



Saksframlegg

PlanID 301420210007 - Detaljregulering - Ramstadkrysset bensinstasjon, gbnr 282/35 - Sluttbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser	PLANID-301420210007, PLANNAVN-Ramstadkrysset bensinstasjon - gbnr 282/35, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-282/35	21/3870

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
018/24	Plan- og bygningsutvalget	PS	28.02.2024
034/24	Kommunestyret	PS	12.03.2024

Vedtak som innstilling fra Plan- og bygningsutvalget, 28.02.2024 - 018/24

1. Detaljregulering for Ramstadkrysset bensinstasjon, gbnr 282/35, PlanID 301420210007, med plankart sist revidert 01.11.2023, reguleringsbestemmelser, og planbeskrivelse, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende tillegg:
-§ 4.3 Grønnstruktur endrer ordlyd til: Innenfor vegetasjonsskjermer VG1 og VG3 skal større eksisterende trær beholdes.
Vegetasjonsskjermene VG1-3 skal opparbeides med stedegen vegetasjon i tre sjikt; trær, buskvekster og gress.
-PlanID i planbeskrivelse rettes til 301420210007
2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Ramstadkrysset bensinstasjon, gbnr 282/35, PlanID 301420210007, med plankart sist revidert 01.11.2023, reguleringsbestemmelser, og planbeskrivelse, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende tillegg:
-§ 4.3 Grønnstruktur endrer ordlyd til: Innenfor vegetasjonsskjermer VG1 og VG3 skal større eksisterende trær beholdes.



Vegetasjonsskjermene VG1-3 skal opparbeides med stedegen vegetasjon i tre sjikt; trær, buskvekster og gress.

-PlanID i planbeskrivelse rettes til 301420210007

2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Kommunestyret i sak 034/24 12.03.2024

Behandling:

Ingen forslag.

Votering:

Plan- og bygningsutvalgets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyret - Vedtak

1. Detaljregulering for Ramstadkrysset bensinstasjon, gbnr 282/35, PlanID 301420210007, med plankart sist revidert 01.11.2023, reguleringsbestemmelser, og planbeskrivelse, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende tillegg:
-§ 4.3 Grønnstruktur endrer ordlyd til: Innenfor vegetasjonsskjermer VG1 og VG3 skal større eksisterende trær beholdes.
Vegetasjonsskjermene VG1-3 skal opparbeides med stedegen vegetasjon i tre sjikt; trær, buskvekster og gress.
-PlanID i planbeskrivelse rettes til 301420210007
2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Plan- og bygningsutvalget i sak 018/24 28.02.2024

Behandling:

Ingen forslag.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

1. Detaljregulering for Ramstadkrysset bensinstasjon, gbnr 282/35, PlanID 301420210007, med plankart sist revidert 01.11.2023, reguleringsbestemmelser, og planbeskrivelse, samt andre tilhørende plandokumenter egengodkjennes, jf. Plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende tillegg:
-§ 4.3 Grønnstruktur endrer ordlyd til: Innenfor vegetasjonsskjermer VG1 og VG3 skal større eksisterende trær beholdes.
Vegetasjonsskjermene VG1-3 skal opparbeides med stedegen vegetasjon i tre sjikt;



trær, buskvekster og gress.

-PlanID i planbeskrivelse rettes til 301420210007

2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Forslagsstiller: Ramstadtoppen AS

Plankonsulent: SH Prosjekt AS

Planområdet er på 26,5 daa og ligger på Ramstad, ved Mysen, nærmere bestemt i krysset Ørjeveien x Havnåsveien.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for mindre virksomheter som faller inn under lager/industri-formålet, herunder mindre håndverksbedrifter/verksteder, småindustri, lager og logistikk. Eksisterende bensinstasjon og vaskehall skal bestå, og det planlegges etablert nytt gassanlegg i området.

Veikro og campinghytter vil bli revet, og nytt næringsareal vil tilrettelegges i dette området.

Adkomsten vil være der den er idag, men arealet vil strammes inn, og skape et bedre trafikalt utformet kryss.

Planområdet er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel for Eidsberg, og planarbeidet er således i tråd med det overordnede planverket som har vært gjeldende gjennom hele planprosessen.

Planområdet er idag bensinstasjon og et skogområde, hvor vegetasjon er hugd. Planforslaget berører ikke dyrka mark.

Planforslaget er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Forslag til detaljregulering ble førstegangsbehandlet i plan- og bygningsutvalget i Indre Østfold kommune 07.06.2023, i sak 039/23. Planforslaget ble deretter lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 15.06.2023 til 01.09.2023.

Ved høring og offentlig ettersyn mottok kommunen 6 uttalelser. Det ble ikke fremmet innsigelse til planforslaget.

Følgende uttalelser ble sendt inn:

- Viken fylkeskommune
- Elvia
- Mattilsynet
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)
- Statens vegvesen



Innspillene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg, og det er redegjort nærmere hvordan uttalelsene er håndtert i vedlagt dokument "Endringer i reviderte plandokumenter - Ramstad bensinstasjon". Uttalelsene i sin helhet er også vedlagt, se "Uttalelser til høring og offentlig ettersyn".

Forslagsstiller har, etter kommunedirektørens ønske, gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme de innkomne uttalelsene. Endringene berører for eksempel justering av bestemmelser, påtegning av frisktsoner, retting av feil formålsnavn, osv.

Det vises til plankartet, reguleringsbestemmelsene, planbeskrivelsen og øvrige dokumenter for ytterligere detaljer i reguleringsforslaget.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Reguleringsplan:

Reguleringsplan Fv. 123 Homstvedt - Ramstad, PlanID 012520130001

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3118/gl_planarkiv.aspx?planid=012520130001

Reguleringsplan for Ramstadkrysset, PlanID 012520130002

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3118/gl_planarkiv.aspx?planid=012520130002

Reguleringsplan Fv 128 Gang- og sykkelvei Hærland - Ramstad, PlanID 012520180001

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3118/gl_planarkiv.aspx?planid=012520180001

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel Eidsberg 2015-2027, arealformål Næringsvirksomhet - PlanID 0125201601

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3118/gl_planarkiv.aspx?planid=0125201601

Forslag til kommuneplanens arealdel Indre Østfold kommune 2024-2035, PlanID 3014202101

<https://www.io.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/>

Fylkesplan:

Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050

<https://ofk.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/gjeldende-regionale-planer/>

Tidligere politisk behandling:

Møte i plan- og bygningsutvalget, 07.06.2023, sak 039/23

https://innsyn.acosky.no/iok/mote/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021234936&

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:



Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 skal behandles av plan- og bygningsutvalget som gir innstilling til kommunestyret. Kommunestyret fatter endelig reguleringsvedtak i samsvar med PBL § 12-12. Det politiske handlingsrommet gir fire alternativer:

1. Vedta kommunedirektørens forslag. Dette innebærer at utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Planforslaget oversendes da kommunestyret for endelig vedtak. Reguleringsplanen er da rettskraftig etter vedtak i kommunestyret. Et reguleringsplanvedtak kan påklages iht. Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.
2. Plan- og bygningsutvalget kan komme med forslag til mindre endringer i planen med en begrunnelse (f.eks. endre ordlyd i bestemmelse), før planen legges frem for kommunestyret. Endringene kan så vedtas i kommunestyret. Reguleringsplanen er da rettskraftig.
3. Foreslå for kommunestyret å sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger, el.l.
4. Foreslå for kommunestyret å avvise planforslaget med en begrunnelse. Det er ikke klagerett på dette vedtaket.

I alle tilfeller er det kommunestyret som skal fatte endelig vedtak i saken.

Vurderinger i forhold til FN`s bærekraftsmål:

Planforslaget for Ramstadkrysset bensinstasjon vurderes opp mot:

- FNs bærekraftsmål nr. 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst
Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.

Planforslaget er med på å legge til rette for næringsareal av en middels størrelse, som igjen muliggjør opprettelse av anstendige arbeidsplasser, kreativitet og innovasjon, og stimulerer til formalisering av og vekst i antallet svært små, små og mellomstore bedrifter.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Forslagsstiller er belastet med gebyr i henhold til Indre Østfolds gebyrregulativ. Utover dette vil ikke prosjektet ha annen gevinst eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune, utover gevinstene det er å ha et levende næringsliv og gode arbeidsplasser.

Det er kommet anmodning om nedsettelse av gebyr, da forslagsstiller mener at gebyret er urimelig høyt. Denne anmodningen har ikke blitt tatt til følge, noe som er et enkeltvedtak med klagemuligheter. Det har videre innkommet klage på avvisningen av gebyrnedsettelsen. Klagen er ikke behandlet på nåværende tidspunkt.

Kommunedirektørens vurderinger:

Kommunedirektøren slutter seg til forslagsstiller vurderinger, og anbefaler at planforslaget fremmes for vedtak i kommunestyret.



Etter høring og offentlig ettersyn er planforslaget revidert etter de uttalelser som kom inn. Som tidligere skrevet, er det ikke de helt store endringene etter høring og offentlig ettersyn.

De temaer som har vært sentrale i planarbeidet etter høring og offentlig ettersyn er:

- Flomfare
- Vurdering etter vannforskriftens § 12

Flomfare:

NVE påpekte at en del av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, og kom med et sterkt faglig råd om at delen blir avsatt som hensynssone for flom i plankartet og at det blir satt en tilhørende bestemmelse om byggeforbud innenfor hensynssonen. Dette er gjennomført, både i plankart og bestemmelser.

Vurdering etter vannforskriftens § 12:

Fylkeskommunen spurte om det er utredet hvilke effekter planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om den vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene (fra Vannforvaltningsplanen). Dersom planforslaget kan påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

I dokumentet "Endringer i reviderte plandokumenter - Ramstad bensinstasjon" skriver plankonsulent blant annet at reguleringsforslaget ikke omfatter ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst. De kan derfor ikke se hvordan det vil være relevant å gjøre en vurdering etter vannforskriftens § 12.

Denne konklusjonen har blitt drøftet med kommunens VA-avdeling, og kommunen stiller seg bak plankonsulents vurderinger. Disse vurderingen er tatt inn i planbeskrivelsen, og fylkeskommunens uttalelse anses som hensyntatt.

Planområdet per dags dato:

Etter befaring på planområdet er det avdekket at så godt som all eksisterende vegetasjon er tatt ned. Det gjenstår en trerekke i sørøst, mens vegetasjonen som skulle bevares innenfor det som på plankartet er avsatt til vegetasjonsskjermer er fjernet. Dette anses som et svært uheldig inngrep. Se vedlagte bilder.

Det er ingen sanksjonsmuligheter, men reguleringsbestemmelsene krever at vegetasjonsskjermene skal være i tre sjikt (trær, buskvekster og gress), og at de skal være ferdig opparbeidet innen ferdigattest for ny bebyggelse.

Vurderinger i forhold til barn og unge:

Ved intern høring av planinitiativet uttalte Folkehelse, Oppvekst/barnas talsperson og Miljørettet helsevern bekymring rundt støv, støy og trafiksikkerhet for myke trafikanter. Det ble i saksframlegget til førstegangsbehandling beskrevet at når det gjelder støv og støy er dette vurdert i ROS-analysen (s. 9 og 10). Planen legger ikke opp til særskilt støvende eller støvende industri, men henvender seg i første rekke til logistikksektoren. Trafikk til og fra området vil medføre noe økt isolert støy, men dette vil i liten grad påvirke omkringliggende arealer.

Trafiksikkerheten i og rundt planområdet vil til en viss grad bedres gjennom detaljreguleringen. Planforslaget hensyntar eksisterende gang- og sykkelveier, samtidig som innkjøringen som er der i dag vil bli strammet inn. Denne innstramningen vil sikre en



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

ryddigere og mer oversiktlig adkomst enn det som er eksisterende.

Vedlegg

Planbeskrivelse Ramstad revidert 12.01.2024

Endringer i reviderte plandokumenter - Ramstad bensinstasjon

Planbestemmelser - Ramstad rev 01.11.2023

Plankart - Ramstad rev 01.11.2023-A3-L

ROS-analyse

PlanID 301420210007 - Elvia

PlanID 301420210007 - Mattilsynet

PlanID 301420210007 - NVE

PlanID 301420210007 - Statens vegvesen

PlanID 301420210007 - Statsforvalter

PlanID 301420210007 - Viken Fylkeskommune

Oversiktskart - Ramstad bensinstasjon

Vedlegg 1a A10-01 - Situasjonsplan

Vedlegg 3 - Biologisk mangfold juni 2022

Vedlegg 4 - Geoteknisk rapport - Områdestabilitet

Vedlegg 5a - Teknisk plan C-02

Vedlegg 5b - Teknisk plan E-02

Vedlegg 5c - Teknisk plan E-12

Vedlegg 5d - Teknisk plan - Notat Ramstad

Vedlegg 6a - Ramstad-OV-notat

Vedlegg 6b - V05 - H01 Overvannsplan

Vedlegg 6c - Beregninger overvann

Vedlegg 7 - Nær- og fjernvirkninger

Vedlegg 11 - Terrengsnitt og fasader

Sammenstilling av merknader til Ramstadkrysset bensinstasjon etter offentlig ettersyn