

INNKOMNE MERKNADER

Detaljregulering etter PBL §12-3 for boligområde i
Tømmeråsen - Gbnr 46/51 med flere, Indre Østfold
kommune

Plan-ID: 30142020003

Dato: 10.10.20



GENERELT OM VARSLINGEN

Det ble avholdt oppstartsmøte hos Indre Østfold kommune den 27.02.2020. Oppstart ble varslet på kommunens hjemmesider og i Smaalenene avis den 3.4.2020, og merknadsfrist ble satt til den 4.5.2020.

OPPSUMMERING AV MERKNADER

1. Hafslund Nett AS

Hafslund Nett AS har elektrisk anlegg i planområdet. En høyspenningsluftledning krysser planområdet og det er viktig at byggeforbudssone blir opprettholdt. Hafslund har også eksisterende høyspentkabler i området og ber om byggeforbudssone rundt disse. Hafslund har to nettstasjoner i planområdet. En i sør og en i nord. Hafslund ber om at det settes av arealer for ny nettstasjon (SOSI 1510 Energianlegg) i tilknytning til boligområdet og gir retningslinjer for denne.

VÅRE KOMMENTARER:

Høyspentluftledning krysser traseen til gang- og sykkelvei langt sør i planområdet og vil ikke være til hinder for boligutbyggingen. Byggeforbudsbeltet registreres som hensynssone med kode 370 – høyspenntanlegg. Vi vil også innhente opplysninger om kabler i bakken.

Det avsettes arealer til ny nettstasjon sentralt i det planlagte boligfeltet. Sikkerhetssoner etc blir ivaretatt for denne.

2. Statens Vegvesen

Statens Vegvesen mener planrådets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelveggruter og bussholdeplasser tilsier en høy utnyttelse av arealene.

Vegvesenet ser det som positivt at forslaget omfatter gang- og sykkelveg langs Tømmeråsveien, og ber kommunen vurdere om det skal skrives en reguleringsbestemmelse som sikrer ferdigstillelse av gang- og sykkelvei før det kan gis ferdigattest for de nye boligene. Vegvesenet ønsker at planen skal vise hvordan planlagt gang- og sykkelvei kan knyttes til hovednett for gang- og sykkelveier i Askim.

Det bør tas med en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, plassering nær inngangsparti og standard (tak, EL etc.).

Planforslaget bør vise hvordan universell utforming blir ivaretatt.

Luft- og støyforurensning bør utredes i en støy/luftfaglig rapport iht Klima- og miljødepartementets retningslinjer T-1520/T-1442/2016. Som et minimum bør det tas med en bestemmelse som sier; *Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.*

Det bør settes maksimaltall for parkeringsplasser for bil. Plassering under bakken bør vurderes for å oppnå bedre arealutnyttelse.

Det er viktig å ivareta trafiksikkerhet. Det anbefales at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Spesielt fri sikt i kryss og avkjørsler må ivaretas.

Vegvesenet skriver videre at det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser mtp dimensjonering og valg av løsninger.

VÅRE KOMMENTARER:

Planforslaget legger opp til en relativt høy utnyttelse med 3 boenheter/1000m² av de delene i planen som omfatter boligområdet.

Reguleringsbestemmelsene inneholder bestemmelse som sikrer ferdigstillelse av gang- og sykkelvei mellom Tømmeråsen og Korsegård skole før det gis brukstillatelse for de planlagte boligene. Den planlagte traseen knytter seg til hovedsykkelveinet ved Sekkelsten (og ved Korsegård skole). Dette kommer frem i planbeskrivelsen.

Planbestemmelsene inneholder minimumskrav til sykkelparkering og setter kvalitetskrav til parkeringsplassene, herunder strømforsyning, låsemulighet etc. Det er satt et maksimumsantall parkeringsplasser for bil. Disse vil også inneholde kvalitetskrav (EL etc) i bestemmelsene. Det planlegges ikke for parkering under bakken. Dette vil være meget fordyrende og er heller ikke spesielt hensiktsmessig i den planlagte type bebyggelse.

Trafikksikkerhet er ivaretatt ved plassering av avkjørsel til boligområdet trukket vekk fra stigningen opp til Tømmeråsen samtidig som siktlinjer er ivaretatt i alle kryss og avkjørslar.

3. Gbnr 47/1 og 47/3 – Are Øystein Kvakkestad

Grunneier er ikke negativ til utvikling av området, men har en rekke merknader til planforslaget. Grunneier mener det bør utarbeidet en konsekvensanalyse av innvirkningen på miljø og samfunn i området, spesielt med fokus på trafikk nordover langs Tømmeråsveien, innvirkning på gårdstunet gbnr 47/1 og 47/3 samt for landbruksproduksjon i området.

Planforslaget bør inneholde føringer som ivaretar landbruksdriften i området ettersom dette erfaringsmessig kan føre til konflikter. Økt trafikk i Tømmeråsveien vil etter grunneiers syn vanskeliggjøre bruken av landbruksmaskiner på gårdstunet.

Grunneier ønsker i utgangspunktet ikke å avstå arealer til gang- og sykkelvei parallelt med Tømmeråsveien ettersom dette svekker driftsgrunnlaget til gården, og er bekymret for at etablering av gang- og sykkelvei kan forstyrre/ødelegge jordbruksdrenering og grøfting. Nabo mener at planforslaget må sikre disse forholdene samt at den sikrer akseptable av- og påkjøringsmuligheter til jordene. I alle tilfeller ønskes trase for gang- og sykkelvei lagt på vestsiden av den planlagte bebyggelsen på Tømmeråsen.

VÅRE KOMMENTARER:

Planarbeidet er ikke konsekvensutredningspliktig. Vi har imidlertid utarbeidet en trafikkanalyse som drøfter problemstillinger knyttet til økt trafikk på Tømmeråsveien. Vi mener det bør legges opp til redusert fartsgrense på Tømmeråsveien fra innkjøringen til det planlagte boligfeltet i sør til Korsegård skole i nord. Dette vil bedre trafikksikkerheten både for avkjørselen til boligfeltet samt tunet på Tømmerås, og for myke trafikanter rundt Korsegård skole.

Trase for gang- og sykkelvei er lagt utenom tunet på Tømmeråsen og er i tråd med grunneiers ønsker. Dette fører også til at gang- og sykkelveien slipper unødvendige høydemeter opp og ned fra Tømmeråsen. Traseen er ellers lagt slik at den legger minst mulig beslag på dyrket mark samtidig som anbefalinger fra Statens vegvesen blir ivaretatt. Det vil bli lagt opp til flere

krysningspunkter over traseen for landbruksmaskiner. Eventuelle skader på grøfting og/eller drenering vil bli reparert av utbygger.

4. Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen ønsker en rekkefølgebestemmelse som sikrer oppføring av gang- og sykkelvei før boligene tas i bruk. Ettersom gang- og sykkelveien ligger på dyrket mark bes det også om at denne gis en trase som i minst mulig grad legger beslag på dyrket mark og at det velges en bredde og standard som minimerer tapet av dyrket mark.

Nord for planområdet ligger en dam som er registrert som viktig for naturmangfold. Det forutsettes at denne ikke påvirkes negativt av planen. For å redusere innføring av fremmede arter i området forutsettes det benyttet stedlige masser i størst mulig grad og at evt overskuddsmasser håndteres forsvarlig.

Fylkesmannen oppfordrer at kommunen tar et særlig ansvar for å sikre barn og unges medvirkning i planprosessen. Planen må sikre tilstrekkelige lekearealer med god kvalitet for barn i alle aldre.

Fylkesmannen ønsker gode helhetlige løsninger for overvannshåndtering.

Fylkesmannen krever utarbeidelse av en ROS-analyse og påpeker at det er utfordrende grunnforhold i nærområdet.

Det bes om at det settes en maksgrense for parkeringsplasser i området.

Boligene bør være varierte.

VÅRE KOMMENTARER:

Reguleringsbestemmelsene inneholder bestemmelse som sikrer ferdigstillelse av gang- og sykkelvei mellom Tømmeråsen og Korsegård skole før det gis brukstillatelse for de planlagte boligene. Trasevalget for gang- og sykkelveien er valgt slik at den legger minst mulig beslag på dyrket mark, unngår unødvendig stigning opp- og ned fra Tømmeråsen samtidig som den tilfredsstillter Statens vegvesens anbefalinger for dimensjonering.

Den aktuelle dammen ligger omtrent 75 meter øst for planområdet. Det legges ikke opp til tiltak som forventes å ha innvirkning på selve dammen eller artene rundt dammen.

Planforslaget inneholder en bestemmelse som legger opp til bruk av stedlige masser, så sant disse er egnet. Bestemmelsen sikrer også forsvarlig håndtering av overskuddsmasser.

Samtlige boliger har tilgang på private uteoppholdsarealer og planforslaget tilfredsstillter kommuneplanens krav til lekearealer (1500m² kvartalslekeplass).

Overvannshåndtering er regulert i reguleringsbestemmelsene og håndteres på egen grunn.

ROS-analyse er utarbeidet. Denne omhandler også risiko knyttet til skred. Det er i tillegg utarbeidet en geoteknisk vurdering for planområdet.

Det settes maksgrense for parkeringsplasser i reguleringsbestemmelsene.

Det legges opp til forskjellige former for konsentrert boligbebyggelse i planområdet, som rekkehus, flermannsboliger og kjedede eneboliger.

5. VIKEN FYLKESKOMMUNE

Fylkeskommunen viser til at planområdet ligger innenfor «langsiktig grense for framtidig bebyggelse» men ber om at det vurderes hvorvidt planarbeidet avventes av hensyn til fortettingsmuligheter i sentrumsområdet.

Fylkeskommunen kommer med en rekke generelle betraktninger om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, byggeskikk, landskapstilpasning, grønnstruktur, leke- og uteoppholdsarealer mm.

Fylkeskommunen ser det som gunstig for planområdet at planarbeidet også omfatter ny gang- og sykkelvei langs Tømmeråsveien. Det bes om at gang- og sykkelveien utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 og V122 Sykkelhåndboka. Fylkeskommunen mener det må lages en trafikkanalyse som viser følgene av reguleringsforslaget på omkringliggende veinett. Denne bør også gi innspill til dimensjonering og valg av løsning for gang- og sykkelveien.

Valgte løsninger må ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Det bes om at man i planarbeidet ser på muligheten for å sanere enkelte avkjørsler langs Tømmeråsveien for å redusere antall konfliktpunkter. Siktlinjer må inntegnes og reguleres i alle kryss og avkjørsler iht Statens vegvesens håndbok N100, V121 og V122.

Fylkeskommunen ønsker at følgende kriterier legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget;

«Områdene skal ha sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Ved utforming av planene skal det avsettes nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelvei, bussholdeplasser, fotgjengerover/underganger og lekeareal/grønnstruktur. Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes før arealer til boliger og veier fastsettes.»

Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering fra oppstartsmøtet om at gang- og sykkelvei må være ferdig bygget før det gis brukstillatelse for første bolig og ønsker dette medtatt i rekkefølgebestemmelsene.

VÅRE KOMMENTARER:

Vi har ikke mottatt signaler fra kommunen som tilsier at planarbeidet bør settes på vent. Vi legger alltid vekt på byggeskikk, landskapstilpasning, plassering av leke- og uteoppholdsarealer etc i vårt planarbeid. I den grad vi finner det formålstjenlig blir dette sikret i reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene inneholder bestemmelse som sikrer ferdigstilling av gang- og sykkelvei mellom Tømmeråsen og Korsegård skole før det gis brukstillatelse for de planlagte boligene. Trasevalget for gang- og sykkelveien er valgt slik at den legger minst mulig beslag på dyrket mark, unngår unødvendig stigning opp- og ned fra Tømmeråsen samtidig som den tilfredsstiller Statens vegvesens anbefalinger for dimensjonering.

6. Direktoratet for Mineralforvaltning

Direktoratet kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser.

VÅRE KOMMENTARER:

Ingen kommentar

7. NVE

NVE understreker at god arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. NVE påpeker at hensynet til flom også må sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering.

VÅRE KOMMENTARER:

Reguleringsbestemmelsene legger opp til lokal overvannshåndtering både ved utslippsbegrensninger på offentlig nett og ved bruk av permeable overflater innenfor planområdet.