



Saksframlegg

PlanID 012520190006 - Detaljregulering av Visteråsen, Hærland, gbnr 286/3 m.fl.

Plansak for offentlig ettersyn - førstegangs behandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser	PLANID-012520190006, PLANNAVN-Visteråsen boligfelt, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-285/12, GBNR-286/3, HIST-EID 19/589	20/33245

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
082/20	Plan- og bygningsutvalget	PS	21.10.2020

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Visteråsen, Hærland, deler av gbnr 285/12, gbnr 286/3, m.fl. med tilhørende plankart datert 08.09.20, reguleringsbestemmelser datert 08.09.20 og planbeskrivelse datert 07.09.20 legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10.

Plan- og bygningsutvalget i sak 082/20, 21.10.2020

Behandling:

Monica, MDG, foreslått av Monica Marcella Kjærstad, Miljøpartiet De Grønne
MDG ønsker følgende rekkefølgebestemmelse tilføyet rådmannens vedtak:

Før igangsettingstillatelse for nye boliger

Kan gies må bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med foruensingsloven §27-2

Vi henviser til bærekraftsmål nr. 6 , 14 og 15.

Monica Marcella Kjærstad (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

Følgende rekkefølgebestemmelser tilføyes rådmannens forslag til vedtak:

- Før igangsettingstillatelse for nye boliger
- Kan gies må bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med foruensingsloven §27-2

Vi henviser til bærekraftsmål nr. 6 , 14 og 15.



Votering:

Kjærstads tilleggforslag ble forkastet med 10 (3SP, 3AP, 2H, KRF, FRP) mot 1 stemme (MDG). Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak:

Plan- og bygningsutvalges enstemmige vedtak:

Forslag til detaljregulering for Visteråsen, Hærland, deler av gbnr 285/12, gbnr 286/3, m.fl. med tilhørende plankart datert 08.09.20, reguleringsbestemmelser datert 08.09.20 og planbeskrivelse datert 07.09.20 legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Forslagsstiller er Arkama AS på vegne av Per Indrehus og Tallak Tveter som grunneier/utbygger/oppdragsgiver.

Planområdet ligger i Visteråsen i Hærland, omtrent 4,5 kilometer øst for Mysen sentrum. Hærland skole ligger ca 1,2 km unna, Nortura ca 1,5 km og Hærland kirke ca 500 meter unna. Ved Ramstad, ca 1,9 km unna, ligger det pendlerparkeringsplasser med mulighet til å ta ekspressbuss.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette boligbebyggelse i planområdet, og sikre nødvendige uteoppholdsarealer, parkering, etc for disse. Planforslaget skal også etablere en god kjøreadkomst til planområdet og løse overvannshåndteringen innenfor planområdet.

Adkomst inn i planområdet er planlagt via Herslethveien.

Varsel om oppstart:

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Smaalenenes Avis 01.06.19.

Det ble avholdt et medvirkningsmøte med naboer og andre interesserte 19.06.19, og innspill derfra førte til en endret kjøreadkomst til planområdet. Hvilket igjen førte til behov for varsel om endret planavgrensning. Endret planavgrensning ble varslet rundt 30.04.20.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Til sammen kom det inn 11 innspill til oppstartsvarslene. Disse var fra:

- Direktoratet for mineralforvaltning
- Fylkesmannen i Østfold
- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Østfold fylkeskommune
- Viken fylkeskommune
- Hafslund
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Grunneiere 185/13,14,15,16 og 18
- Indre Østfold brann og redning IKS
- Statens vegvesen
- Forsvarsbygg

Etter gjennomgang av innsendte dokumenter sendte Indre Østfold kommune et mangelbrev til forslagsstiller.

Innspillene og mangelbrevet er gjennomgått og flere tilpasninger er gjort i planforslaget for å imøtekomme merknadene og mangelbrevet.

Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i eget vedlegg «Innkommne merknader».

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Overordnet plan i området er kommunedelplan for Eidsberg.

Hvor området er avsatt til boligbygging.

Link til kommunedelplan for Eidsberg:

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0125201601

Planforslaget er således i tråd med overordnet planverk.

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Det politiske handlingsrommet er tre forskjellige alternativer;



- Enten godkjenne planforslaget slik det foreligger, og vedta å legge det ut til offentlig ettersyn
- Eller politikerne kan ønske endringer i planforslaget, og vedta at disse endringene skal foreligge før offentlig ettersyn
- Eller politikerne har også mulighet til å ikke godkjenne forslaget, og sende det tilbake til administrasjonen, for eksempel med ønske om supplerende informasjon
- Eller for å imøtekomme merknaden fra Fylkesmannen om avløpssituasjonen i Indre Østfold, kan politikerne velge å legge til en rekkefølgebestemmelse som sikrer at avløp er forsvarlig før det gis igangsettingstillatelse:

«Før igangsettingstillatelse for nye boliger kan gis må bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 27-2.»

Vurderinger i forhold til FN's bærekraftsmål:

Planforslaget for Visteråsen vurderes opp mot;

- FN's bærekraftsmål nr. 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn

FN's bærekraftsmål nr 11 skal gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Utbygging av Visteråsen forholder seg til bærekraftsmålet ved at Hærland styrkes som et lokalsamfunn. Det legges opp til trygge boliger med gode muligheter for lek og friluftsliv.

Det er kort avstand til kollektivtilbud, det være seg skolebuss, ekspressbuss eller tog. Men, det må påregnes noe bilkjøring ved bruk av ekspressbuss og tog. Det er regulert gang- og sykkelvei helt frem til Mysen, og videre gjennom Mysen mot Askim.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Forslagsstiller belastes med gebyr i henhold til Indre Østfold kommunes gebyrregulativ.

Ut over dette vil ikke prosjektet ha gevinst eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune, da dette er en privat reguleringsplan med private utbyggere.



Rådmannens vurderinger:

I denne saken skal det vurderes om det fremlagte planforslaget til detaljregulering for Visteråsen i Hærland skal legges ut til offentlig ettersyn. I følge plan- og bygningslovens formålsparagraf skal planlegging og vedtak sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives (jf. Pbl § 1-1 fjerde ledd).

Etter varsel om oppstart er det særlig følgende utfordringer ved planarbeidet;

- Usentralt/ikke fortetting
- Hensynet til viltpassasje
- Støy
- Byggegrense/byggeforbudssone mot E18
- Avløpssituasjonen

Usentralt:

Det er bekymringer for at beliggenheten vil føre til økt bilbruk.

Det er bussholdeplasser i gangavstand fra det planlagte boligfeltet, men ettersom området er utenfor Mysen sentrum vil det selvfølgelig påregnes noe bilkjøring til enten pendlerparkeringen til ekspressbussen ved Ramstad, eller inn til togstasjonen i Mysen. Det må også påregnes noe bilkjøring for å frakte mindre barn til ulike aktiviteter.

Området ligger rett ved E18, slik at det lokale veinettet vil ikke bli betydelig belastet. Det er regulert gang- og sykkelvei helt frem til Mysen sentrum, og det er gangavstand til Hærland skole. Ved en utbygging av den regulerte gang- og sykkelveien fra Hærland kirke til Ramstad, og den regulerte gang- og sykkelveien fra Slitu til Askim grense vil det være mulig å gå eller sykle på gang- og sykkelvei helt fra Hærland til Askim, via Mysen.

Planforslaget ble startet opp før kommunesammenslåingen, og er i tråd med kommunedelplan for Eidsberg, hvor det er avsatt et større område til utbygging i Hærland. Det er tydelig at det i gamle Eidsberg kommune har vært et ønske om utbygging i Hærland, og Visteråsen. Areal avsatt til boligbygging i Visteråsen er utvidet ved de siste to rulleringene av kommuneplanens arealdel i Eidsberg kommune.



Hensynet til viltpassasje:

Det er ikke planlagt bebyggelse helt øst i planområdet, og det bevares et grøntområde for å hensynta viltpassasjen.

Forslagsstiller argumenterer med at tilsvarende viltoverganger «innover» på E18 er langt smalere enn den som det nå legges opp til. De andre er ca 50 meter, mens det i dette planforslaget legges opp til en 120-150 meter bred viltpassasje.

Selv om rådmannen fortsatt mener at bebyggelsen med fordel kunne vært dratt enda lenger mot vest, er det ikke til å komme bort i fra at kravet til bredde på en viltovergang er 40-50 meter, med et forhold mellom «bredde/lengde» på mer enn 0,8. Viltpassasjen i planforslaget er derfor i henhold til kravene.

Støy:

Det er utarbeidet nye støyberegninger i området, og noen hus vil bli liggende innenfor gul sone. Dette vil imidlertid kunne løses ved støydemping i fasade og rasjonell planløsning.

Byggegrense/byggeforbudssone mot E18:

Statens vegvesen vurderer innsigelse dersom planforslaget ikke innretter seg etter byggeforbudssonen mot E18. Det er allikevel ønskelig å fremme planforslaget. Dette begrunnes med at det innenfor byggeforbudssonen kun vil ligge kjøreadkomst til boligfeltet, avfallshåndtering og mindre deler av felles uteoppholdsarealer.

Den delen av felles uteoppholdsarealer som blir liggende innenfor byggeforbudssonen ligger innenfor en teoretisk 100meterssone ettersom E18 her går i tunnel.

Avløpssituasjonen:

Avløpssituasjonen i Indre Østfold kommune er ikke tilfredsstillende slik den er i dag. Kommunens renseanlegg og ledningsnett er allerede overbelastet og fylkesmannen har kommet med svært harde tilbakemeldinger. De skriver i sine innspill og merknader til kommunen at ethvert nytt påslipp blir betraktet som en forsettlig økning i ulovlig utslipp, det kan derfor ikke knyttes til nye abonnenter.

Fylkesmannen savner at kommunen vurderer hvordan avløpsinfrastrukturen vil bli berørt og hvordan



dette skal håndteres ved en eventuell godkjenning av reguleringsplanen. Fylkesmannen viser til § 27-2 i plan- og bygningsloven. Dette er en «byggesaksparagraf», og vil ikke egentlig være gjeldende før det opprettes en byggesak på bakgrunn av en vedtatt reguleringsplan. Reguleringsplanen gir ingen byggetillatelse, og gir følgelig ingen nye påslipp. Indre Østfold kommune jobber iherdig med å få oversikt over avløpssituasjonen, og utarbeider planer for hvordan dette skal rettes opp.

Det er en mulighet for at det kan settes inn en rekkefølgebestemmelse som sier at før igangsettingstillatelse for nye boliger kan gis, må bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 27-2. Dette er imidlertid noe som må komme fra politisk hold.

Indre Østfold kommune oversendte også et mangelbrev etter en gjennomgang av de innsendte plandokumentene. Dette mangelbrevet er kommentert i vedlegget «Innkomne merknader» og til dels tatt til følge.

Rådmannen anser at planforslaget som nå foreligger svarer ut de utfordringer som ble varslet ved oppstart, samt svarer ut kommunens mangelbrev på en tilfredsstillende måte. Detaljreguleringen ser ut til å være en godt gjennomarbeidet plan, og rådmannen anbefaler derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

Oversiktskart

20190006 2020_09_08 Plankart

20190006 Boligfelt, Hærland - Reguleringsbestemmelser, revidert 08.09.20

20190006 Planbeskrivelse, revidert 07.09.20

20190006 Innkomne merknader - kommentarer, revidert 08.09.20

20190006 2020_09_08 Illustrasjonsplan

VA01 - Utredning vann og avløp inklusive overvann. Boligfelt Hærland

5200985-GH101 Vedlegg 1 - Oversiktstegning eksisterende og nytt VA-anlegg

5200985-G101 Vedlegg 2 - Oversiktstegning overvannshåndtering

Vedlegg 3 - Overvannsberegninger

20190006 ROS Analyse

N 210420 Boligfelt_Hærland_Samferdselsstøy_02

Områdestabilitet-Boligfelt Hærland

Rapport - Naturmangfold_B_03

Vedlegg 13.1 Solstudie 21. mars

Vedlegg 13.2 Solstudie 23. juni

Vedlegg 13.3 Solstudie 21. november



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Vedlegg 15.1 Snitt 1-3

Vedlegg 15.2 Snitt 4-6

Vedlegg 14 3D-Visualiseringer