

Oppdragsgiver
Ramstaddammen AS

Plankonsulent
SH Prosjekt AS

Dokument (type)
Notat - vedlegg til planbeskrivelse

Dato
Desember 2022

Nær-/fjernvirkninger og sol

Detaljreguleringsplan etter pbl. § 12-3

**Detaljreguleringsplan for Gbnr 282/35 Ramstadkrysset
bensinstasjon
Plan-ID: 3014-20210007**

Sist revidert: 28.12.2022

Plannavn	DETALJREGULERING FOR RAMSTADKRYSET BENSINSTASJON
Plan-ID	3014-20210007
Hensikt med planen	<p>Hensikten med planen er å regulere nye næringsarealer.</p> <p>Planområdet er i all hovedsak uregulert, og planarbeidets utgangspunkt er å delvis regulere til eksisterende situasjon (bensinstasjon/vegserviceanlegg) og delvis regulere til ny nærings- og industribebyggelse.</p>
Planavgrensning	<p>Gnr/bnr: 282/35.</p> <p>Planområdet ligger i krysset Ørjeveien x Havnåsveien i Indre Østfold kommune. Planområdet består av gbnr 282/35 samt relevant tilliggende samferdselsareal.</p>
Sammendrag	<p>Notatet om nær- og fjernvirkninger og solforhold skal vise hvordan planlagt bebyggelse vil påvirke planområdet og hvilke konsekvenser planen vil ha for solforhold og volumopplevelse for omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Rapporten konkluderer med at</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sol- og lysforhold i planområdet anses som akseptable ved planlagt utbygging • Bebyggelse i planområdet vil ikke gi skyggevirkninger på omkringliggende bebyggelse • Ny bebyggelse vil ikke eller i liten grad påvirke solforhold på tilgrensende landbruksareal • Nærvirkninger anses akseptable. Det bør tas hensyn til det estetiske og visuelle når uteområder i planområdet konkretiseres • Det anbefales at et grøntbelte mot øst og nord med høy vegetasjon etableres for å skape buffer mot kulturlandskap rundt planområdet
Forfatter	<p>Janne de Jong, Arealplanlegger</p> <p>Karine Haugen, Teknisk tegner</p>
Godkjenner	Stian S. Holmen, Daglig leder SH Prosjekt
Dato	17.01.2023

Innholdsfortegnelse

1.	INNLEDNING	4
1.1	Formål med planarbeidet	4
1.2	Føringer for utforming av området	4
1.3	Hensikten med notatet	4
2.	PLANLAGT BEBYGGELSE	5
3.	SOLFORHOLD	6
3.1	Skyggevirkninger for omkringliggende bebyggelse	6
3.2	Sol/skygge på uteoppholdsarealer i planområdet	6
4.	LANDSKAPSVIRKNINGER	8
4.1	Nærvirkninger	8
4.2	Fjernvirkninger	9
5.	ALTERNATIV BEBYGGELSE	10
6.	KONKLUSJON	11

1. INNLEDNING

1.1 Formål med planarbeidet

Reguleringsforslaget skal tilrettelegge for transformasjon av nedlagt campingplass til industri/lagerareal. I planforslaget videreføres også dagens bensinstasjon og det planlegges et nytt gassanlegg i tilknytning til bensinstasjonen.

- Eksisterende bensinstasjon og vaskehall i planområdet skal bestå
- I tilknytning til bensinstasjonen planlegges et nytt gassanlegg
- En nedlagt veikro vil bli revet
- Eksisterende campinghytter vil bli revet
- Frigjort areal tilrettelegges for mindre virksomheter som faller inn under lager/industri-formålet, herunder mindre håndverksbedrifter/verksteder, småindustri, lager og logistikk
- Utnyttelsen av arealet vil økes sammenlignet med dagens situasjon

1.2 Føringer for utforming av området

Arealet er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel (Kommuneplan for Eidsberg 2015-2027). Det er ingen tidligere vedtak i saken utover behandling av gjeldende overordnede arealplaner.

1.3 Hensikten med notatet

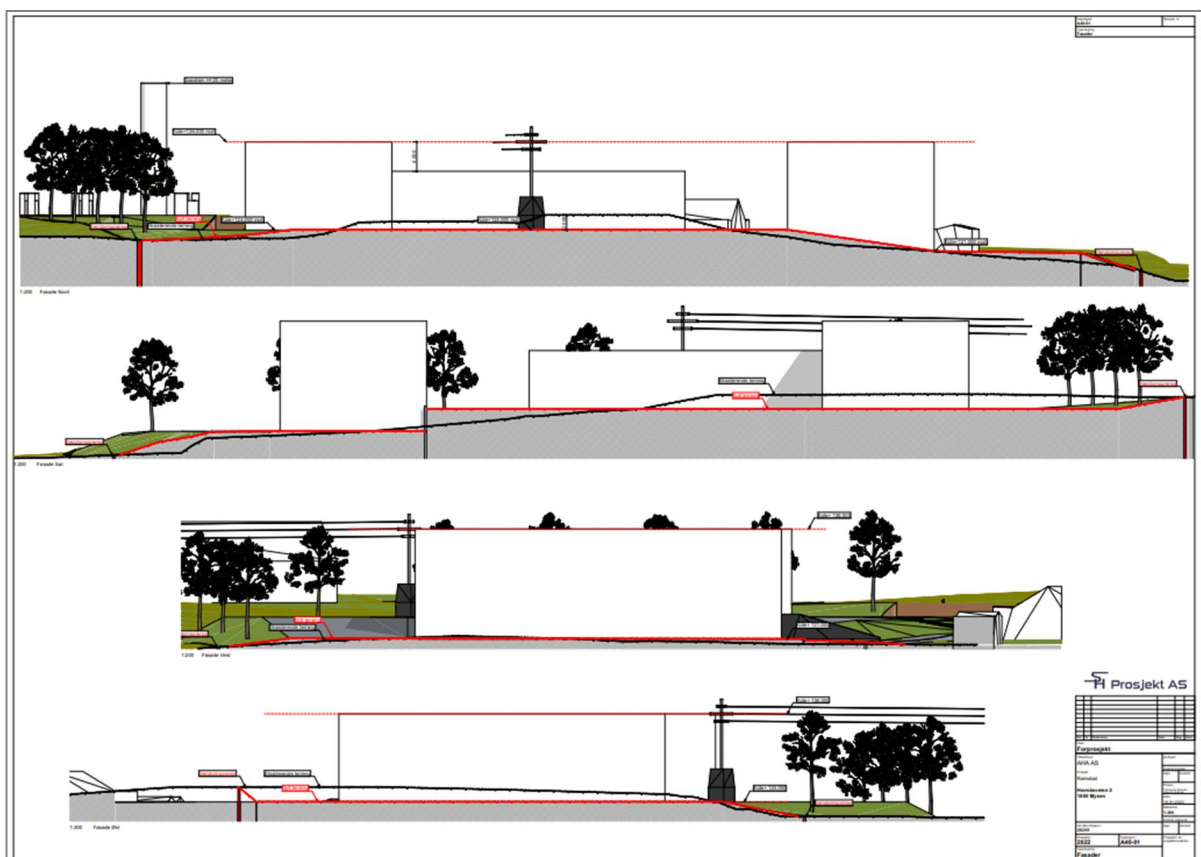
Notat om nær-/fjernvirkninger og solforhold skal vise:

- Solforhold i planområdet
- Solforhold for omkringliggende arealer (LNF-område/jorde)
- Nærvirkninger terreng/landskap/volum
- Fjernvirkninger terreng/landskap/volum

2. PLANLAGT BEBYGGELSE

Det er tentativ tegnet en løsning for bebyggelse i planområdet. Tegningene baserer seg på mulig utnyttelse av tomten (%BYA), makshøyder og mulig plassering av bygg i terreng. Det er ikke gitt at byggene vil utformes og plasseres i henhold til skisser i plansaken. Endelig utforming av bygg avhenger av interessenter som inkluderes senere i prosessen og deres behov vil legge grunnlag for utforming av byggesøknad(er). Hoveddrammene i plansaken vil imidlertid bestå (utnyttelse, høyder og visse terrengrelative begrensninger).

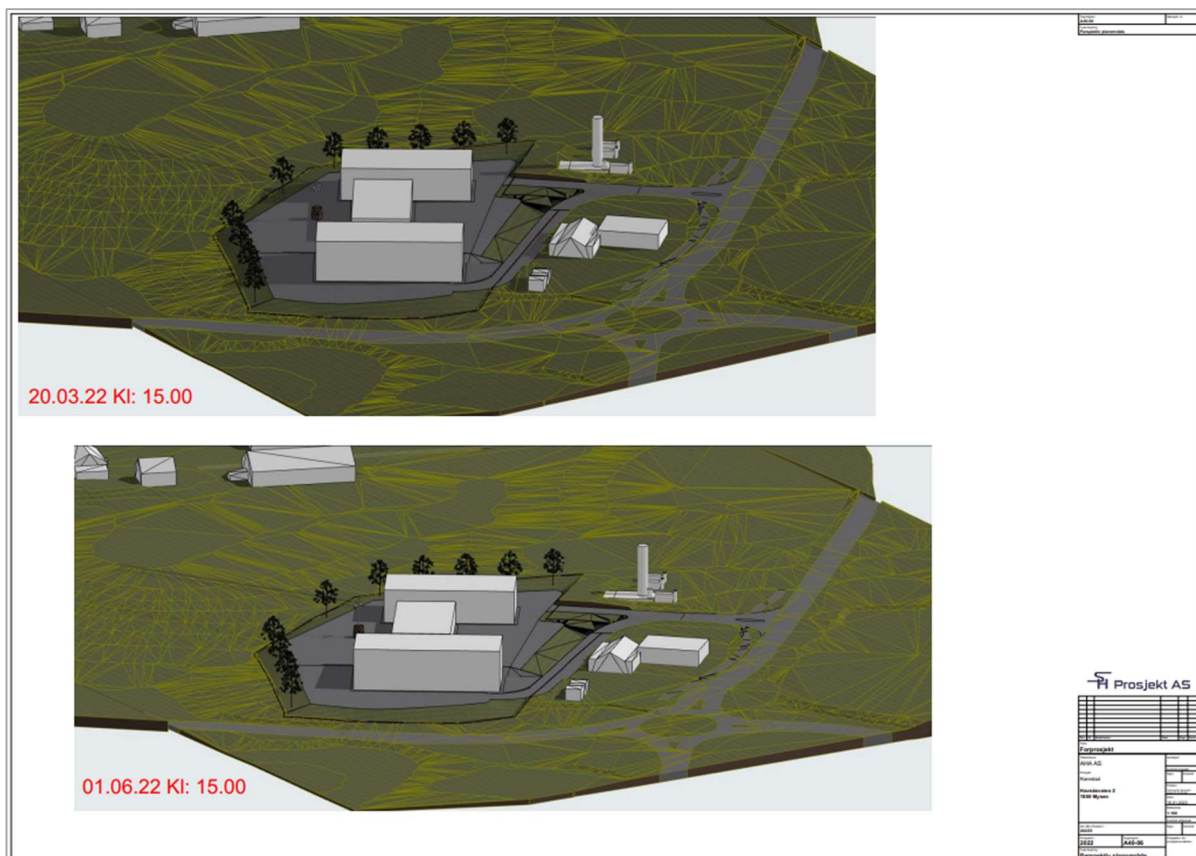
Skisse for mulig utforming av lager-/industriområdet viser tre bygg på totalt 2.690 m² BYA. To av byggene er plassert i L-form.



Terrengsnitt og fasader (SH Prosjekt)

3. SOLFORHOLD

3.1 Skyggevirkninger for omkringliggende bebyggelse

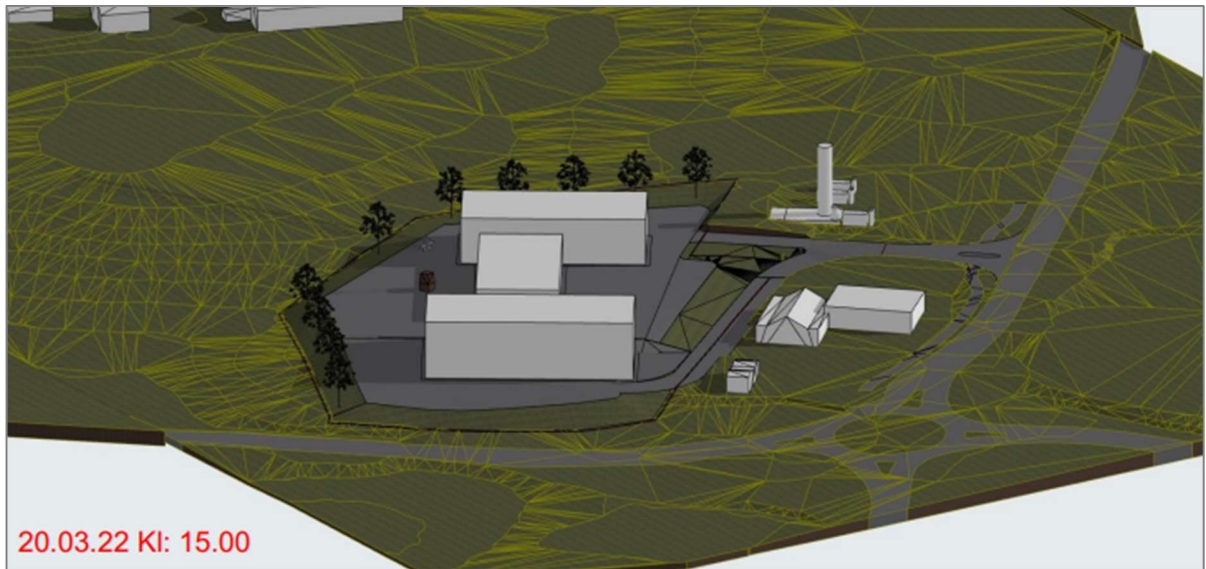


Sol/skygge-skisser viser skyggevirkninger kl. 15 den 20. mars (vårjevndøgn) og 1. juni. Skissene viser planlagt bebyggelse i forkant og gårdsbruket Ramstad (nærmeste nabo) i bakkant.

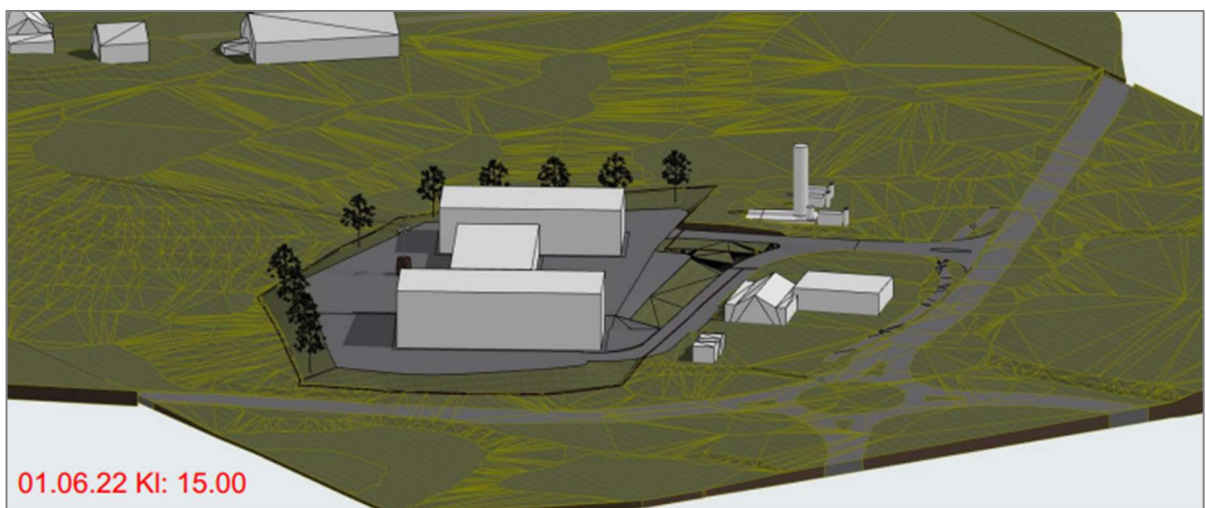
Skissene viser at planlagt bebyggelse ikke gir skyggevirkninger for bebyggelse utenfor planområdet.

3.2 Sol/skygge på uteoppholdsarealer i planområdet

Der er gjort beregninger for solforhold på vårjevndøgn (20. mars) og 1. juni. Skissene (se del 3.1) viser godt med solfylte arealer på begge tidspunkt. Bebyggelse vil få godt lysinnslipp. Lysforhold anses som akseptable for arealformålet.



Skyggevirkninger, vårjevndøgn



Skyggevirkninger, 1. juni

4. LANDSKAPSVIRKNINGER

4.1 Nærvirkninger

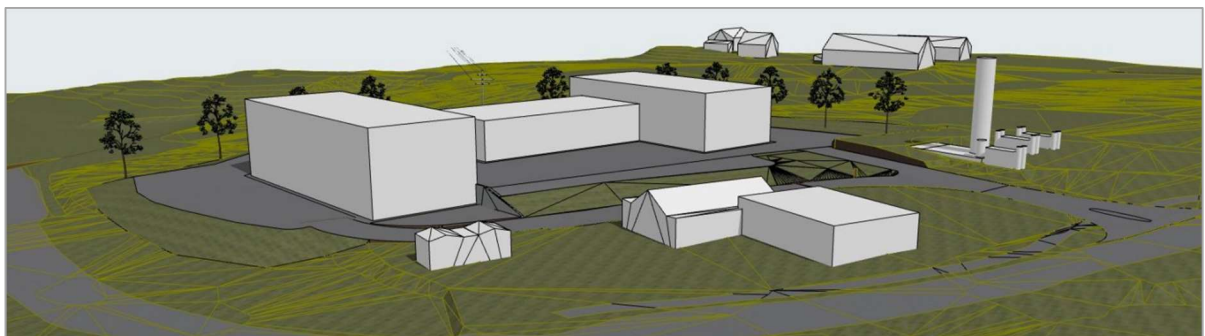
Byggene gis rektangulære bygningskropper som plasseres parallelt eller i L-form. Alternativt kan det settes opp to bygg fremfor tre, disse vil da ha en annen plassering i forhold til hverandre.

Byggene ligger i god avstand til Havnåsveien og Ørjeveien. Skissen under viser nye bygg sammen med eksisterende bygningsmasse som planlegges videreført (bensinstasjon og vaskehall). Skissene viser at volumene på nye bygg vil være markante i forhold til eksisterende bygningsmasse.

Innenfor type lager/industri-område er vår vurdering at dette er en naturlig følge av en høyere og bedre utnyttelse av areal som tas i bruk til næringsareal/industri/lager. Da eksisterende bebyggelse ikke omfatter funksjoner til bruk for rekreasjon, beboelse e.l., men kun er ment til servicefunksjoner for motorkjøretøyer, vil ny bebyggelse ikke gi negative virkninger for eksisterende bebyggelse innenfor planområdet/nærliggende områder.

Nytt gassanlegg vil innebære en gasstank på 20 meter. Skissene viser at denne ikke vil oppleves ruvende i terrenget sammenlignet med øvrig planlagt bebyggelse.

Området rammes inn av en riksvei og en fylkesvei.



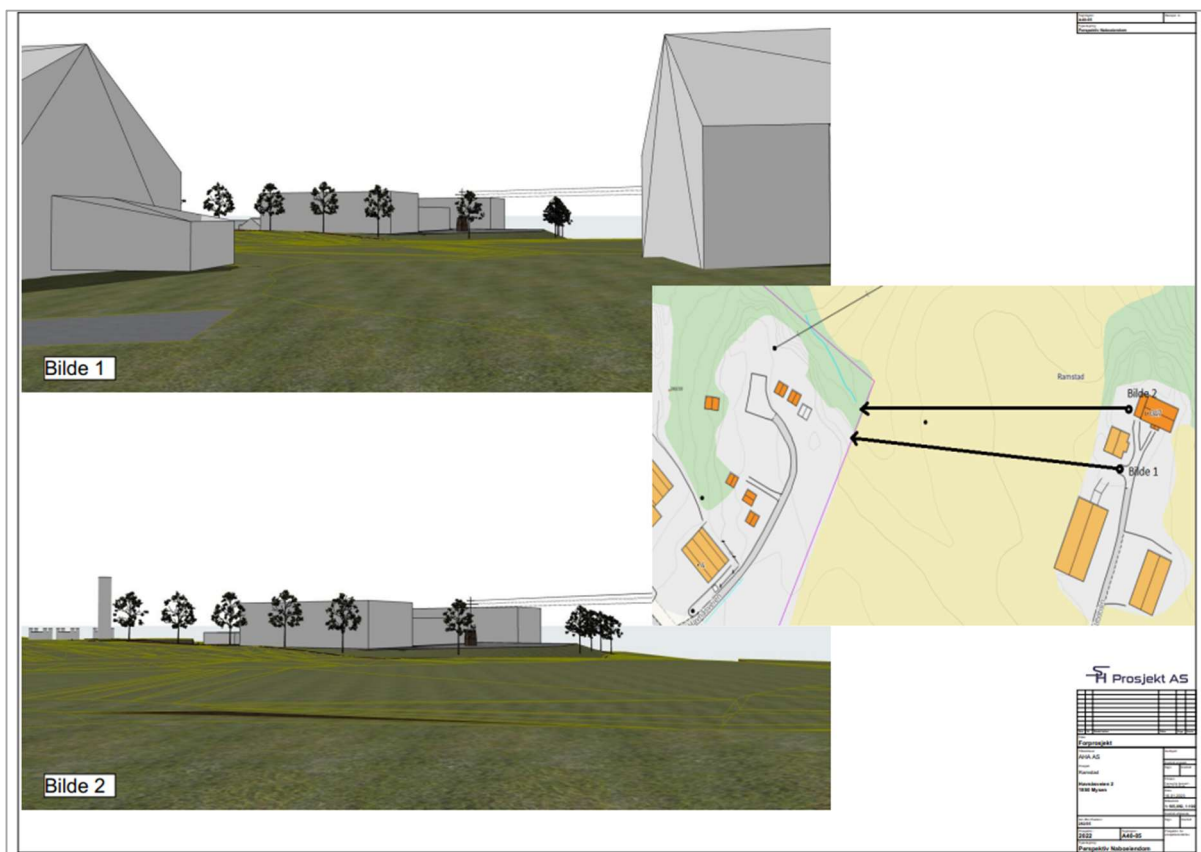
Planområdet sett fra hhv sørvest og nordøst.

4.2 Fjernvirkninger

Planlagt bebyggelse vil bli noe mer dominerende i landskapet enn for dagens situasjon. Samtidig er omkringliggende arealer i fjernvirkningsperspektiv i all hovedsak preget av næringsarealer og samferdselsarealer: Europavei, riksvei og fylkesveier. Planområdet etter utvikling vil harmonere med omkringliggende næringsbebyggelse.

Virkninger for gårdsbruket Ramstad anses som akseptable.

Et viktig element for å begrense negative fjernvirkninger mot øst og nord vil være å beholde eksisterende trebuffer der høye trær i stor grad bidrar til å skjerme landskapet utenfor planområdet mot boksbebyggelsen. Fjernvirkninger for øvrig anses for akseptable.



Planlagt bebyggelse sett fra Ramstad gård

5. ALTERNATIV BEBYGGELSE

Skissene i kapitlene over er en foreløpig skisse for hvordan bygg kan utformes og plasseres på tomten. Skissene viser et maksimalutslag basert på tillatte høyder og utnyttelsesgrad i planområdet. Det er utarbeidet en alternativ skisse for fremtidig utnyttelse av planområdet, som baserer seg på endret adkomst inn til planområdet.

Når alle funksjoner er planlagt og ivaretatt vil byggene i planområdet sannsynligvis bli mindre i omfang enn det som vises i rapportens skisser. Vår vurdering er derfor at rapporten viser et bilde som er realistisk med tanke på maks utnyttelse, samtidig som andre faktorer kan føre til en redusert total bygningsmasse sammenlignet med skissene.



Eksakt utforming av bygg vil være avhengig av faktorer som behov for manøvreringsareal (avhengig av type kjøretøy), plassering av eventuell ny nettstasjon, plassering av renovasjonsløsning, adkomst opp til bakenforliggende tomt i planområdet mv. Flere av disse faktorene har ikke kjente størrelser per i dag. Dette grunnet at det ikke er kjent hvilke eller hvilken aktør som ønsker etablering i planområdet.

6. KONKLUSJON

Vår vurdering er at planlagt bebyggelse utnytter potensialet på tomten på en god måte, og på en måte som er forventet når arealer tas i bruk til næringsformål. Uteoppholdsareal til rekreasjon er begrenset innenfor planområdet. Sol- og lysforhold i planområdet anses som akseptable ved planlagt utbygging.

Bebyggelsen påvirker i liten grad solforhold i tilgrensende området. For eksisterende bebyggelse på Ramstad gård vil det ikke bli endring i solforhold som følge av utbygging i planområdet.

Skisser fra vårjevndøgn viser at planlagt bebyggelse ikke vil gi skyggevirkning utenfor planområdet. Utover vekstsesongen vil skyggevirkningene reduseres, og dermed ikke påvirke vekstforholdene på landbruksjord.

Nærvirkninger anses akseptable, men det bør tas hensyn til det estetiske og visuelle når uteområder i planområdet planlegges. Det anbefales at et grøntbelte mot øst og nord med høy vegetasjon etableres (helst beholde eksisterende trær) slik at det sikres en buffer mellom kulturlandskapet og tradisjonell gårdsbebyggelse mot nyetablert næringsbebyggelse.

Ny bebyggelse i planområdet vil for øvrig harmonere med omkringliggende nærings-/industri- og lagerbebyggelse på Ramstad. Fjernvirkninger anses akseptable.