

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR FOLKESTADTORGET GNR. 2 / BNR. 102

VÅLER KOMMUNE

Planid.: 0104...

Dato: 17.01.2017

Vedtatt: xx.xx.2020

Sist oppdatert: 03.07.2020

INNHold

1	INNLEDNING	3
2	NØKKELOPPLYSNINGER	3
3	PLANPROSESS	4
3.1.	INTENSJONEN MED PLANARBEIDET	4
3.2.	VARSLING	4
3.3.	MERKNADER I FORBINDELSE MED VARSLING	4
3.4.	1. GANGSBEHANDLING I FORMANNSKAPET	4
4	PLANSTATUS	4
4.1.	FYLKESPLAN/FYLKESDELPLAN	4
4.2.	KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN	5
4.3.	REGULERINGSPLANER	5
4.4.	NÆRLIGGENDE PLANER	6
4.5.	STATLIGE PLANRETNINGSLINJER (SPR)	6
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
5.1	BELIGGENHET	7
5.2.	AVGRENSNING	7
5.3.	STØRRELSE	8
5.4.	EIERFORHOLD	8
5.5.	EKSISTERENDE BEBYGGELSE	8
5.6.	KULTURMINNER	8
5.7.	TOPOGRAFI, VEGETASJON OG DYRELIV	8
5.8.	SOLFORHOLD	9
5.9.	TRAFIKKFORHOLD	9
5.10.	MILJØFORHOLD	9
5.11.	STØY	9
5.12.	KOLLEKTIVDEKNING	9
5.13.	VANN, AVLØP OG ENERGI	10
5.14.	PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD	10
5.15.	TILSTØTENDE AREALERS BRUK/STATUS	11
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	11
6.1.	AREALREGNSKAP	11
6.2.	BEBYGGELSE	11
6.3.	AREALFORDELING	12
6.4.	EIERFORHOLD	12
6.5.	FRIOMRÅDER	13
6.6.	FELLESAREALER	13
6.7.	TRAFIKKFORHOLD	13
6.8.	GANG- OG SYKKELVEIER	13
6.9.	KOLLEKTIVDEKNING	13
6.10.	STØYREDUSERENDE TILTAK	14
6.11.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	14
6.12.	ESTETIKK	14
6.13.	UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET	14
7	PLANENS KONSEKVENSER	14
7.1.	BEFOLKNINGSØKNING	14
7.2.	TRAFIKKFORHOLD	14
7.3.	FOLKEHELSE	15
7.4.	ARBEIDSPLASSE	15
7.5.	SKOLE- OG BARNEHAGEDEKNING	15
7.6.	BARN OG UNGE	15
7.7.	NATURFORHOLD (jf. Naturmangfoldlovens § 7)	15
7.8.	MILJØ OG FORURENSNING	16
7.9.	KULTURMILJØ	16

7.10. FRIOMRÅDER	16
7.11. ESTETIKK OG BYGNINGSMILJØ	16
8 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	17
9 PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutREDNING	19
9.1. PLANPROGRAM	19
9.2. KONSEKVENsutREDNING	19
9.3. KONKLUSJON	20
10 MOTTATTE INNSPILL MED KOMMENTARER	20
10.1. SAMLEDE MERKNADER	20
11 ILLUSTRASJONER	26

1 INNLEDNING

Planområdet er den sentrale tomten i boligfeltet Folkestad 1 i Kirkebygden, som i dag er regulert til næring og huser flere viktige sentrumsfunksjoner. I både kommuneplanen og Rambølls steds- og mulighetsanalyse er området utpekt som potensiell møteplass og område for tettstedsutvikling og foretting i kommunen og regionen.

2 NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse/sted	Vestlia 1, 1592 Våler i Østfold
Gnr./bnr.	2/102
Gjeldende planstatus i overordnet plan	Næring
Forslagstiller 1. gangs behandling	Folkestad Torg AS
Forslagstiller 2. gangs behandling	Lentusgruppen AS
Grunneier (hovedparsell)	Vestlia 1 AS
Plankonsulent 1. gangs behandling	Arkitekturverket AS
Plankonsulent 2. gangs behandling	Alpha Arkitekter AS
Hovedformål i ny plan	Forretning, kontor, bolig
Planområdets størrelse	ca. 15,1 daa.
Antall nye boliger	30-35 stk.
Antall nye næringslokaler	5-10 stk.
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	j
Konsekvensutredningsplikt: (j/n)	n
Kunngjøringsdato oppstart	18.05.2016
Informasjonsmøte avholdt (j/n)	j

3 PLANPROSESS

3.1. INTENSJONEN MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsfunksjoner og leiligheter sentralt i områdesenteret Kirkebygden. Området er i kommuneplanens arealdel (2011-2023) avsatt til næring og er regulert til forretning i reguleringsplan for Folkestad, del I. Det fremmes med denne planen forslag om å inkludere boligformål som del av tettstedsutviklingen på eiendommen.

Oppstartsmøte med Våler kommune ble holdt den 27.04.2016.

3.2. VARSLING

Planoppstart ble varslet i Moss Avis den 20.05.2016.

Naboer og offentlige høringsinstanser ble varslet med brev den 18.05.2016. Merknadsfristen ble satt til 04.07.2016. Det er annonsert at det vil avholdes et nabomøte i forkant av offentlig ettersyn.

3.3. MERKNADER I FORBINDELSE MED VARSLING

Det kom inn 6 merknader til varslingen, alle fra offentlige høringsinstanser. Disse er oppsummert med kommentarer under punkt 10.

3.4. 1. GANGSBEHANDLING I FORMANNSKAPET

Planforslaget ble behandlet den 23.03.2017, PS 0005/17, og besluttet lagt ut på offentlig høring.

Etter planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn er det kommet inn 11 merknader, 6 fra offentlige høringsinstanser og 5 merknader fra private.

Statens Vegvesen varslet innsigelse til planforslaget. Det ble deretter foretatt revisjon av planforslaget 26.02.2018 og dette ble oversendt Statens Vegvesen med anmodning om å trekke innsigelsen. Dette ble avslått og planforslaget ble anmodet revidert. Merknader er oppsummert med kommentarer under punkt 10.

4 PLANSTATUS

4.1. FYLKESPLAN/FYLKESDELPLAN

I fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050, fylkesplanperioden 2012-2015 er det angitt tre hovedmål for utviklingen i Østfold:

- Levekår og folkehelse: God livskvalitet for alle som bor i Østfold.
- Verdiskaping: Østfold skal være attraktiv for mennesker og kapital, og tilby et velfungerende arbeidsmarked med et bærekraftig næringsliv preget av innovasjon, kompetanse og samhandling.
- Miljø: Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur og kulturlandskap, og som tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor.

For å nå hovedmålene er fortetting med gode bo- og leveområder, reduksjon av transportomfang og økt kollektivandel angitt som opp som prioriterte oppfølgingsområder som kan knyttes til dette planarbeidet.

4.2. KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

I gjeldende kommuneplan for Våler kommune 2011 - 2022 ligger Folkestadtorget inne som næringsbebyggelse. Planen henviser til Rambølls steds- og mulighetsanalyse, som utpeker planområdet som et mulig punkt for fortetting og transformasjon med økt betydning som møteplass i Kirkebygden.



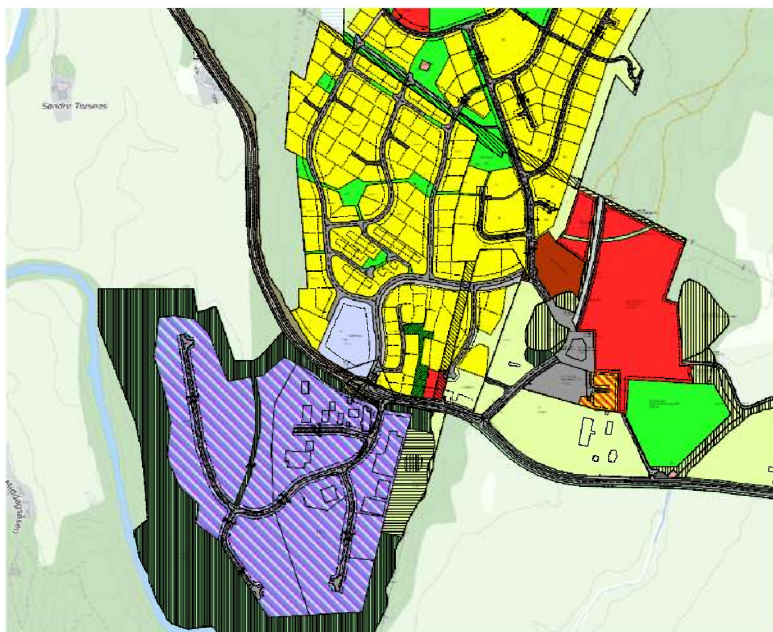
4.3. REGULERINGSPLANER

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Folkestad 1 (plan ID 137_8), med ikrafttredelsesdato 06.04.1984. Området er avsatt til forretning.



4.4. NÆRLIGGENDE PLANER

Planområdet grenser i vest inn mot følgende eldre reguleringsplaner: Folkestad 2, (plan ID 137_12), vedtatt 01.10.1988; Samleveg Folkestad (plan ID 137_15), vedtatt 20.12.1990; Kirkebygden, Barne- og ungdomsskole (plan ID 137_35), vedtatt 02.11.2006; Folkestad 1 utvidelsen (plan ID 137_38), vedtatt 26.01.2009, for industri-/næringsområdet syd for Fv. 121, som er tatt ut av reguleringsplanen for Folkestad I.



4.5. STATLIGE PLANRETNINGSLINJER (SPR)

De rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging har som mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Formålet med retningslinjen er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

De statlige retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

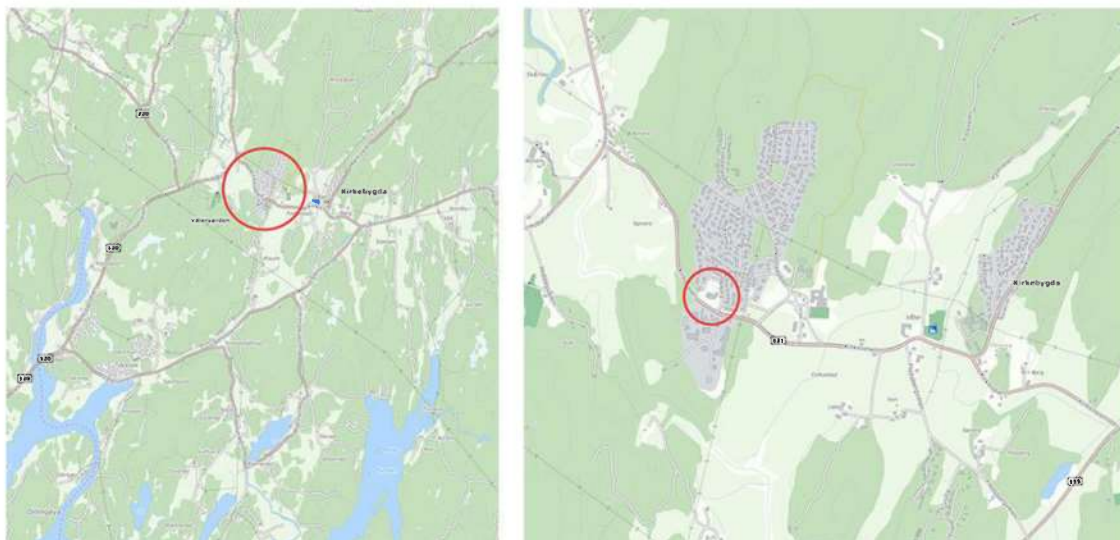
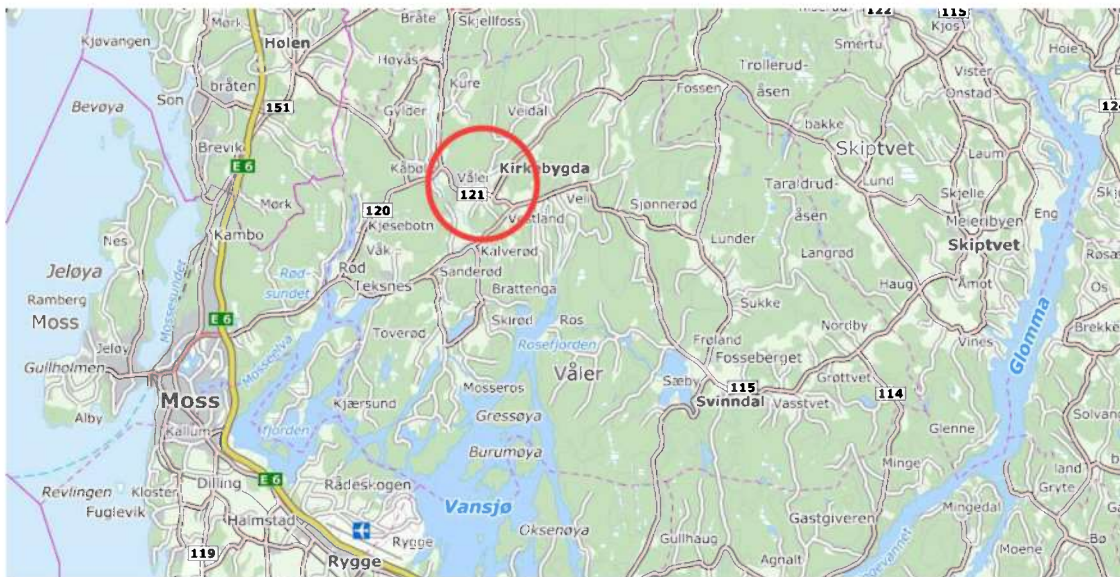
Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1. BELIGGENHET

Planområdet ligger på Folkestad, vest i Kirkebygden. Kirkebygden er ett av tre tettsteder i Våler og ligger nord-vest i kommunen.



5.2. AVGRENSNING

Planen omfatter i hovedsak eiendommen Vestlia 1, med gårds- og bruksnummer 2/102. Planens avgrensning følger formålsgrensen for feltet samt tilstøtende veiarealer (gnr./bnr. 2/136 og 537/30).

5.3. STØRRELSE

Planområdet utgjør 15,1 daa.

5.4. EIERFORHOLD

Eiendommen Vestlia 1, 1592 Våler i Østfold (gnr./bnr. 2/102), eies av Vestlia 1 AS.

5.5. EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Det finnes to sammenbygde næringsbygg med tilhørende parkering på den sydlige halvdelen av eiendommen. Den nordlige delen er beplantet med gressplen, samt enkelte trær og er generelt lite brukt.



5.6. KULTURMINNER

Det er ikke kjent at det er automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

5.7. TOPOGRAFI, VEGETASJON OG DYRELIV

Planområdet er et forholdsvis flatt platå som ligger mellom høyereliggende boligbebyggelse mot øst, vest og nord. Det er ca. 1,5 m høydeforskjell fra Kirkeveien, Fv. 121, i syd til Vestlia i nord. Tilgrensende boligtomter ligger inntil 7 meter høyere enn planområdet.

Mesteparten av grunnen i planområdet er registrert med tynn marin avsetning. Det er noen bart fjell i det nordøstlige hjørnet av planområdet og områdene rundt. Det er ikke registrert kvikkleire i planområdet.

De delene av planområdet som ikke er asfaltert domineres av gressplen og enkeltstående furu og bjørk. Rundt planområdet og Folkestad domineres randsoner og skogområder av gran, bjørk og furuskog med varierende bonitet.

Det er ikke registrert arter eller naturtyper av forvaltingsinteresse i planområdet. I områdene rundt planområdet er det observert smådyr som pinnsvin og grevling.



5.8. SOLFORHOLD

Planområdet ligger med svært godt solinnslipp fra syd. Mot vest, og særlig mot øst, skjermer de bebygde åsryggene og skogen moderat for morgen- og ettermiddagssol på bakkenivå. De eneboligene som ligger høyest over planområdet ligger 6-7 m høyere, men horisontal avstand betyr at dette ikke har særlige konsekvenser for solforholdene.

5.9. TRAFIKKFORHOLD

Planområdet ligger inntil Fv. 121, Kirkeveien, som er hovedadkomst til Folkestad boligområde, Folkestad industrifelt og Kirkebygden. Fv. 121 har en trafikkbelastning, årsdøgntrafikk (ÅDT), på 2100 (2017).

Det er etablert gang- og sykkelvei på østsiden av Folkestadhøgda og langs fylkesvei 121 syd for planområdet.

5.10. MILJØFORHOLD

Det er ikke kjent eller sannsynlig at grunnen inneholder miljøgifter.

5.11. STØY

Den syrligste delen av planområdet grenser til Fv. 121 og ligger innenfor gul hensynssone for støy. Det foreslås ikke nye bygninger eller uteoppholdsarealer i dette området.

5.12. KOLLEKTIVDEKNING

Kollektivdekningen forbi Folkestad er begrenset til to bussruter, rute 473 Moss – Askim og rute 580 Moss – Svinndal/Gjerstad.

Rute 473 stopper inntil planområdet med 7 daglige avganger mot Moss og 7 mot Askim.

Rute 580 Moss – Svinndal/Gjerstad snur ved Folkestad snuplass, med gangavstand på ca. 700 m. Denne ruten har 10 avganger i retning Svinndal og 6 avganger i retning Moss.

I planforslaget er det lagt til rette for universelt utformet kollektivholdeplass med leskur, for busser i vestgående retning, for å betjene og styrke eksisterende og fremtidige sentrumsfunksjoner på Folkestadtorget.

5.13. VANN, AVLØP OG ENERGI

Våler Vannverk SA leverer vann til planområdet og de omkringliggende boligfeltene, og har i dag ikke kapasitet til å levere vannmengde iht. krav i TEK for ny bebyggelse. Eksisterende vannforsyning til Folkestadtorget via Ven pumpestasjon forutsettes oppgradert til 21 l/s og 39 mVs.

Ledningsnettutbygges i et samarbeid mellom vannverket og utbyggerne av planområdet og det nye boligfeltet Folkestad III. Nye bygninger i planområdet kan kobles på eksisterende avløpssystem og strømnnett i området. Det er ikke etablert eller planlagt fjernvarme i området.

5.14. PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD

Planområdet står i seg selv stå for mye av det private servicetilbudet i området, med nødvendige funksjoner som matbutikk, apotek, frisør osv. Dette skal videreutvikles i planforslaget med ytterligere funksjoner og sosiale møtesteder ute- og innendørs.

I gangavstand fra planområdet ligger Kirkebygden Barne- og Ungdomsskole, samt én privat og én offentlig barnehage.

Kommunens administrasjonssenter (1,0 km) og base for offentlige tjenestetilbud (1,3 km) ligger også i nærhet av planområdet.



I Rambølls steds- og mulighetsanalyse fra 2014 konstateres det at det er en mangel på kommersielle møteplasser og funksjonstilbud, som spisesteder/pub/kafé/treningscenter/bowling/bingo/vinmonopol. Det er også mangel på universelt utformede høystandardboliger og tilbud for borgere i alderen 40-60 år. I dag er det nærmeste man kommer en møteplass for voksne gatekjøkkenet på nærsenteret og tilbudet på helse- og omsorgssenteret.

I planforslaget legges det til rett for at området blir attraktivt for etablering av private servicefunksjoner, samt at en samling av funksjoner vil kunne gi et bredere tilbud av funksjoner og gi Kirkebygden semi-urbane kvaliteter som de ikke har i dag. Kombinasjonen av næring og bolig imøtekommer også behovet for universelt utformede boliger.

5.15. TILSTØTENDE AREALERS BRUK/STATUS

Planområdet er omgitt av et av kommunens større eneboligfelt mot nord, og det er regulert til utvidet boligbebyggelse lenger nord. Syd for planområdet, på andre siden av veien, ligger et industrifelt med mindre haller/lager og kontorbygninger. Ellers er det omgitt av store LNF-områder bestående av skog og dyrket mark.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1. AREALREGNSKAP

Formål	Totalt areal
Bebyggelse og anlegg	
Bolig/forretning/kontor	4 428 m ²
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	3 789 m ²
Torg	1 343 m ²
Gang- og sykkelveg	1 001 m ²
Kollektivholdeplass	340 m ²
Parkering	1 974 m ²
Annen veggrunn – teknisk anlegg	391 m ²
Annen veggrunn – grøntanlegg	577 m ²
Grønnstruktur	
Vegetasjonsskjerm	1270 - 944 m ²
Sum	15 113 m²

6.2. BEBYGGELSE

I planforslaget legges det opp til ny bebyggelse so struktureres langs Folkestadhøgda og Vestlia, med et felles uteareal som definerer et torg mellom bygningene. I tillegg til det opprinnelige arealformålet inkluderes boligformål, fortrinnsvis på den nordlige delen av området, over grunnplanet.

Dette utnytter et fortettpotensial som effektivt kan bidra til å definere Folkestad til et sentrum i Våler, og ivaretar samtidig nasjonale krav til effektiv utnyttelse av sentrumsnære arealer.

Ny og tettere boligbebyggelse vil gi et bredere tilbud av boligtyper og bidra til mer arealeffektiv utnyttelse. Samtidig utgjør dette mye av det økonomiske grunnlaget for en større utbygging av ønskede handel og kontorarealer.

Det legges opp til kantbebyggelse langs veiene rundt planområdene, som gir et bymessig preg og skaper et gårdsrom som utnyttes til et grønt torg og samlingssted. Dette gir gode lys- og solforhold for alle de tre nye byggene samt for torget som er åpent mot syd. Lavblokkene er på inntil 4 etasjer, der 1. etasjen benyttes til næring. Den nye bebyggelsen ligger lavere enn omkringliggende bebyggelse mot nord og vest, og ligger vesentlig lavere enn bebyggelsen på åsen mot øst. Dessuten er avstanden til de nærmeste boligene stor nok til at det ikke påvirker lys- og solforholdene for disse i vesentlig grad.

De eksisterende forretning-/næringslokalene inngår i planen og avgrenser gårdsrommet mot parkeringsarealene og fylkesveien mot sør. Det legges til rette for at denne bebyggelsen kan utvikles med samme plassering som tidligere.

Høydebegrensingen i eldre reguleringsplan på 6 m gesimshøyde blir i planforslaget erstattet med en høydebegrensning på inntil 11/13 m. Dette utgjør bygninger hovedsakelig i 3 etasjer og ett i 4 etasjer.

Planområdet inkluderer hovedatkomsten til Folkestad I via Folkestadhøgda, hvor avkjørsel til parkering for forretning-/næringslokaler blir liggende som i dag. Parkeringsarealet utvides ut mot fylkesveien for å utnytte disse arealene i sentrumssonen på best mulig måte. En sammenhengende vegetasjonsskjerm opprettholdes langs fylkesveien og deler av Folkestadhøgda for å avgrense, men ikke skjule sentrumsfunksjonene, fra hovedveien gjennom området.

Det opprettes en separat atkomst til boligenes parkeringsanlegg, som fortrinnsvis blir plassert i parkeringsskjeller under byggene. Det etableres noen enkelte plasser med parkering på terreng for lasting/lossing, korttidsparkering og noe gjesteparkering med adkomst fra Vestlia.

I tillegg opprettes det en vente-/holdeplass for rutebuss i planområdet. Dette er nærmere beskrevet i punkt 6.8.

6.3. AREALFORDELING

Planforslaget med illustrasjonsplan legger opp til en variert bebyggelse med en blanding av forretning, kontorlokaler og leiligheter. Området med eksisterende forretningsbebyggelse avsettes til tilnærmet rene forretning- og kontorlokaler.

I ny bebyggelse nord i området er grunnplanet forbeholdt en overvekt av forretning- og kontorlokaler mens øvrige etasjer kan benyttes til boligformål/leiligheter.

6.4. EIERFORHOLD

Eiendommen er tenkt delt i to eller flere eiendommer. Avhengig av organisering av eierform for boligene vil disse trolig seksjoneres.

Endelig deling/eierform avklares før ferdigstillelse av nye bygninger.

6.5. FRIOMRÅDER

Friområder inkluderes ikke i selve planområdet, da det er store friområder i gangavstand fra boligene, og formålet ikke er i tråd med hensikten med planen.

6.6. FELLESAREALER

Det er regulert inn en lekeplass i planområdet. Flere lekeområder befinner seg i boligfeltene oppover i Folkestad. Lekeplassen grenser til torget og grøntarealene, som utgjør et sammenhengende oppholdsareal for både beboere og allmennheten.

6.7. TRAFIKKFORHOLD

Hovedatkomsten til forretning og kontorarealene opprettholdes fra eksisterende avkjørsel til Folkestadhøgda. Det etableres en egen avkjørsel like nord for denne til beboerparkeringen, samt at det åpnes for et fåtall gjesteplasser med adkomst fra Vestlia. Utbyggingen av planområdet vil øke belastningen på krysset mellom Fv. 121 og Folkestadhøgda de første hundre meterne av Folkestadhøgda.

Veier og kryssløsning er prosjektert iht. Statens Vegvesens handbok N100 og V121. Folkestadhøgda er definert som samleveg i boligområde, Sa1, med kjørebredde 5,5 meter. Fylkesvei 121 er definert som H1 (ÅDT>4000) med veibredde på 7,5 meter.

Krysset mellom Fv. 121 og Folkestadhøgda er utformet som T-kryss med dråpeøy. Hjørneavrundingen er en tredelt kurve med radius 24-12-36 meter. Dråpeøy ble ved 1.gangs behandling ikke vurdert som nødvendig, da fylkesveien defineres som innfartsvei til et boligområde/tettsted, men ble vurdert som et positivt tiltak for gående i Vegvesenets innspill til planforslaget. Dråpeøy er derfor medtatt i planforslaget, for å gjøre kryssing av sekundærvegen enklere og tryggere for myke trafikanter, til tross for at dette ikke er et krav.

Dimensjonerende kjøretøy er lastebil (L) og kjøremåte er B. Dette er vurdert ut fra planlagt, moderat varetransport til matbutikk og leveranser til øvrige virksomheter i planområdet. Øvrig trafikk i krysset er privatbiler og renovasjons-/brøytebiler.

6.8. GANG- OG SYKKELVEIER

Eksisterende gang- og sykkelvei langs fylkesvei 121 forlenges vestover forbi krysset mot Folkestadhøgda, forbi bussholdeplassen og ut til planområdets avgrensing mot vest. Det etableres også ny gang- og sykkelvei på vestsiden av Folkestadhøgda, som gir en oversiktlig og trafikksikker adkomst til forretningslokaler, boliger, arbeidsplasser og til torget.

6.9. KOLLEKTIVDEKNING

I planforslaget er eksisterende bussholdeplass utvidet iht. krav til universell utforming. Det er også avsatt plass til venteskur.

6.10. STØYREDUSERENDE TILTAK

Deler av planområdet ligger i gul hensynssone for støy. Det planlegges ikke å utnytte denne delen av området til støyfølsom bruk, men til parkering og kun en begrenset del av næringsarealet berøres.

6.11. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

For å sikre at infrastruktur kommer på plass før boliger og forretningslokaler tas i bruk er det lagt inn rekkefølgebestemmelser for infrastruktur. Dette omfatter sikring av vannforsyning, herunder brannprosjektering, opparbeidelse av bussholdeplass, kryssløsninger, gang- og sykkelveier. For å sikre opparbeidelsen av fellesarealer er det knyttet rekkefølgekrav til uteoppholdsareal, nærlekeplass og torgarealer.

6.12. ESTETIKK

Det legges opp til en urban bebyggelsesstruktur som ligger parallelt med omkringliggende veier. Bebyggelsen deles inn i enkeltstående bygningskropper for å opprettholde den åpne strukturen. Dette skaper et avgrenset kvartal med et stort felles torg i gårdsrommet mellom bygningene.

6.13. UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET

Byggeområdene er planlagt slik at alle boliger har mulighet for tilgjengelig adkomst. Boliger med inngang på bakkeplan og høyden tilsier krav om heis/tilgjengelige boliger.

Forretnings-, arbeids- og publikumsbygg, samt torg og bussholdeplass, er prosjektert iht. krav om universell utforming.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1. BEFOLKNINGSØKNING

Planen legger grunnlag for ca. 35 nye leiligheter innenfor planområdet. I gjennomsnitt bor det 1,6 personer i leilighetsbygg. Det gir en befolkningsøkning på (1,6 x 35) ca. 56 personer.

Det antas at kjøpegruppen for boligene i stor grad har lokal tilhørighet.

7.2. TRAFIKKFORHOLD

Utbyggingen av planområdet vil øke belastningen på krysset fylkesvei 121 – Folkestadhøgda og de første hundre meterne av Folkestadhøgda. Med 56 nye beboere vil ÅDT kunne øke med ca. 50 (1 pr. bolig) i nevnte kryss og veistrekning.

Forretnings- og kontorlokalene vil utvides med ca. 2000 m² BRA med en antatt fordeling på 1000 m² forretningslokaler og 1000 m² kontorer. Disse vil primært dekke et lokalt marked med kort avstand til kundegrunnlaget. Anslått økning av ÅDT disse lokalene vil medføre er ca. 400 (20 per. 100 m² BRA).

Samlet trafikkøkning anslås til ca. 450 dersom hele planområdet utbygges maksimalt.

7.3. FOLKEHELSE

Planforslaget legger til rette for et bredere lokalt tilbud av forretnings-, service- og kontortjenester. Torget skaper en ny møteplass og base for interaksjon mellom beboerne i området. Dette er et etterspurt tilbud i tidligere brukerundersøkelser i området og kompletterer allerede gode tilbud innen skole, idrett og rekreasjon i området.

Planforslaget søker å styrke de psykososiale forholdene i området gjennom fysiske møteplasser og et større lokalt tjenestetilbud.

7.4. ARBEIDSPLASSE

Planforslaget omhandler nye kontor- og forretningslokaler og skal legge til rette for et bedre handel- og servicetilbud lokalt på Folkestad og kommunen for øvrig. Planforslaget søker å demme opp for noe av handelslekkasjen ut av kommunen og på den måte legge til rette for flere arbeidsplasser lokalt.

7.5. SKOLE- OG BARNEHAGEDEKNING

Det er flere barnehager, samt barne- og ungdomsskole, i gangavstand fra planområdet. Det er god dekning på barnehageplasser, mens det er et press på skoledekningen.

Planforslaget legger opp til en leilighetstype som trolig primært vil appellere til en eldre kjøpergruppe, som i seg selv ikke utøver press på skole- og barnehagedekningen. Sekundært kan bebyggelsen i forslaget bidra til en moderat økning i press ved at kjøpernes eksisterende eneboliger o.l. legges ut i et marked hvor småbarnsfamilier trolig dominerer.

7.6. BARN OG UNGE

Planforslaget inneholder en skjermet og attraktiv lekeplass som blir tilgjengelig for alle. Torget vil også være en møteplass med aktiviteter og samvær på tvers av generasjoner.

Det er mindre sannsynlig at barnefamilier flytter inn i leilighetene i planområdet, men det etableres gode felles leke- og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen er åpnet opp mot sydvest for å sikre gode solforhold og skyggeeffekter fremkommer av vedlagte sol- og skyggediagrammer. Arealkravene i kommuneplanens arealdel er oppfylt med god margin i planforslaget.

7.7. NATURFORHOLD (jf. Naturmangfoldlovens § 7)

Det er ikke kjent at utbyggingen vil påvirke naturmangfold eller berøre truende arter direkte. Planområdet er i sin helhet bearbeidet fra tidligere. Arealoverflatene domineres av asfalt, grus og gressplen.

Det er ikke registrert rødlistearter innenfor planområdet i Artsdatabanken.

Det er registrert Kanadagullriss, en svartelistet fremmed art, rett syd for planområdet/Fv. 121. Lokasjonen berøres ikke av planen eller tiltak i forbindelse med denne og den medfører heller ikke ytterligere spredning.

7.8. MILJØ OG FORURENSNING

Planforslaget vil ikke påvirke miljø eller bidra med forurensning utover det normale i en byggeprosess. Det vil naturlig nok være en del grunnarbeider når det etableres boligområder i kupert terreng, men det er mulig å omdisponere evt. overskuddsmasser lokalt i Sponvikaområdet.

7.9. KULTURMILJØ

Området har ikke et eksisterende kulturmiljø. Planforslaget legger opp til tett bebyggelse og etablering av nødvendige og ønskede sentrumsfunksjoner, uten at dette belaster det omliggende rike kulturmiljøet i Kirkebygden.

7.10. FRIOMRÅDER

Planforslaget omfatter ingen eksisterende friområder og legger heller ikke opp til nye friområder. Planforslaget omhandler fortetting av sentrumsbebyggelse og vil indirekte være medvirkende til å dempe utbyggingspresset på friområder i nærområdet.

7.11. ESTETIKK OG BYGNINGSMILJØ

Estetikkveilederen for Østfold er lagt til grunn for planforslaget.

Det legges opp til en tettere og høyere utnyttelse enn hva som har vært vanlig på Folkestad og Kirkebygden. Bebyggelsen er utformet som lavblokkbebyggelse rundt et urbant torgmiljø i inntil 4 etasjer.

På bakkeplanet er arealene i sin helhet avsatt til forretnings- og kontorformål. Det tillates boligformål helt vest i området, men det er satt begrensninger for bruk/oppdeling slik at også dette arealet med enkle grep kan gjøres om til forretninger/kontorer senere.

Utomhusarealene er avgrenset og strukturert med alleer og enkelttrær som gir urbane kvaliteter i tillegg til bebyggelsen. Det er store sammenhengende grøntarealer like inntil planområdet. Det er ikke sett behov for å forsterke disse ytterligere foruten å opprettholde en grønn korridor langs fylkesveien.

Den eksisterende bebyggelsen i området består i stor grad av nokså ensartet en- og flermannsboliger i én til to etasjer. Det har i analyser og undersøkelser til disse kommet frem at det er ønskelig med en mer variert bebyggelse og et spesifikt tilbud om lettstelte leiligheter med tilgjengelighet i området.

Lavblokkbebyggelsen bør ha en estetikk som passer til denne type boliger. Det er derfor ingen satt spesifikke krav om tilpasning til omliggende bebyggelse i forhold til materialer, takform osv.

Det er fokusert på å fremme en tidsriktig utforming gjennom nytolkning og videreutvikling fremfor å kopiere. En utstrakt bruk av eksponert treverk er fremhevet som et ønsket mål for nye bygninger.

8 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

I forbindelse med reguleringsarbeidet er det utarbeidet en ROS-analyse. Det er ikke registrert forhold hvor det er behov for ytterligere utredning i behandling av planforslaget.

Nr.	Uønsket hendelse/ forhold	Liv og Helse	Ytre miljø	Materielle verdier	Merknad
Naturbasert sårbarhet					
	Ekstremvær - www.met.no				
1	Sterk vind	N	N	N	
2	Store nedbørsmengder	N	N	N	
3	Store snømengder	N	N	N	
4	Annet	N	N	N	
	Flomfare - www.nve.no				
5	Flom i elver/ bekker	N	N	N	
6	Flom i vassdrag/ innsjøer	N	N	N	
7	Overvannshåndtering	N	N	J	Slakt fall på hele eiendommen, avrenning er ok. Det legges opp til lokal håndtering/ fordrøyning av overvann
8	Springflo	N	N	N	
9	Historisk flomnivå	N	N	N	
10	Annet, havstigning	N	N	N	Laveste bygning på kote +50 moh.
	Skredfare www.skrednett.no				
11	Kvikkleireskred	N	N	N	Ikke påvist i planområdet, men finnes i nærheten
12	Løsmasseskred	N	N	N	
13	Snø- og isskred	N	N	N	
14	Steinras, steinsprang	N	N	N	
15	Historiske hendelser	N	N	N	
16	Annet	N	N	N	
	Byggegrunn				
17	Setninger	N	N	N	Delvis fjellgrunn, delvis tynt marin avsetning. Det er mulig å fundamenterer til fjell
18	Utglidninger	N	N	N	
19	Radon	J	N	N	Moderat til lavt. Sikret i TEK/byggesak
20	Annet	N	N	N	
	Plante og dyreliv				
21	Planter	N	N	N	Planert/bearbeidet areal
22	Dyr	N	N	N	
23	Fugler	N	N	N	
24	Annet	N	N	N	
	Kulturområde - www.kulturminnesøk.no				

Nr.	Uønsket hendelse/ forhold	Liv og Helse	Ytre miljø	Materielle verdier	Merknad
25	Fornminne	N	N	N	Ingen registrerte
26	Kulturminne	N	N	N	Ingen registrerte
Virksomhetsbasert sårbarhet					
	Brann/ eksplosjon	N	N	N	
27	Brannfare	N	N	N	
28	Eksplosjonsfare	N	N	N	
29	Annet	N	N	N	
	Energiforsyning - www.stralevernet.no	N	N	N	
30	Høyspent	N	N	N	
31	Lavspent	N	N	N	Alle nye lavspentledninger legges i bakken
32	Gass	N	N	N	
33	Annet	N	N	N	
	Forurensset vann				
34	Drikkevannskilde	N	N	N	
35	Sjø, badevann, fiskevann, elver o.l.	N	N	N	
36	Nedbørsfelt	N	N	N	
37	Grunnvannsnivået	N	N	N	
38	Annet	N	N	N	
	Forurensning - grunn				
39	Kjemikalieutslipp	N	N	N	
40	Annet	N	N	N	
	Forurensning - luft				
41	Støv/partikler/røyk	N	N	N	Planområdet grenser til Fv. 121
42	Støy	J	N	N	Trafikkstøy gul sone i deler av planområdet. Bygg for følsom bruk legges utenfor gul sone
43	Lukt	N	N	N	
44	Smittefare	N	N	N	
45	Annet	N	N	N	
	Friluftsliv og tilgjengelighet til sjø				
46	Fri ferdsel langs sjø	N	N	N	Ikke aktuelt
47	Friluftsliv	N	N	N	
48	Annet	N	N	N	
	Fare i fht. tidligere bruk				
	Gruver, åpne sjakter, tipper?	N	N	N	
	Militære anlegg	N	N	N	
	Tidligere avfallsdeponi	N	N	N	
	Annet?	N	N	N	
Sårbarhet knyttet til infrastruktur					
	Trafikkfare				

Nr.	Uønsket hendelse/ forhold	Liv og Helse	Ytre miljø	Materielle verdier	Merknad
	Trafikkulykker på vei	N	N	N	Krysset Folkestadhøgda og Fv. 121 utbedres.
	Annet	N	N	N	
	Ulykker på nærliggende veier/ transportåre				
	Vei	N	N	N	
	Sjø	N	N	N	
	Luft	N	N	N	
	Annet	N	N	N	
	Strategisk sårbare enheter				
	Sykehus/ helseinstitusjon	N	N	N	
	Sykehjem/ omsorgsinstitusjon	N	N	N	
	Skole/ barnehage	N	N	N	
	Flyplass	N	N	N	
	Viktig vei	N	N	N	
	Bussterminal	N	N	N	
	Havn	N	N	N	
	Vannverk/ kraftverk	N	N	N	
	Undervannsledninger/ kabler	N	N	N	
	Bru/ demning	N	N	N	
	Annet	N	N	N	
	Sårbarhet knyttet til Kriminalitet				
	Fare for kriminalitet	N	N	N	
	Frykt for kriminalitet	N	N	N	
	Annet	N	N	N	

9 PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutredning

9.1. PLANPROGRAM

Vurdering av behov for planprogram som grunnlag for arbeidet er utført iht. PBL § 4-1. Planforslaget vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er derfor ikke utarbeidet planprogram for arbeidet.

9.2. KONSEKVENsutredning

Planforslaget er vurdert iht. Plan- og bygningslovens § 4.2 om krav til konsekvensutredning. Det vurderes i utgangspunktet at detaljplanen ikke vil få vesentlig virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget er vurdert etter §§ 2 og 3 med vedlegg i Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2014-12-19-1726).

Planforslaget er også vurdert til å falle utenfor tiltak som iht. § 2 alltid skal behandles etter forskriften. Planområdet er på over 15 daa. (15,1 daa.), men omfatter ikke nye områder til utbyggingsformål. Utbyggingsformålene i planforslaget er allerede avsatt til utbyggingsformål. Planforslaget omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg 1 (2. f).

Planforslaget er vurdert nærmere opp mot vedlegg III iht. § 3 b) da det omfatter endring av kommuneplanen. Byggeformålene som foreslås til kombinert forretning, kontor og bolig er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil ikke komme i konflikt med eller medføre risiko for temaene i vedlegg III.

Tiltak som planforslaget åpner for er begrenset i størrelse og er plassert slik at eksisterende adkomstforhold gjenbrukes og utbedres. Tiltakene planen legger opp til legger til rette for en videreutvikling av eksisterende forretnings-/næringseiendom som er i tråd med mål i overordnede planer og mulighetsstudier for området. Tiltakene har lav kompleksitet og byggeplanene har relativ begrenset varighet.

Planforslaget legger ikke til rette for tiltak nevnt i vedlegg II (3. c).

9.3. KONKLUSJON

På bakgrunn av ovenstående redegjørelse vurderes det at krav om konsekvensutredning ikke utløses for detaljreguleringsplanen. Utredningsbehovet er dekket i planbeskrivelsen og de undersøkelser som er utført i planprosessen.

10 MOTTATTE INNSPILL MED KOMMENTARER

10.1. SAMLEDE MERKNADER

Nr.	Avsender	Format	Dato
Offentlige høringsinstanser			
1	Våler Vannverk SA	E-post	18.05.2016
2	Fylkesmannen i Østfold	Brev	23.06.2016
3	Østfold Fylkeskommune	Brev	24.06.2016
4	Hafslund Nett	Brev	20.06.2016
5	Fylkeskonservatoren	E-post	27.06.2016
6	Statens Vegvesen	Brev	27.06.2016
7	Direktoratet for Mineralforvaltning	Brev	06.04.2017
8	Våler Vannverk SA	Brev	10.04.2017
9	Mosseregionen interkommunale brann og redning (MIB)	E-post	11.04.2017
10	Fylkesmannen i Østfold	Brev	22.05.2017
11	Statens Vegvesen	Brev	23.05.2017
12	Østfold Fylkeskommune	Brev	26.05.2017
13	Statens Vegvesen	Brev	11.04.2018
Private			
A	Marita Roos Saastad	E-post	22.04.2017
B	Svein Tore Aalandslid	E-post	01.05.2017
C	Rani og Roy Saastad	E-post	15.05.2017
D	Nabogruppa på Folkestad	Brev	20.05.2017
E	Vibeke Hoff	E-post	25.05.2017

10.1.1. Våler Vannverk SA, datert 18.05.2016

Vannverket har ikke kapasitet til å levere vann til flere bygg enn i dag med mindre det bygges ny ringledning og pumpestasjon. Kostnaden anslås til 5-8 mill. og kan ikke finansieres av vannverket egenhendig. Flere hovedvannledninger krysser planområdet, og det må ikke bygges over eller så nærme at bygg blir undergravd om rørene må avdekkes i ettertid.

Svar fra plankonsulent:

Det vil være naturlig å legge inn en rekkefølgebestemmelse om utbedring av vanntilførsel i planbestemmelsene. Eksisterende hovedvannledning i tomtegrensen mot vest unngås og det settes av tilstrekkelig avstand til denne. Konflikt/ flytting av ledninger er forutsatt bekostet av utbygger.

10.1.2. Fylkesmannen i Østfold, datert 23.06.2016

Med bakgrunn i kommuneplanen og eldre regulering oppfordres det til at hovedformålet bør være sentrumsfunksjoner som bidrar til et mer variert lokalmiljø og reduserer bruk av privatbil. Størrelse på arealbruksformål bør fremgå i planbeskrivelsen. Påpeker fortetting og transformasjon som løsninger på utfordringer med befolknings- og transportvekst, med mulighet for å nå nasjonale mål om jordvern og at vekst i persontrafikk skal tas kollektivt, med sykkel eller gange. Oppfordrer til bruk av og henviser til generelle retningslinjer ift. barn og unge, estetikk, universell utforming, naturmangfold, klima, støy, forurensing og sikkerhet.

Svar fra plankonsulent:

Planforslaget legger opp til en fortetting med definering av et sentrum og en møteplass i kommunen. Dette gjøres finansielt mulig gjennom en kombinasjon av butikk/ næringsarealer og boliger rundt et offentlig tilgjengelig torg, hvor fordelingen av arealformål vil fremgå i planbeskrivelsen. Samtidig er planområdet godt planlagt og tilrettelagt for gående, syklende og kollektivtransport, der muligheten for et nytt hovedbusstopp undersøkes.

De deler av planområdet som ligger i støysone og grenser mot fylkesvei avsettes til næringsformål og parkering, eventuelle støyskjermingstiltak ivaretas i byggesaksbehandlingen.

Det er skissert at alle boliger utformes som tilgjengelige boenheter. Felles leke- og uteoppholdsarealer har gode solforhold, er universelt uformet og plassert slik at de ikke påvirkes unødig av støy og trafikk.

(Ev. øvrige tema er belyst bredt i beskrivelsen.)

10.1.3. Østfold Fylkeskommune, datert 24.06.2016

Støtter vurdering om forholdet til krav om konsekvensutredning. Advarer mot at omregulering til kombinert næring og bolig kan gå på bekostning av utvikling av sentrumsfunksjoner. Vektlegger gode uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper og for næring så vel som beboere, og ikke bare parkering. En noe høyere arealutnyttelse enn resten av Kirkebygden anbefales for å redusere press på jordbruksareal.

Minimum areal pr. boenhet til lekeplass må sikres i bestemmelsene, og bes redegjort for ved offentlig ettersyn. Grøntstruktur og snarveier fra mulighetsstudiet bes videreført eller styrket i planarbeidet, ev. med vegetasjonsskjerm mot Fv. 121.

Anbefaler å se på flere adkomstveier til feltet (f. eks. delt mellom næring og bolig), fortsettelse av gang- og sykkelvei samt at planområdet utvides for å sikre de beste trafikkløsningene. Ramser opp øvrige, viktige plantemaer.

Svar fra plankonsulent:

Planen er vurdert opp mot overordnede planer og plantemaene er gjennomgått i denne beskrivelsen. Utforming av sentrumsfunksjonen og møteplasser er særskilt gjennomgått i planforslaget. Øvrige forhold er ivaretatt i planen.

10.1.4. Hafslund Nett, datert 20.06.2016

Opplyser om lavspenningskabler innenfor planområdet. Kostnader for eventuell flytting, nyanlegg eller forsterking av stømforsyningsnettet må dekkes av tiltakshaver og planlegges i samråd med Hafslund Nett.

Svar fra plankonsulent:

Fremføring av ny forsyning av elkraft i området forutsettes bekostet av utbygger og at det benyttes jordkabler.

10.1.5. Fylkeskonservatoren, datert 27.06.2016

Det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet, men anbefaler at en generell fellesbestemmelse om kulturminner tas med.

Svar fra plankonsulent:

Bestemmelsestekst om kulturminner er tatt med.

10.6.6. Statens Vegvesen, datert 27.06.2016

Mener at planavgrensningen må utvides slik at hele krysset mot fylkesvei 121 med tilhørende frisktsoner tas inn i planen. Krever gjennomføring av trafikkanalyse som grunnlag for evt. tiltak. Tiltak skal ha rekkefølgekrav og krav om byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesvei 121 før gjennomføring.

Krav til siktsoner i kryss og avkjørsler beskrives. Anbefaler at dagens byggegrense ca. 30 m fra senterlinje vei videreføres. Byggegrensen omfatter også parkeringsplasser og interne veier, støttemurer osv. Forutsetter at bussholdeplass langs Fv. 121 fortsatt reguleres som universelt utformet og at det tas inn en rekkefølgebestemmelse som stiller krav til opparbeidelse av holdeplassen og atkomst til denne. Beskriver generelle krav til tilrettelegging for syklende/gående, sykkelparkering, kollektiv atkomst, universell utforming og støy/forurensning.

Svar fra plankonsulent:

Planområdet er utvidet til å omfatte hele krysset i fylkesveien. Tiltak for å bedre trafiksikkerheten er beskrevet og dokumentert i planforslaget. Likeledes er rekkefølgekrav og øvrige bestemmelser tatt med.

Byggegrensen mot fylkesveien opprettholdes, men sentrale krav til fortetting gjør at det foreslås parkeringsplass som formål utenfor byggegrensen. Denne bruken av arealene legger ikke vesentlig hindringer ved en evt. fremtidig endring/ utvidelse av fylkesveien.

Planområdet tilrettelegges fortrinnsvis for gående og syklende. Det er satt krav til særskilt oppstillingsplass for sykler. Siktforhold er tatt med som eget tema i planbeskrivelsen.

10.1.7. Direktoratet for Mineralforvaltning, datert 06.04.2017

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser og har dermed ingen merknader til planen.

Svar fra plankonsulent:

Plankonsulent har ingen kommentarer.

10.1.8. Våler Vannverk SA, datert 10.04.2017

Eksisterende VA-nett har per i dag ikke vannkapasitet til ny bebyggelse. Slokkevann skal prosjekteres iht. TEK. Eventuelle tiltak som må til for å klare brannvannskravet må avklares.

Svar fra plankonsulent:

Det er pga. kapasitetsproblemer på eksisterende VA- nett ikke mulig å oppnå kravet om en brannvannskapasitet på 50 l/sek som satt i TEK. Firesafe AS har foretatt en brannteknisk analyse av utbyggingsforslaget basert på eksisterende brannvannskapasitet på 20 l/s, der det er oppgitt sikringstiltak som samlet gjør at de brannmessige sikkerhetskravene kan vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt, selv ved fravik fra preaksepterte løsninger angitt i VTEK. Branntekniskvurdering er vedlagt. Det må gjennomføres brannteknisk prosjektering i TK3 i forbindelse med søknad om byggetillatelse der fravik fra preaksepterte løsninger er dokumentert.

Våler Kommune har i e-post, se vedlagt korrespondanse, uttalt at kommunen i samarbeid med Våler Vannverk SA vurderer et teknisk oppsett (VA-løsning) for flere utbyggingsprosjekter i nærhet av sentrum. Hensikten er utbedring av kapasiteten på kommunalt VA-nett, men de trenger et samarbeid med flere utbyggere for å kunne finansiere en løsning som vil sikre tilfredsstillende brannvannskapasitet over hele Kirkebygden. Dette samarbeidsprosjektet er helt i startgropen, og det er ikke vedtatt tidspunkt for gjennomføring. Planforslaget kan ikke basere seg på en eventuell fremtidig situasjon, men VA-nett innenfor planområdet vil bli etablert med en standard som er tilrettelagt en fremtidig utbedret kapasitet.

10.1.9. Mosseregionen interkommunale brann og redning (MIB), datert 11.04.2017

Brannvesenet forutsetter at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap er ivaretatt.

Svar fra plankonsulent:

Det er utarbeidet en brannteknisk vurdering for planområdet. Brannsikringstiltak for å ivareta brannsikkerheten innfor planområdet må gjennomføres iht. foreliggende notat.

Bebyggelsens plassering langs eksisterende infrastruktur gjør at all bebyggelse innenfor planområdet vil være lett tilgjengelig for rednings- og slokkemannskap, da det er kort avstand fra både fra eksisterende veier og via nye interne kjøreveier. Det er også, av sikkerhetsmessige årsaker, tilrettelagt for at brannbilen kan kjøre helt inn på torget om nødvendig.

Plan for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, herunder maks avstand fra angrepsvei til bebyggelse og maks avstand til brannvannskum/brannhydrant, skal fremgå av utomhusplan ved søknad om tillatelse til tiltak, og skal forhåndsgodkjennes av brannvesenet. Krav til godkjenning av utomhusplan er sikret i reguleringsbestemmelsene § 3.2. b).

10.1.10. Fylkesmannen i Østfold, datert 22.05.2017
Krav til parkeringsdekning må ned og sykkelparkering opp.

Svar fra plankonsulent:

Det foretas en justering av kravet til parkeringsdekning i planforslaget både for bil- og sykkelparkering. For næringslokaler settes det et differensiert parkeringskrav for forretninger og kontorer/tjenesteyting.

For boliger innenfor planområdet er det satt et redusert krav på 1,0 p-plasser per boenhet i tillegg til krav om 0,1 p-plasser per boenhet for gjesteparkering. Sykkelparkeringskravet settes til 1,0 sp-plass per boenhet, men sykkelparkering tillates etabler i sportsboder med direkte adkomst fra terreng.

For forretnings- og kontorlokalene differensieres kravene iht. type næring. For forretninger settes parkeringskravet til 1,0 p-plasser og sykkelparkeringskrav på 0,5 sp-plasser per 100 m² BRA. For kontorer/tjenesteyting settes et parkeringskrav på 1,2 p-plasser og sykkelparkeringskrav på 1,5 sp-plasser pr. 100 m² BRA.

10.1.11. Statens Vegvesen, datert 23.05.2017

Vegvesenet har innsigelser til planarbeidet. Det er ikke avsatt tilstrekkelig veiareal i kryssområdet og ikke her er ikke godt nok manøvreringsareal for større kjøretøy. Det må settes krav om UU for alt veiareal.

Bussholdeplass SKH2 har for lite plass til manøvrering. Forutsetter dialog med Østfold Kollektivtrafikk (ØKT) om nødvendigheten.

Det må settes rekkefølgebestemmelse om at SVV skal godkjenne byggeplaner. Det må også settes rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av adkomst til bussholdeplassen.

Det må tegnes inn byggegrense mot Fv. 121. Denne kan settes i formålsgrensen mellom SPA1-SPA2 og vegetasjonsskjerm. Det anbefales tegnet inn frisiktsone i alle avkjørsler.

Det henvises generelt til Vegvesenets håndbøker for vei- og gateutforming, samt V123 Kollektivhåndboka.

Svar fra plankonsulent:

Revidert planforslag ble utarbeidet iht. Vegvesenets merknader, plandokumenter datert 23.02.2018, og dette ble oversendt med anmodning om at innsigelsen ble trukket.

10.1.12. Østfold Fylkeskommune, datert 26.05.2017

Etterlyser at 3D-illustrasjoner bør foreligge før 2. gangs behandling, herunder sol- og skyggediagram som viser bygningshøydenes innvirkning på omkringliggende bebyggelse og skyggevirkninger på torget. Lekeplassen kan få lite sol. Areal og tilgang på lekeplasser bør vurderes. Må vurdere erstatning av lekeareal pga. omdisponering av eksisterende grøntareal.

Byggegrense innenfor BFK bør trekkes lenger tilbake for å gi bedre siktforhold. Vurdere endring for nedkjøring til parkeringskjeller i forbindelse med SKV4. Herunder bør det også vurderes om gang- og sykkelvei skal gis prioritet over interne kjøreveier.

Forhold vedr. grøntarealer i illustrasjonsplanen bør sikres i plankart/bestemmelser. Vurdere trerekker i BKB. Variasjon og oppbrudd i bebyggelse må også sikres i plankart/bestemmelser. Det må vurderes nærmere undersøkelse av grunnforhold.

Svar fra plankonsulent:

Det er utarbeidet illustrasjoner av mulig utbyggingsforslag i henhold til plan, se punkt 11. Sol- og skyggediagrammer ligger som eget vedlegg til planforslaget.

Det er gjort en endring av byggegrense for BKB2 som sikre bedre siktforhold, samt at gang- og sykkelveier er gitt prioritet over interne kjøreveier i revidert plankart.

Krav til beplantning innenfor BKB1, samt krav til bebyggelsesstruktur er sikret i reguleringsbestemmelsene §§ 3.3 og 6. Grunnforholdene er undersøkt og vurderes tilstrekkelig utredet på plannivå. Det forutsettes at det gjennomføres forskriftsmessige geoteknisk detaljprosjektering før det gis igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak

10.1.13. Statens Vegvesen, datert 11.04.2018

Det ble etterlyste en formulert vurdering av kryssutforming med dråpeøy i tidligere innspill. I revidert planforslag er dråpeøya i krysset fjernet. Vegvesenet vurderer likevel at denne var et positiv tiltak for kryssende myke trafikanter og henviser til håndbok V121 for utforming av dråpeøy.

Det må avsettes mer areal til bussholdeplass SKH1 for å klare krav til UU og det må inntegnes frisisiktsoner i avkjørsler. Det etterlyses bestemmelse for inntegnet byggegrensen mot vei.

Det må sette rekkefølgekrav om opparbeidelse av bussholdeplassen, samt gang- og sykkelvei.

Svar fra plankonsulent:

Det er foretatt justeringer og endringer av plankart og reguleringsbestemmelser i henhold til Vegvesenets uttalelse.

Det er forøvrig foretatt en endring av godkjenningsmyndighet for behandling av infrastrukturelle bebyggelsesplaner i reguleringsbestemmelsene, da det nå er fylkeskommunen som er veistyreverk for fylkesveiene, jf. endringen av Veglova som trådte i kraft 01.01.2020.

10.2. A – E. Merknader fra private:

Merknadene oppsummeres under ett da det i stor grad omhandler de samme temaene. Dette gjelder i svært stor grad regulert høyde og u-grad for fremtidig bebyggelse, bekymring for at tilgrensende naboer mister utsikt og at fremtidig bebyggelse vil påvirke omkringliggende bebyggelses solforhold, samt bekymring for den økte støy- og trafikkbelastning utbyggingen vil medføre.

Svar fra plankonsulent:

Ved enhver utbygging og fortetting i eksisterende bygningsmiljø vil det få konsekvenser for lokalmiljøet. Dette er uunngåelig, og det er nettopp derfor man gjennom et tett samarbeid med kommunen søker å utarbeide et planforslag som er i tråd med kommunal tettstedsutviklingsstrategi.

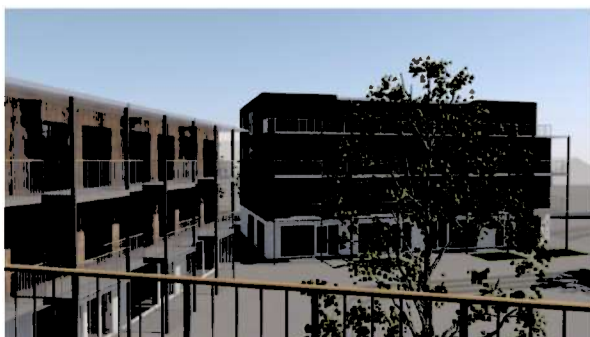
Det er gjennomført tiltak for å redusere bebyggelsens konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, som eksempelvis en differensiering av bebyggelsens tillatte maks høyde og ved å lede hovedvekten av trafikken inn på den sydligste delen av eiendommen for å redusere påvirkningen for tilgrensende boligområde.

Retten til utsikt og usjenerte solforhold er ikke lovfestet, og den påvirkningen som utbyggingsforslaget kan ha for omkringliggende bebyggelse vurderes ikke å være vesentlig utover det som må påregnes når lokalsentre ønskes utviklet og fortettet. Det er gjennomført analyser av planforslagets mulige påvirkning på nærområdet og dette fremgår av vedlagt illustrasjoner under punkt 11, samt vedlagte sol- og skyggediagrammer.

Det vurderes slik at de positive konsekvensene planforslaget vil ha for lokalsamfunnet og den samfunnsmessige nytteverdien av en utbygging i tråd med kommunalpolitisk utviklingsstrategi må vektlegges tyngre enn private interesser.

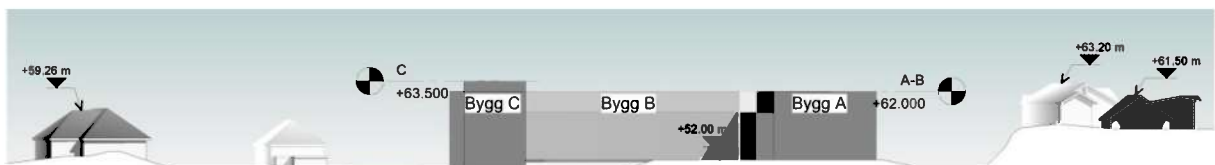
11 ILLUSTRASJONER

Illustrasjoner, utarbeidet av Arkitekturverket AS, av mulig utbygging iht. plan er hentet fra Mulighetsstudie, datert 04.03.16.

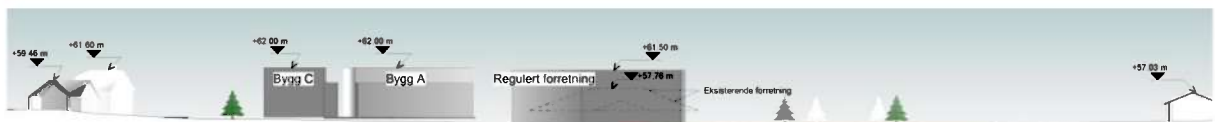




Terrensnittene under viser regulert bebyggelse iht. maksimal utnyttelse, også for eksisterende næringsbygg. Terrenghøyder er hentet fra kommunens digitale kartløsning. Plassering av snitt fremgår av vedlagte illustrasjonsplan.



Illustrasjonssnitt A-A



Illustrasjonssnitt B-B

Det er vedlagt sol og skyggediagrammer som viser maksimal utnyttelse iht. plan og bygningsmassens skyggevirkninger på omkringliggende bebyggelse.

Skyggevirkningene er naturlig nok størst i vinterhalvåret, når solen står lavt på himmelen. Likevel vurderes virkningene å være innenfor det som akseptabelt i sommerhalvåret, når solforholdene er viktigst i forhold til at man oppholder seg mer utendørs i dette tidsrommet.

Det fremgår også av sol- og skyggediagrammet den interne påvirkningen eksisterende bebyggelse tettes på planområdet har på hverandre. På grunn av at bebyggelsen ligger såpass tett i eksisterende boligområder vil den interne virkningen være tilnærmet den eksterne, fra Folkestadtorget, på grunn av avstanden til den øvrige bebyggelsen.