilgang til kollektivtrafikk.

Underveis i reguleringsplanarbeidet ble førsteutkastet til kommuneplanen for Nye Moss lagt ut. Området som omfatter planområdet er videreført som boligområde i planforslaget.

7.2 LANDSKAP

Planområdet er i dag et landbruksområde som er lukket mot nord, sør og vest med eksisterende bebyggelse som ligger utenfor planområdet. Omkringliggende bebyggelse er i 1-2 etasjer. Den planlagte småhusbebyggelsen i planområdet vil innordne seg eksisterende bebyggelse, mens blokkbebyggelsen blir i 3 etasjer. Gjennom bruk av takformer på BKS2 og 3 vil man kunne ta igjen takhøyden på leilighetsbyggene. Dette gjør at leilighetsbygg ikke fremstår som unødvendig høye. Fra Ryggevegen vil ikke boligblokk på 3 etasjer skille seg ut fra øvrig bebyggelse. På grunn av krav til høy tetthet i området er det nødvendig med noe høy bebyggelse i området. Fjernvirkningsillustrasjoner fra flatene i sør og vest viser at heller ikke herfra blir leilighetsbyggene dominerende.



Figur 27: Variasjon av takformer inn mot leilighetsbygg



Figur 28: Fjernvirkning fra sør



Figur 29: Fjernvirkning fra vest

7.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet.

Eksisterende bygg i planområdet som er SEFRAK-registrert er markert som eksisterende bebyggelse og vil i praksis ha samme bevarings-status som tidligere. Dette er gjort på grunn av at bygget er plassert svært nær og inn i sikkerhetssonen til Ryggeveien.

7.4 NATURMANGFOLD

Det er ingen betydningsfulle funksjonsområder for rødlistede arter eller viktige naturtypelokaliteter registrert innenfor planområdet som vil berøres av reguleringsplanen. Området er i stor grad oppdyrket areal der det drives monokultur. Her er det vanligvis ingen sårbare plantearter. Mot Ryggeveien er det flere trær av arten Ask. Følgende står om arten i Nork rødliste 2015: «Ask *Fraxinus excelsior* vurderes som sårbar (VU) fordi den er rammet av en nylig etablert sykdom, askevisnesyke, og det er en pågående, sterk bestandsreduksjon som allerede gjelder betydelige deler av artens norske populasjon (på Østlandet, Sørlandet og Vestlandet). Dette er en oppgradering fra nær truet i forrige rødliste, på grunn av sterkt økt omfang av sykdommen.». Asketrær bør søkes bevart i planområdet.

Området er ikke undersøkt for fremmede skadelige arter, men det er sannsynlig at det befinner seg i området. Det er tatt inn bestemmelse om at det før flytting av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold. Det vises til forskrift om fremmede arter § 24 punkt 4.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det er ikke registrert rødlistede arter i tilgjengelige databaser, men på befaring ble det observert Ask. Sannsynligheten for at det finnes store verdier som enn ikke er registrert er lav. Kunnskapsgrunnlaget anses som representativt for områdets naturmangfold. Kunnskapen om effekten av påvirkningene vurderes også å være tilstrekkelig.

§ 9 - Førre-var-prinsippet

Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Virkningene av tiltaket anses tilstrekkelig kjent.

§ 10 - Økosystemtilnærming og samlet belastning

Den planlagte utbyggingen berører hovedsakelig dyrkamark, men kan føre til at noen Asketrær blir fjernet. Ask har stor utbredelse og dersom flere trær fjernes så vil det fortsatt være en stor bestand igjen.

§ 11 - Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket representerer ingen skade på naturmangfoldet foruten eksisterende Asketrær. Det anses ikke nødvendig med avbøtende tiltak dersom trær fjernes.

§ 12 - Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Eksisterende Asketrær bør så langt det lar seg gjøre, ikke fjernes. Eksisterende jord i planområdet kan inneholde fremmede skadelige arter og dette må hensyntas dersom jorden skal flyttes ut av planområdet.

7.5 REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK

Vegen (Smed Grønvolds veg) som går igjennom planområdet vil bli opprettholdt i planforslaget, men senterlinje forbi BKS1 vil forskyves noen meter mot vest for å gi bedre utnyttelse av området. Reguleringsplanen åpner for rekreasjon på arealene avsatt til lek. Det er gjort en dreining mot mer privat uteoppholdsareal kontra felles uteoppholdsareal enn hva KPA beskriver. Dette må regnes som et avvik fra overordnet plan.

7.6 TRAFIKKFORHOLD

Et nytt boligområde vil føre til økt trafikk på tilgrensende veier. Det antas en turgenereringsfaktor i nedre sjikt, anslagsvis 3 - 4 bilturer pr boenhet pr dag. Dette gir inntil 184 bilturer (sum til/fra) pr dag. Denne trafikken vil komme i tillegg til dagens trafikk i Ryggeveien og Smed Grønvolds veg. Smed Grønvolds veg har i dag lite trafikk og det antas at kapasiteten i Ryggeveien og Smed Grønvolds veg er tilstrekkelig for denne økningen.

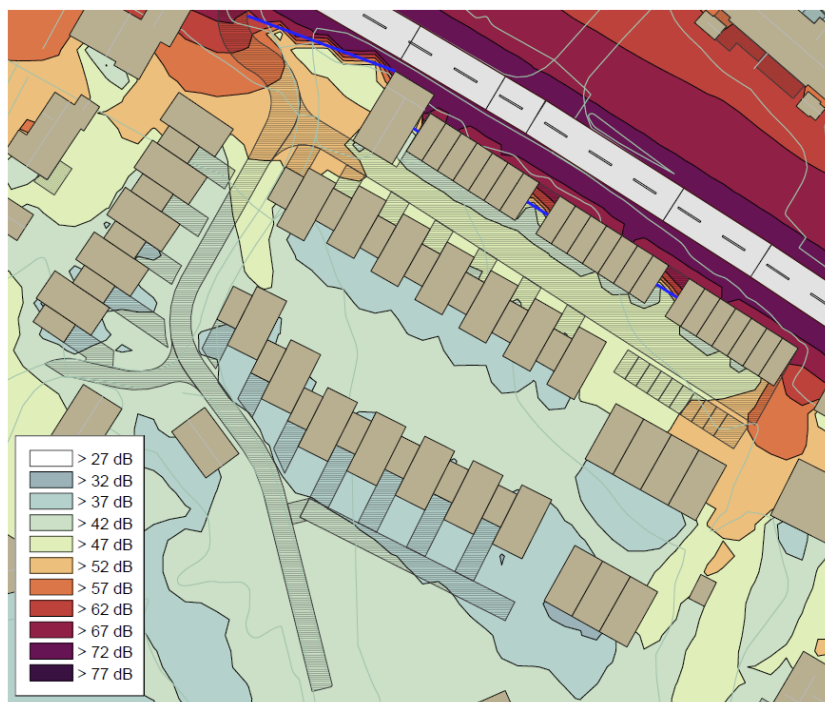
I utgangspunktet vil økt trafikk medføre en risiko for økt antall trafikkulykker. Flytting av krysset Smed Grønvolds veg/Ryggeveien og bussholdeplassen vil gi en bedre kryss- og siktløsning enn det som er tilfellet i dag. Flytting av bussholdeplassen er nødvendig for å få til universell utforming av 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.

7.7 STØY



Figur 30: Beregningssituasjon for støyberegning

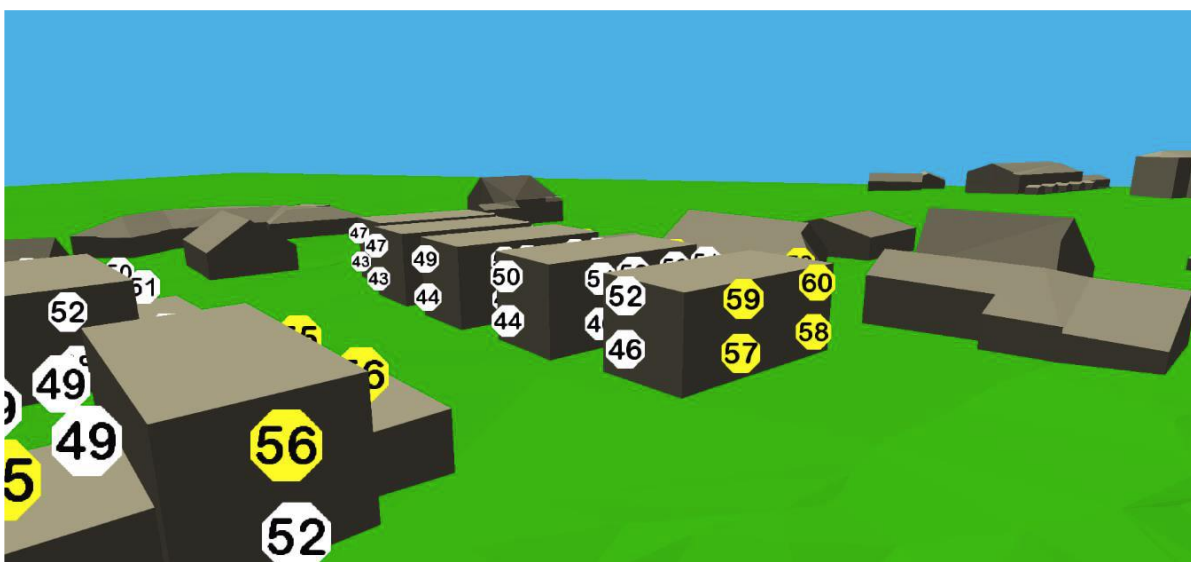
Multiconsult har utarbeidet en støyrapport som viser eksisterende støysoner, samt støysoner ved planlagt tiltak.



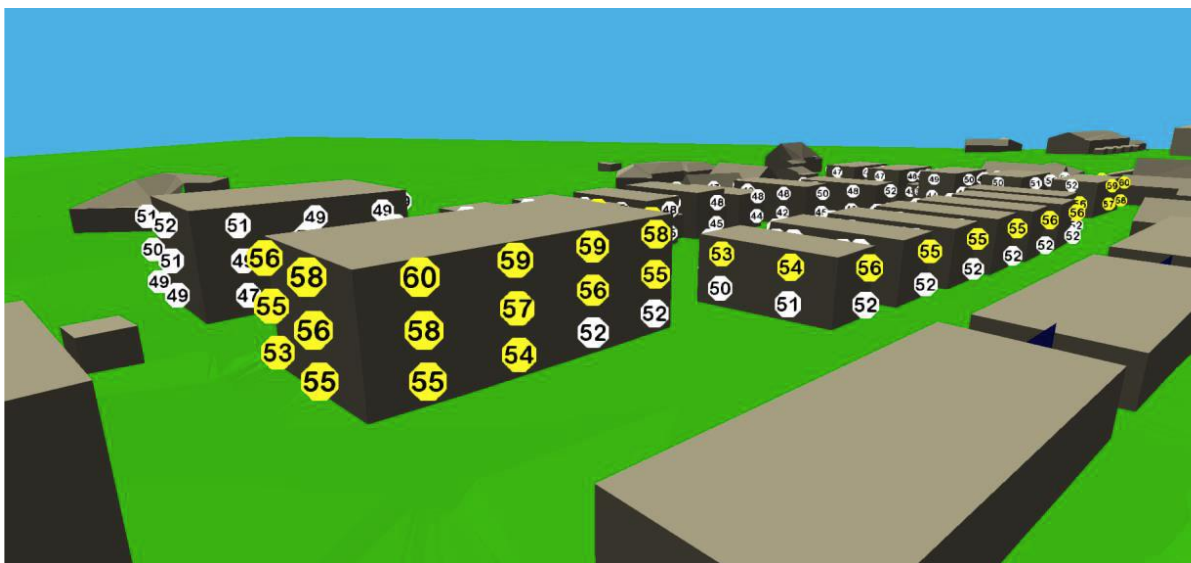
Figur 31: Innfallende lydtryknivå Lden på utendørs oppholdsarealer fra veitrafikk. Intervallene er vist for skjerpet grenseverdi for støy på uteoppholdsarealer fra veitrafikk



Figur 32: Innfallende lydtrykknivå L_{den} på fasader fra veitrafikk. Sett fra nord og vist med skjerpet grenseverdi



Figur 33: Innfallende lydtrykknivå L_{den} på de kjedede eneboligenes fasader fra veitrafikk. Sett fra øst og vist med skjerpet grenseverdi



Figur 34: Innfallende lydtryknivå L_{den} på fasader fra veitrafikk. Sett fra øst og vist med skjerpet grenseverdi



Figur 35: Innfallende lydtryknivå L_{den} på fasader fra veitrafikk. Sett fra vest og vist med skjerpet grenseverdi

Beregningene av støy fra veitrafikk viser at alle boenheter vil få tilgang til minimum én stille side hvor lydnivå utenfor fasade fra veitrafikk tilfredsstillende skjerpet grenseverdi. Det vil være enkelte overskridelser av skjerpet grenseverdi utenfor øverste etasje for de kjedede eneboligene nærmest Ryggeveien, samt for leilighetsbygget nærmest veien.

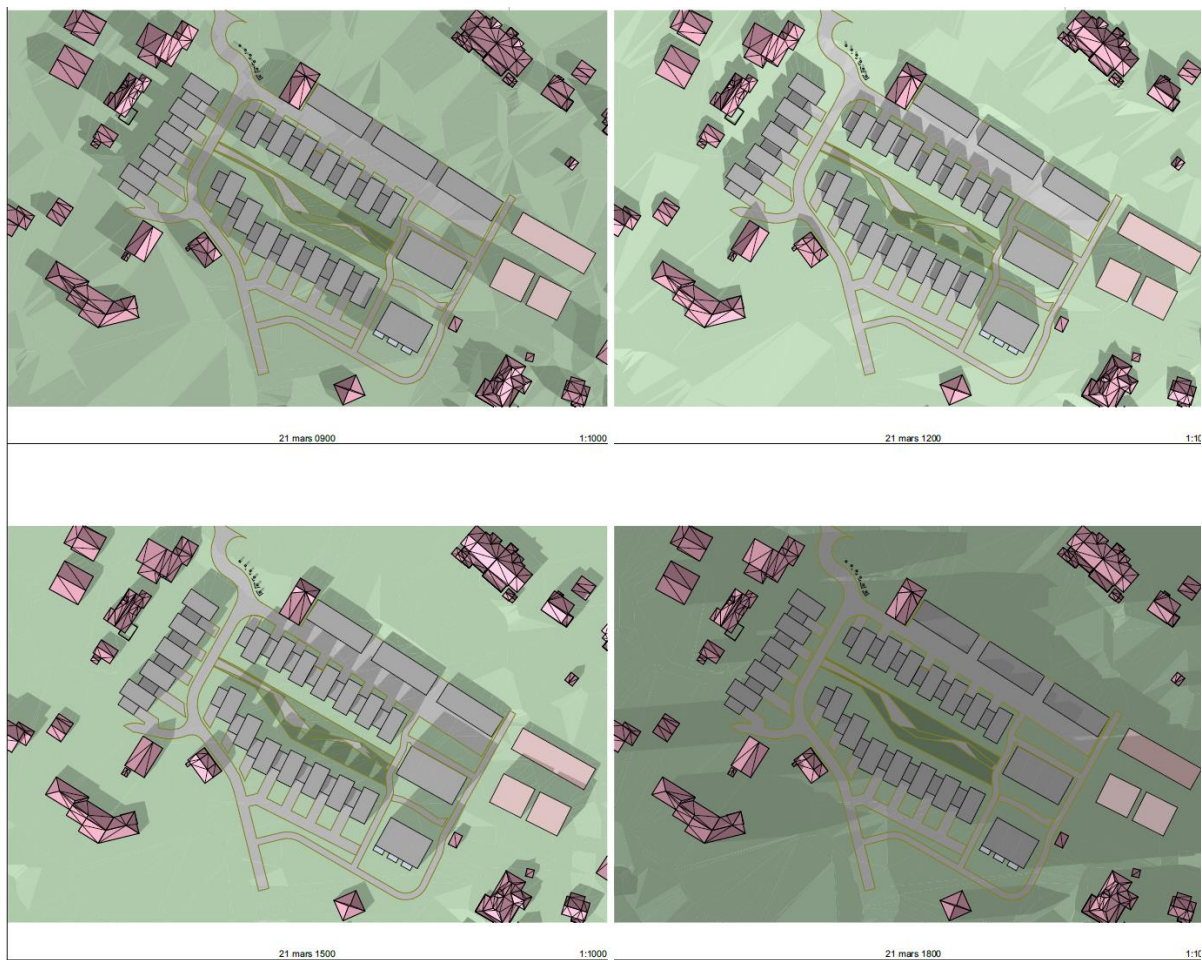
Planlagt utendørs oppholdsareal på bakkeplan vil i all hovedsak få tilfredsstillende støyforhold jf. skjerpede krav. Mindre deler av uteareal på bakkeplan har overskridelser av skjerpet grenseverdi L_{den} for støy fra veitrafikk, men dette begrenser seg til området nord for enderekkehus ved innkjøringen til Smed Grønvolds vei, samt ved leilighetsbygget nærmest Ryggeveien. Resterende uteoppholdsarealer på bakkeplan vil få tilfredsstillende støynivå fra veitrafikk.

Alle planlagte verandaer, balkonger og takterrasser vil få tilfredsstillende støynivåer fra veitrafikk.

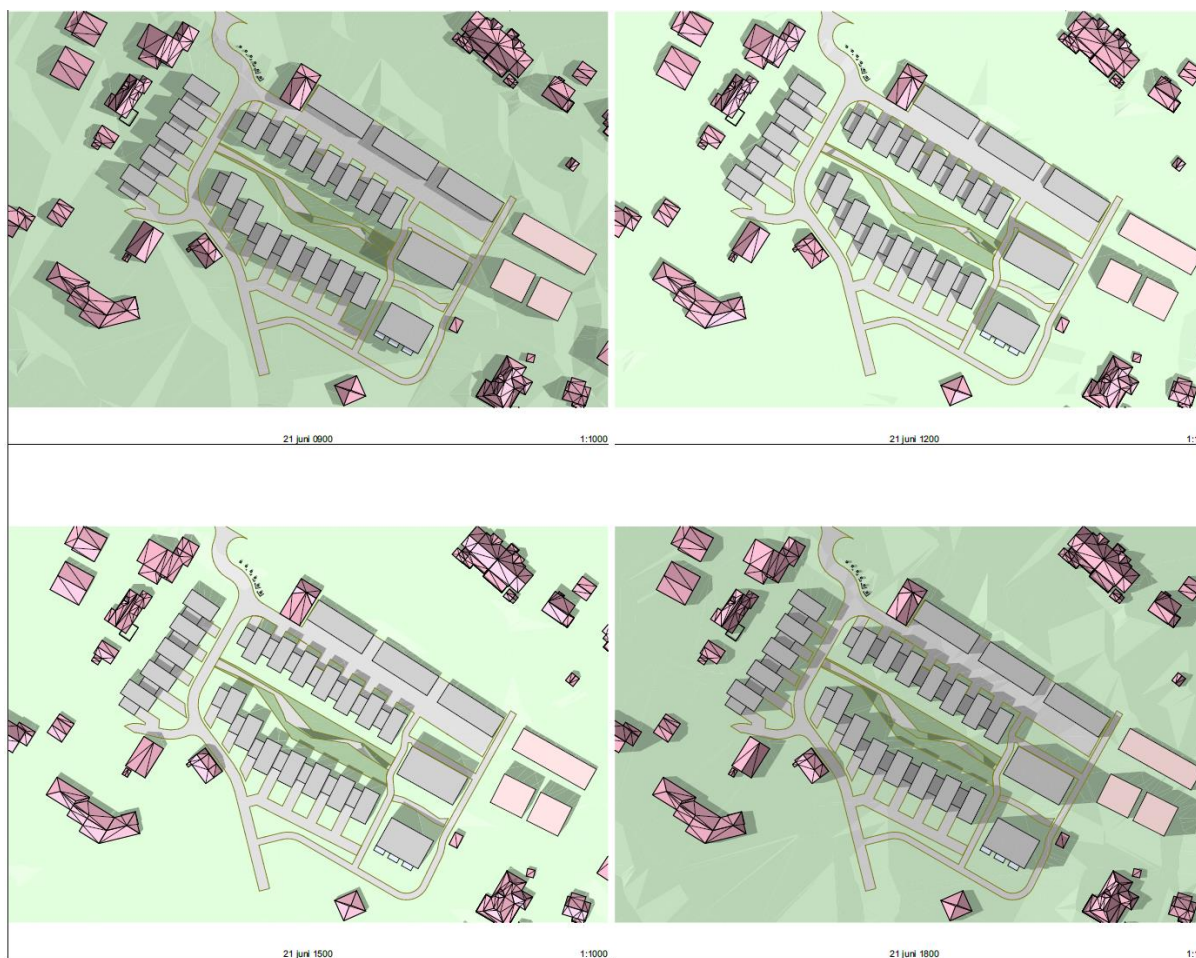
Alle fasader og uteoppholdsarealer vil få lydnivåer fra flytrafikk over grenseverdi. Uteoppholdsarealer vil i praksis ikke kunne skjermes mot dette.

7.8 SOL/SKYGGE

Vedlagte sol/skyggeanalyse viser gode solforhold på alle boliger i området, samt lekeplass mellom husrekkene.



Figur 36: Skyggeforhold 21. mars



Figur 37: Skyggeforhold 21. juni

7.9 BARNES INTERESSER

Tiltaket vil gi en positiv virkning for barns interesser da området vil opparbeides for uteopphold og lek for barn i alle aldre.

7.10 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Et boligområde på inntil 46 boenheter vil gi økt behov for skole og barnehageplasser. Det settes rekkefølgebestemmelse om dokumentering av skolekapasitet før rammetillatelse.

7.11 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Planområdet har en flat topografi som gjør det enkelt å utforme arealene slik at de er tilgjengelige for alle. Felles uteoppholdsareal og lekeområder vil utformes etter prinsippene om universell utforming. Leilighetsbygg i 3 etasjer utløser heiskrav, som videre utløser krav til tilgjengelig boenhet for alle leiligheter. Offentlig turveg vil forbedre den overordnede strukturen for tettstedet med flere forbindelser som er utarbeidet etter prinsipper om universell utforming.

7.12 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Planforslaget innebærer nedbygging av 8,1 daa fulldyrka jord. Arealene er klassifisert til *mindre god jordkvalitet*. Arealet er et lite område som ligger inntil Ryggeveien. Nord og sør for planområdet er

arealene nedbygget, og området er relativt lite. Det anses som naturlig å fortette med boligbebyggelse på dette området. Området er i tillegg avklart i overordnet plan.

Oversikt over vedlegg til reguleringsplanen

- Reguleringsplankart
 - Reguleringsbestemmelser
 - Risiko- og sårbarhetsanalyse
-
1. Referat fra oppstartsmøte
 2. Varslingsbrev med naboliste
 3. Innspill til varsel om oppstart
 4. Illustrasjoner
 5. Arkeologisk registrering
 6. Støyrapport - Multiconsult
 7. Utomhusplan
 8. Terrengsnitt
 9. Oppriss
 10. Sol/skyggeanalyse
 11. Geoteknisk vurdering – Geoteknikk as
 12. Overvannsnotat