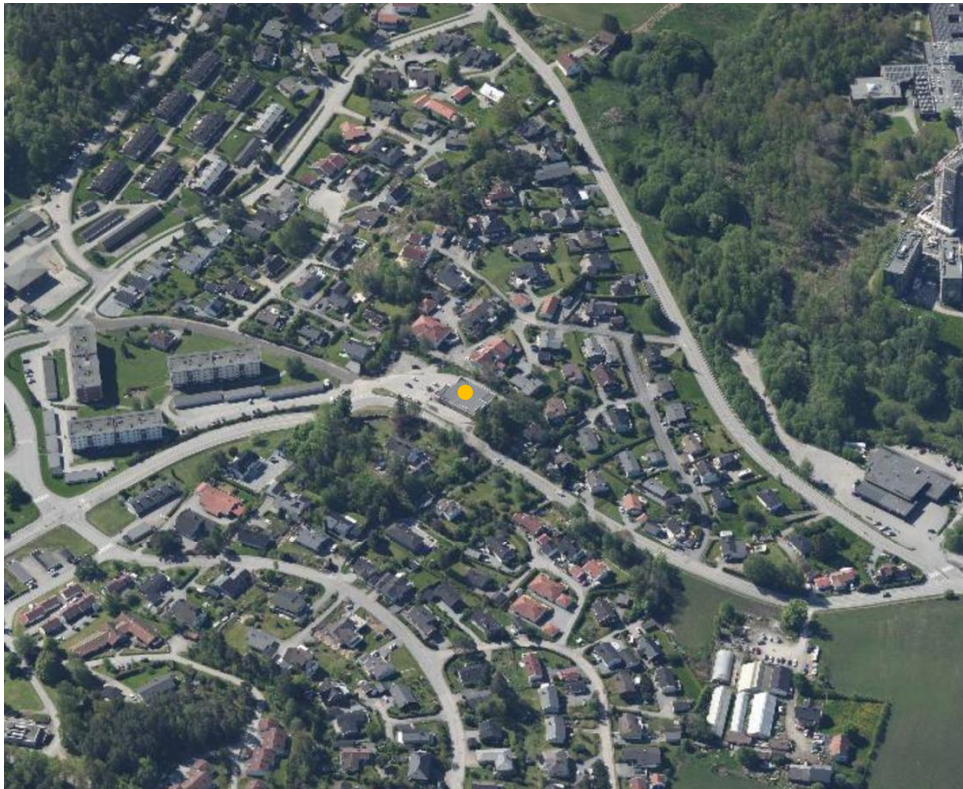


Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for

Tryms vei 32

Halden kommune



Datert: 23.06.2023

Revidert: 29.11.2023 / 12.12.2023 / 18.12.2023

Vedtatt: 28.08.2025

Planforslaget er utarbeidet av BAS Arkitekter AS

Innholdsfortegnelse

SIDE

1 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN

1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Tiltakshaver og forslagstillere	4
1.3	Beliggenhet og planavgrensning.....	4

2 PLANPROSESSEN

2.1	Forhåndsvarsling.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
2.2	Innkommne innspill	5
2.3	Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.....	5
2.4	Krav om konsekvensutredning?	6

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1	Statlige planer og føringer	6
3.2	Regionale planer	7
3.3	Kommunale (overordnede) planer	7
3.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	8
3.5	Temaplaner, analyser og utredninger	8

4 EKSISTERENDE FORHOLD OG ANALYSE AV SPESIELLE PROBLEMTILLINGER

4.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
4.2	Stedets karakter.....	9
4.3	Eiendomsforhold.....	11
4.4	Landskap og fjernvirkning.....	11
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	12
4.6	Naturverdier.....	12
4.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	13
4.8	Trafikkforhold.....	13
4.9	Barns interesser.....	13
4.10	Sosial infrastruktur.....	13
4.11	Universell tilgjengelighet.....	14
4.12	Teknisk infrastruktur	14
4.13	Grunnforhold	14
4.14	Støyforhold	15
4.15	Luftforurensing	15
4.16	Risiko- og sårbarhet.....	15
4.17	Næring	16

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1	Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål	16
5.2	Beskrivelse av de ulike planformålene	17
5.2.1	Bebyggelse og anlegg – forretning (1150)	17
5.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur –	17
5.3	Universell utforming.....	18
5.4	Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser.....	18
5.5	Miljøoppfølging.....	19
5.6	Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering.....	19

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1	Overordnede planer	19
6.2	Landskap	20
6.3	Stedets karakter.....	20
6.4	Byform og estetikk	20
6.5	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....	20
6.5.1	Vurdering mht Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr 100)	
	21	
6.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	21
6.7	Trafikkforhold.....	21
6.8	Barns interesser.....	23
6.9	Universell tilgjengelighet.....	23
6.10	Energibehov – energiforbruk	23
6.11	ROS.....	24
6.12	Teknisk infrastruktur	24
6.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen	24
6.14	Konsekvenser for næringsinteresser	24
6.15	Interessemotsetninger	2
6.16	Avveining av virkninger	2

7 VEDLEGG

3

1 Bakgrunn for reguleringssaken

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for å oppgradere og utvide eksisterende dagligvarebutikk på eiendom 63/69. Tryms vei har tidligere gått gjennom planområdet ned mot Idunns vei og er adkomst for tre eiendommer syd for planområdet. Adkomst til Tryms vei 26,28 og 30 ivaretas i planen. Planområdet har tidligere bestått av tre eiendommer, men er i løpet av planperioden slått sammen til en eiendom og usikre eiendomsgrenser er målt opp.

1.2 Tiltakshaver og forslagstiller

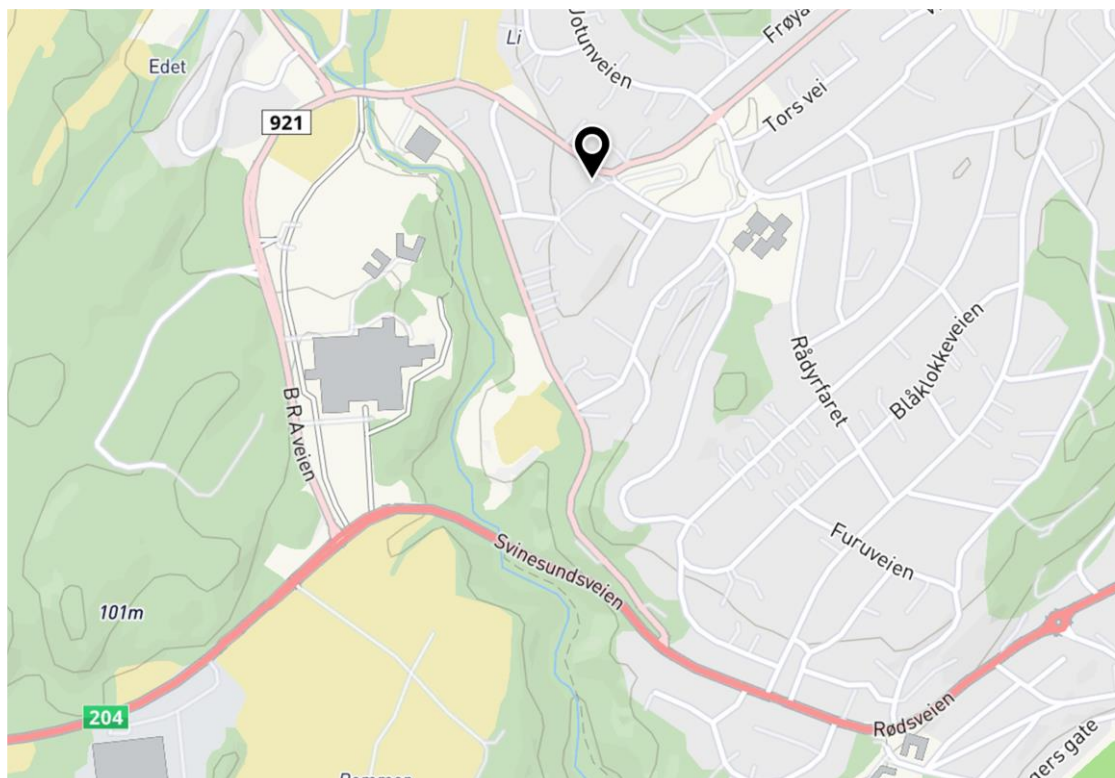
Tiltakshaver er COOP Øst SA

Plankonsulent er BAS Arkitekter AS

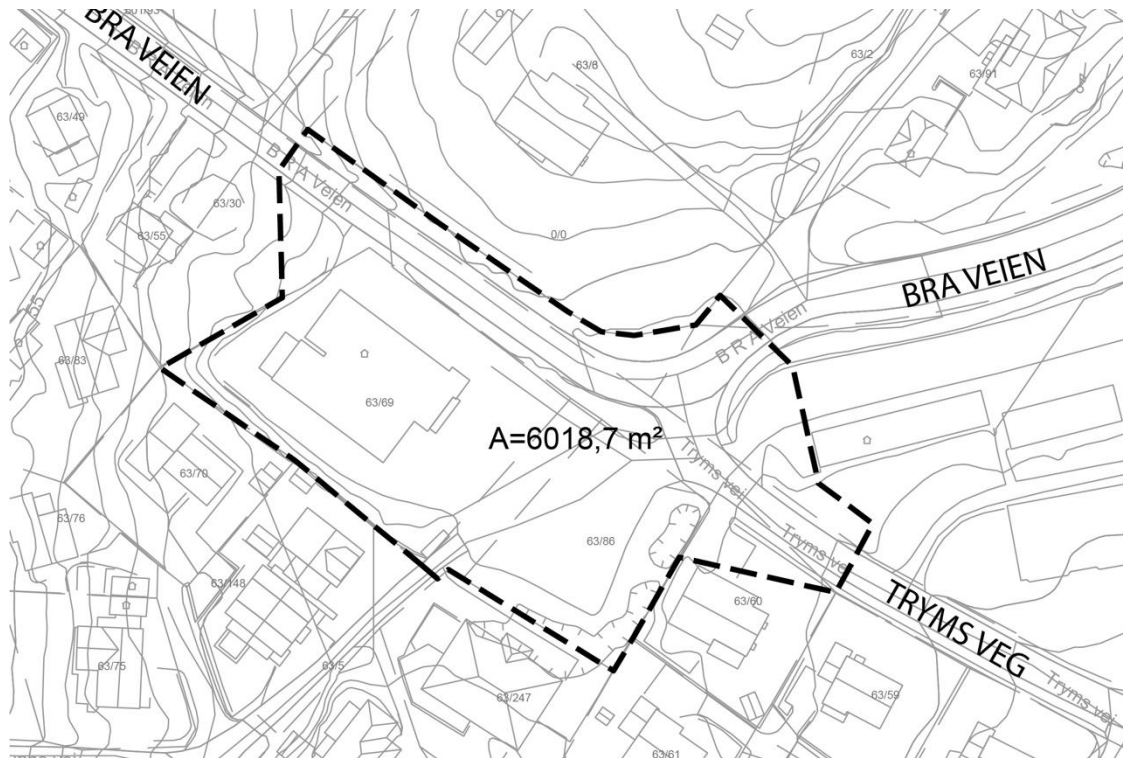
1.3 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger ved krysset mellom BRA veien og Tryms vei.

Planområdet ved varsel om oppstart var ca 6 daa. Planområdet er i planforslag redusert til 4,9 daa.



Figur 1 Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet med sort markør



Figur 2 Kartet viser plangrense ved varsel om oppstart. Ved varsel om oppstart omfattet området for tiltak 3 gårds- og bruksnummer som er slått sammen til ett i løpet av planutarbeidelsen.

2 Planprosessen

2.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 09.12.2021 i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes nettside www.halden.kommune.no.

Det ble sendt varsel om oppstart digitalt til naboer og grunneiere og på e-post til fagmyndigheter.

2.2 Innkomne innspill

Det kom inn fire innspill til planarbeidet fra offentlige instanser. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Dette sammendraget er et eget vedlegg til saken ved planbehandling. Det kom ingen skriftlige merknader fra naboer eller grunneiere,

2.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Eiendommen er bebygget med dagligvarebutikk i dag og skal reguleres til samme formål. Det er ingen særskilt tilrettelegging for barn og unge innenfor planområdet i dagens situasjon. Nærbutikken kan være en møteplass for barn og unge og andre beboere i nærområdet. Selvom planen legger til rette for økt areal på dagligvarebutikken vurderes tiltaket å ikke medføre endringer for barn og unge som gir negative

konsekvenser. Det er blant annet regulert inn gatetun som gir tryggere adkomst til og over eiendommen for myke trafikanter samt plass for sittebenk som gir forbedret situasjon for nærbutikken som møteplass. Det er vurdert at det ikke er behov for særskilt medvirkning i forbindelse med planarbeidet.

2.4 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan og bygningsloven FOR-2021-10-08-2958 §§6-8.

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av eksisterende dagligvarebutikk og tilhørende parkeringsanlegg på eiendommen 63/69 og 63/86 samt deler av 63/5.

Planområdets størrelse er ca 3500 m²

Planen slår ikke ut under §§6-8 eller noen av punktene under veldegg I-II. Det vurderes at det ikke er krav om konsekvensutredning for detaljregulering av Tryms vei 32.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planer og føringer

<i>Aktuelle planretningslinjer</i>	<i>Kommentar</i>
2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Aktuelle punkter for planarbeidet: • effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling • utvikle bærekraftige byer og tettsteder, verdiskaping og næringsutvikling, fremme helse, miljø og livskvalitet. • kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet, legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer
2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Hensikten med retningslinjen er å stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (kapittel 1 og 3 er opphevet)	Retningslinjens hensikt er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
---	--

3.2 Regionale planer

<i>Aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
Fylkesplan for Østfold	Eiendommen ligger innenfor formål tettbebyggelse og innenfor langsiktig grense for framtidig tettbebyggelse.

3.3 Kommunale (overordnede) planer

<i>Aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
Kommuneplanens arealdel 2023-2050	Formål bebyggelse og anlegg nåværende, område BA30 Kommuneplanens arealdel har bestemmelse om at all næringsbebyggelse som utvides med mer enn 200 kvm eller som bygges nytt over 200 kvm har plankrav.
Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	Relevante tema: Miljø og klima, næringsstruktur
Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	Øke karbonbinding, redusere klimagassutslipp og energibruk i bygg.
Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykkeltrafikk-i-halden.pdf	Hovedsykkeltur 3 går forbi planområdet. Det er ingen tilrettelegging for syklist i dag, men planer om tosidig sykkelstige.
Kommunedelplan for trafiksikkerhet Kommunedelplan for trafiksikkerhet - Halden kommune	Trafiksikkerhetsplanen har ingen tiltak som ligger innenfor eller tilgrensende planområdet. Føringer i trafiksikkerhetsplanen legges til grunn for løsninger i planforslaget som omfatter vei og myke trafikanter.
Nærings- og sysselsettingsplan https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/	Mål 3: Det skal være attraktivt og forutsigbart å drive næringsvirksomhet i Halden, og eksisterende bedrifter finner rom for vekst og utvikling.
Hovedplan VA Hovedplan VA (halden.kommune.no)	Det ligger inne fornyelse (separering) av 140 meter ledningsnett i Tryms vei i 2024.

3.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

Eiendommen er ikke regulert. Det er ingen tilliggende planer som grenser inntil planområdet.

3.5 Temaplaner, analyser og utredninger

<i>Aaktuelle rapporter og veiledere</i>	<i>Kommentar</i>
VA-norm for Halden Halden (va-norm.no)	Eksisterende bebyggelse er tilkoblet kommunalt VA nett. Avstandskrav til eksisterende VA anlegg overholdes eller anlegg legges om.
Vei og gatenorm for Halden kommune Vei- og gatenorm - Halden kommune	Adkomst til planområdet er utarbeidet av veikonsulent iht vei- og gatenorm for Halden kommune og Statens Vegvesens veileder N100
Renovasjonsveileder -	Det skal kun leveres næringsavfall og planen omfattes derfor ikke av Halden kommunes renovasjonsordning.
Brannteknisk veileder https://www.halden.kommune.no/_f/p1/ib86bb2d5-9813-4a68-af19-4a00cfla3932/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskap-halden-brannvesen.pdf	Veilederen omtaler dimensjonering og tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsatser. Krav til tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og slukkevannskapasitet tas til følge.
Overvannsveileder for Halden kommune Rapportforside historiebla 2 sider (halden.kommune.no)	Overvannsveileder for Halden kommune legges til grunn for overvannsnotat som redegjør for hvordan åpen overvannshåndtering løses innenfor området.

4 Eksisterende forhold og analyse av spesielle problemstillinger

4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 3 Ortoforo som viser tilgrensende område, med eiendomsgrenser. Planområdet er markert med sort markør.

Eiendom 63/69 Tryms vei 32 benyttes til dagligvareforretning og parkering til dagligvareforretningen. Tryms vei 26, 28 og 30 har adkomst gjennom planområdet. Tilgrensende områder har formål bolig.

Eiendommen har to adkomster – en fra Tryms vei øst og en fra nord/vest. Tryms vei 26, 28 og 30 har adkomst over planområdet fra Tryms vei vest. Det er ikke fortau langs planområdet mellom adkomstene fra Tryms vei.

4.2 Stedets karakter

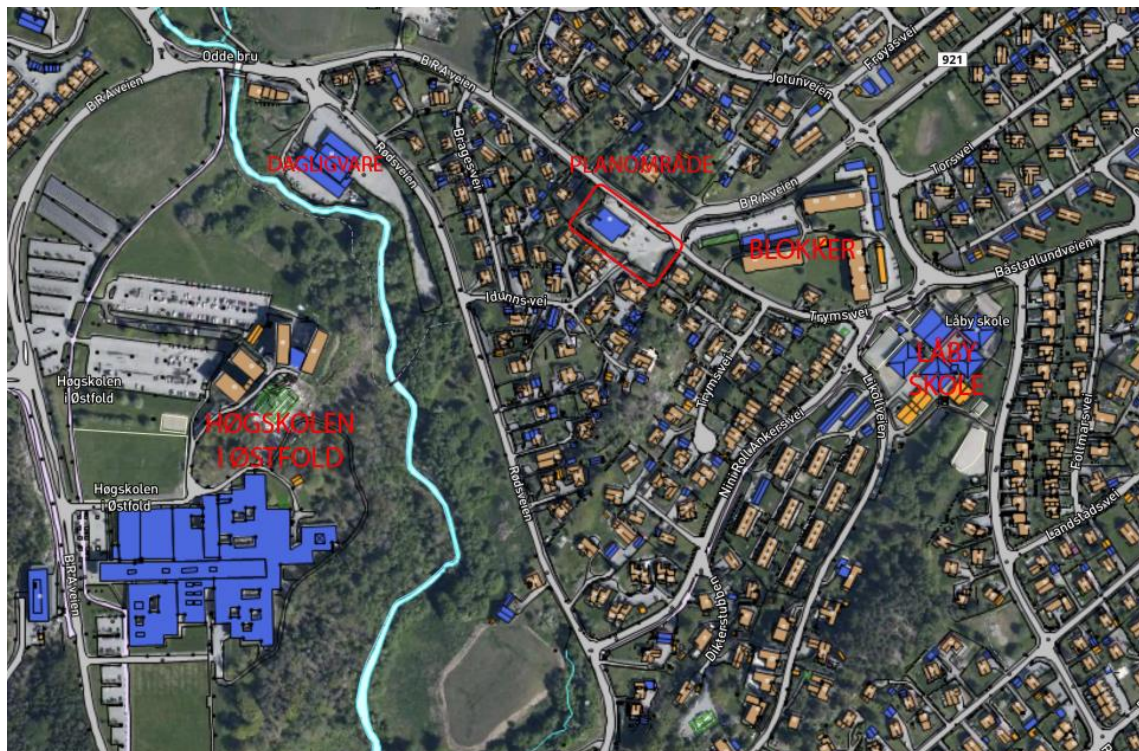
Eksisterende dagligvarebutikk er et eldre bygg i en etasje med flatt tak med tegl- og platekledning. Bebyggelsen omkring omfatter i hovedsak frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. I øst ligger et felt med tre boligblokker i fire etasjer. Ca 250 meter øst for planområdet ligger Låby skole. Ca 350 meter syd/vest ligger Remmen studentboliger og Høgskolen.



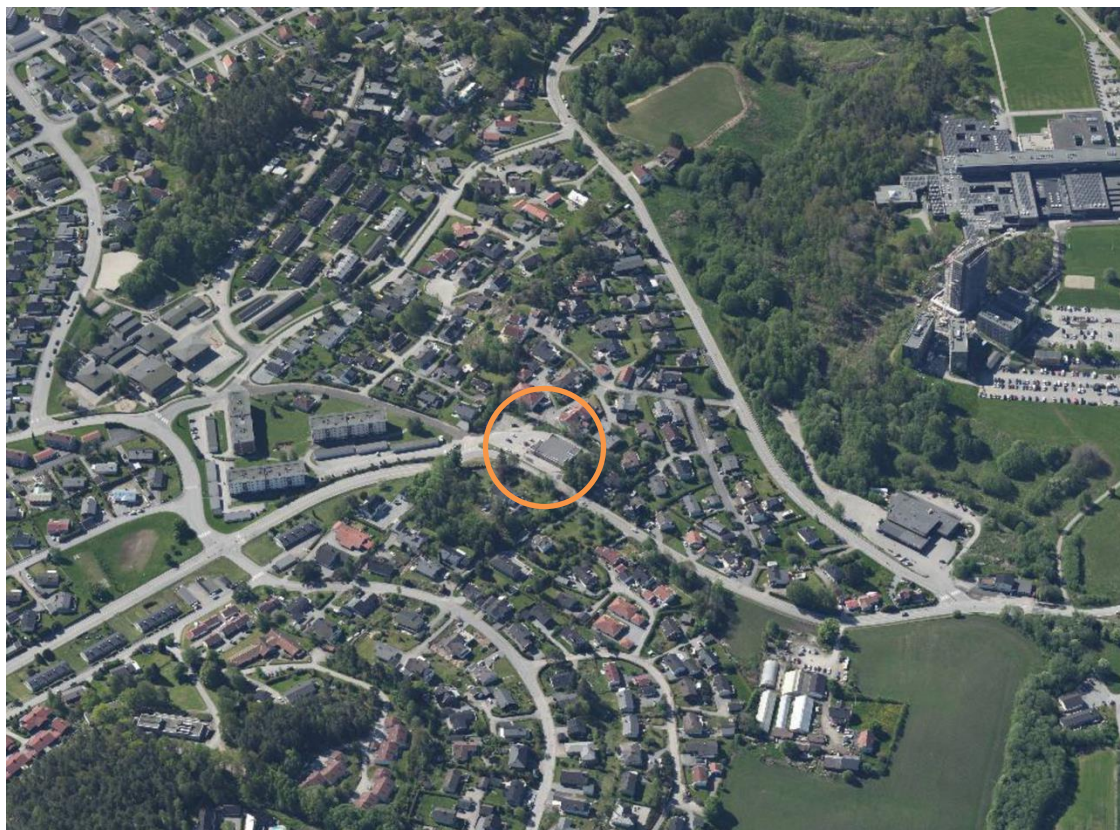
Figur 4 Dagens situasjon - streetview google maps



Figur 5 Blokkbebyggelse øst for planområdet - Streetview Google maps



Figur 6 Oversiktsbilde som viser nærområdet til planområdet. Planområdet er markert med rødt omriss.



Figur 7 Skråfoto fra nord. Planområdet markert med oransje sirkel. Høgskolen til høyre, blokkbebyggelse og Låby skole til venstre.

4.3 Eiendomsforhold

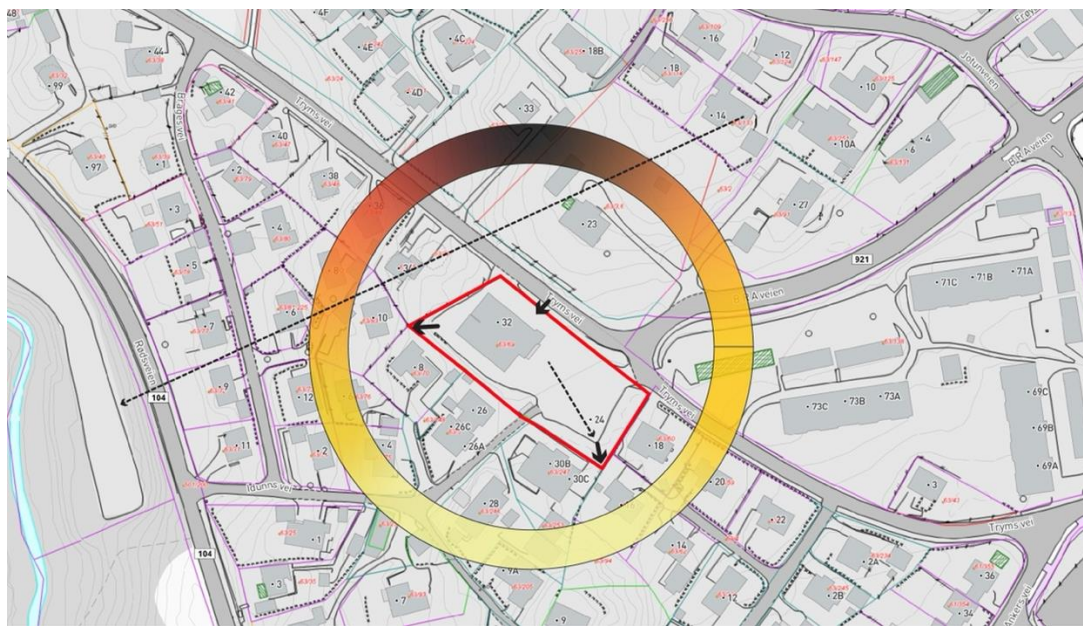
Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr.3.12.2021:

Gnr/Bnr	Eier/Adresse	Funksjon
63/69	COOP Øst SA	Dagligvarebutikk
0/0		Vei
63/138	Østre Lie 3 B/L	Vei, Båstadlundveien 69, 71 og 73

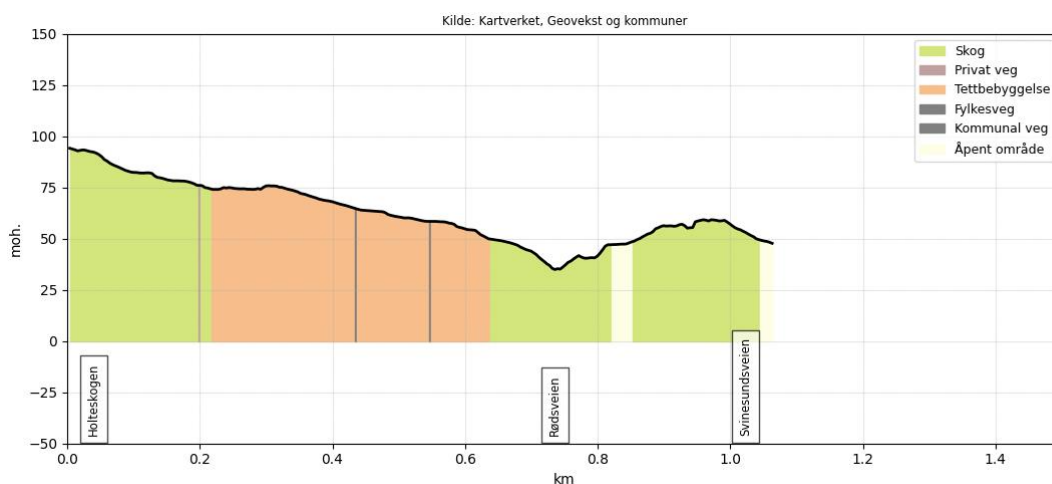
4.4 Landskap og fjernvirkning

Terrenget i området er fallende fra nord mot syd. Planområdet er i stor grad planert, med en intern høydeforskjell på 1 meter. Eiendommen ligger ca 1 meter lavere enn BRA veien og har en skråning ned mot bebyggelsen på eiendom 63/70 og 63/55 på ca 3 meter høyde. Bebyggelsen på andre siden av Tryms vei på eiendom 63/3/6 ligger ca 4 meter høyere enn planområdet.

Det er ingen særskilte åpne siktlinjer eller fondmotiver som må ivaretas innenfor eller i nærheten av planområdet. Bebyggelsen trekkes tilbake fra fylkesvei tilsvarende øvrig bebyggelse i nærområdet langs BRA veien og er dermed heller ikke i strid med siktlinjer som følger vei. Det vurderes at det ikke er visuelle forhold av betydning som berøres med tanke på landskap og fjernvirkning.



Figur 8 Figuren viser solforhold hvor lyseste gule farge er mot syd. De stiplede pilene viser terrengets fall. De tykke heltrukne pilene viser fall på grøfter.



Figur 9 Terrengsnitt fra Holteskogen i nord til BRA veien/Svinesundveien syd for Høgskolen. Bekken øst for Høgskolen ligger i lavbrekket i det grønne feltet. Planområdet på platå mellom de to grå strekene.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente eller registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor eller i nærheten av planområdet iht. kommunens kartdatabase og kulturminnesøk.

4.6 Naturverdier

Gulspurv (sårbar/truet) og flere andre fuglearter er registrert i nærområdet. Det er svært begrenset med vegetasjon innenfor planområdet som i sin helhet opparbeidet med bebyggelse og parkeringsareal med noe grøfteareal i ytterkant av eiendommene innenfor planområdet. Eiendommen reguleres til samme formål som i dag og det er liten sannsynlighet for at leveområde for fuglearter berøres av tiltaket.

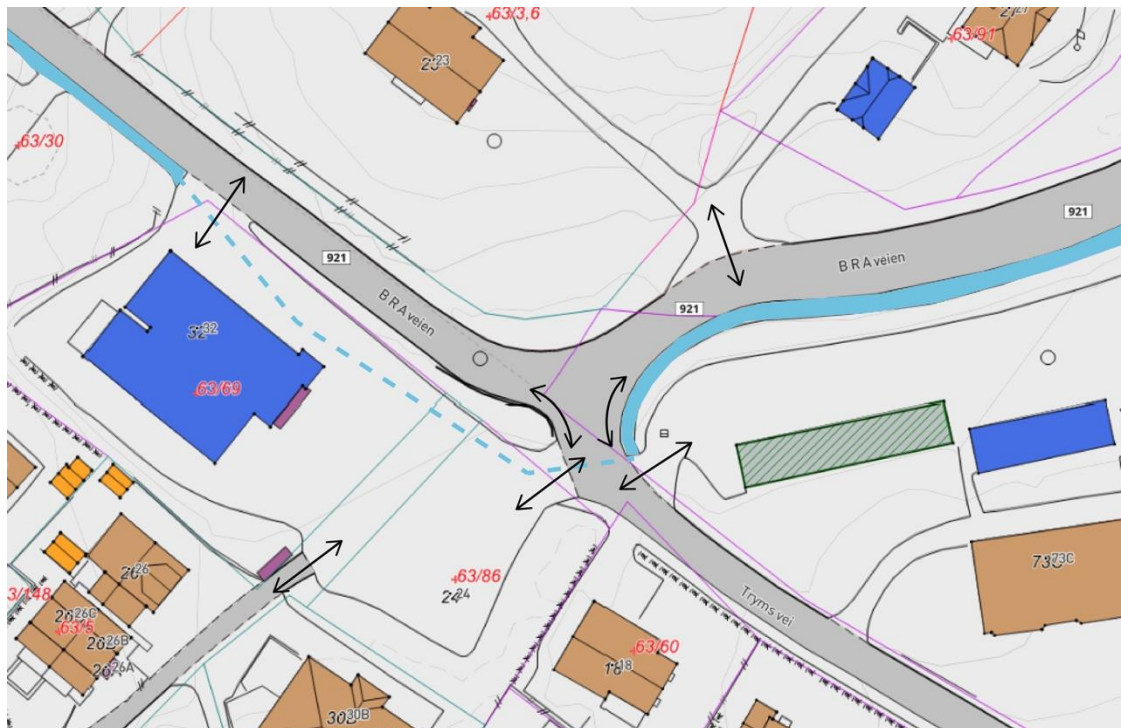
Det er ingen andre kjente naturverdier innenfor eller i direkte nærhet til planområdet.

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Eiendommen er i dag bebygget med en dagligvareforretning og parkeringsareal. Det er mulighet for å gå fra Tryms vei til Idunns vei over planområdet. En dagligvarebutikk kan være en møteplass for nærområdet, men det er ikke tilrettelagt for dette i dagens situasjon. Det ingen opparbeidede rekreasjonsområder innenfor planområdet eller rekreasjonsverdi som berøres av tiltak innenfor planområdet.

4.8 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst i krysset mellom BRA veien og Tryms vei. Idunns vei var tidligere tilknyttet BRA veien gjennom planområdet. Denne skal ikke reetableres, men eiendommene Tryms vei 26, 28 og 30 har adkomst fra nord, gjennom planområdet. Det er ensidig fortau langs sydsiden av Tryms vei/BRA veien både øst og vest for planområdet. Langs planområdet er det ikke fortau.



Figur 10 Illustrasjonen viser inn- og utkjøringer med sorte piler. Lys blå farge markerer fortau. Stiplet lyst blå markerer manglende kobling over planområdet. Tryms vei 26 og 30 ses i syd/vestre del av kartet.

4.9 Barns interesser

Området er ikke tilrettelagt for lek eller opphold for barn og unge. Det er ingen områder for lek og rekreasjon tilgrensende planområdet. Planområdet ligger i gangavstand til Låby barneskole og det kan være barn som krysser planområdet som del av sin skolevei. Hensikten med planen er å oppgradere dagens situasjon. Planen bør tilrettelegge for trygg adkomst til og igjennom planområdet.

4.10 Sosial infrastruktur

Tiltaket berører eller omfatter ikke sosial infrastruktur.

4.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet er planert og har en helning internt på eiendommen som oppfyller kravene til universell tilgjengelighet. Det er ikke fortau langs eiendommen i dag, men det er tilgjengelig adkomst for alle fra fortau fra Tryms vei eller BRA veien i nord/vestre del av planområdet. Planen må legge til rette for å kunne opparbeide universell tilgjengelighet til forretningens inngangsparti.

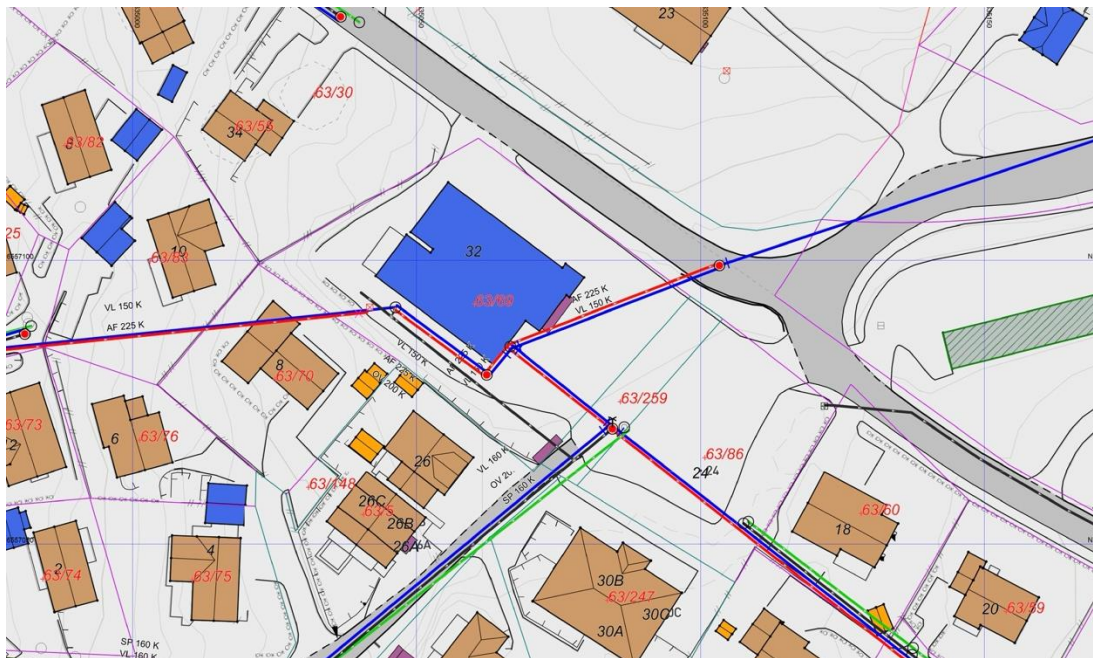
4.12 Teknisk infrastruktur

Området er bebygget med dagligvarebutikk og er tilknyttet nødvendig teknisk infrastruktur.

Det ligger en trafo på eiendommen og det går ledningsnett i bakken.

Det går vann- og avløpsledninger over eiendommen og det går overvann- og spillvannsledninger til eiendommen ved Idunns vei i syd og i øst.

Det er slokkevannskapasitet på minst 50 l/sek i området.



Figur 11 VA kart 21.2.2022. Blå= vannledning Rød = avløp Grønn = spillvann Sort = overvann. Kartet er fra før sammenslåing av eiendommer og viser de gamle gnr/bnr.

4.13 Grunnforhold

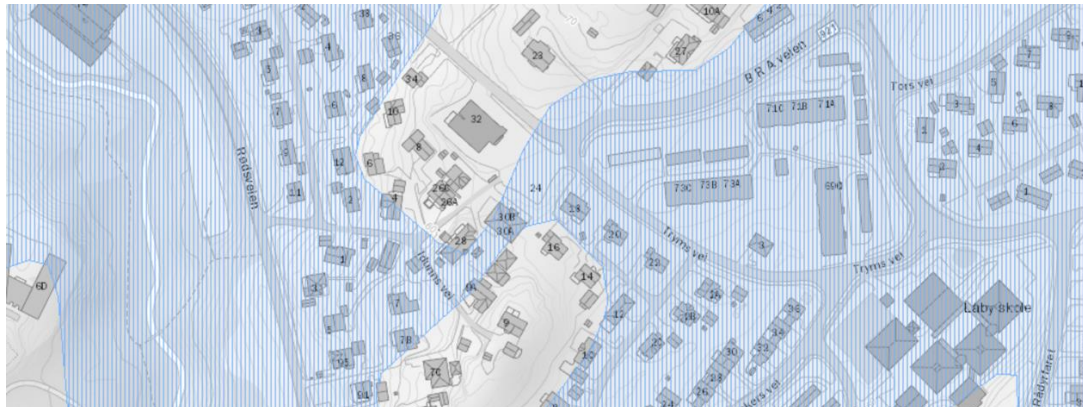
Eiendommen er sin helhet utbygget med butikk og parkeringsareal.

På NGU sine løsmassekart er eiendommen registrert med hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen med tykkelse på avsetninger normalt mindre enn 0,5 meter. I østre del er det registrert tykt dekke med avsetning.

De østre deler av planområdet ligger innenfor markering områdeskred kvikkleire, marin leire som viser områder hvor det kan være marin leire i grunnen. Området som er skravert har ikke høydeforskjell over 5 meter eller terreng brattere enn 1:20 og inngår

dermed ikke i løseområde for skred. Det er likevel utarbeidet et geoteknisk notat som vurderer områdestabilitet i tråd med NVEs veileder 1/2019.

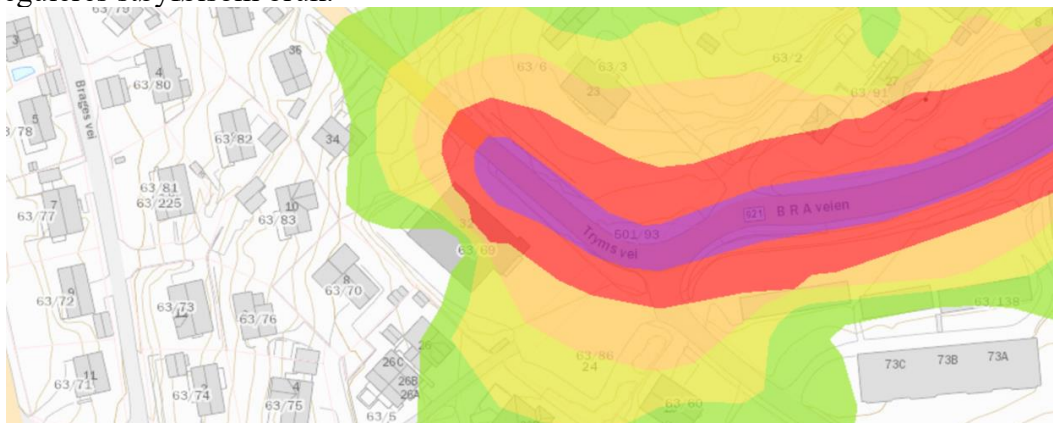
Ytterkanten av planområdet har korte skråninger markert med over 25 gr. helning. Disse skråningene omfatter i hovedsak bearbeidet grøft/skråning som følge av planering av eiendommen.



Figur 12 Utsnitt fra NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner. Skravert område over områdeskred kvikkleire for område med mulighet for forekomst av marin leire.

4.14 Støyforhold

Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone med vei som støykilde. Det skal ikke reguleres støyfølsom bruk.



Figur 13 Støykart kilde: www.miljøstatus.no

4.15 Luftforurensing

Det foreligger kun grovmasket registrering av luftforurensing i tilgjengelige kartdatabaser. Registreringene viser at planområdet ikke er mer utsatt enn tilsvarende områder i Halden.

4.16 Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført. ROS analysen avdekker risiko for 12 hendelser i grønn og gul kategori. Tre av disse er omtalt i kapittel 5 i ROS analysen.

Analysen følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Aktuelle temaer som omfatter eksisterende forhold er også omtalt under relevante underkapitler i planbeskrivelsen kapittel 4.

4.17 Næring

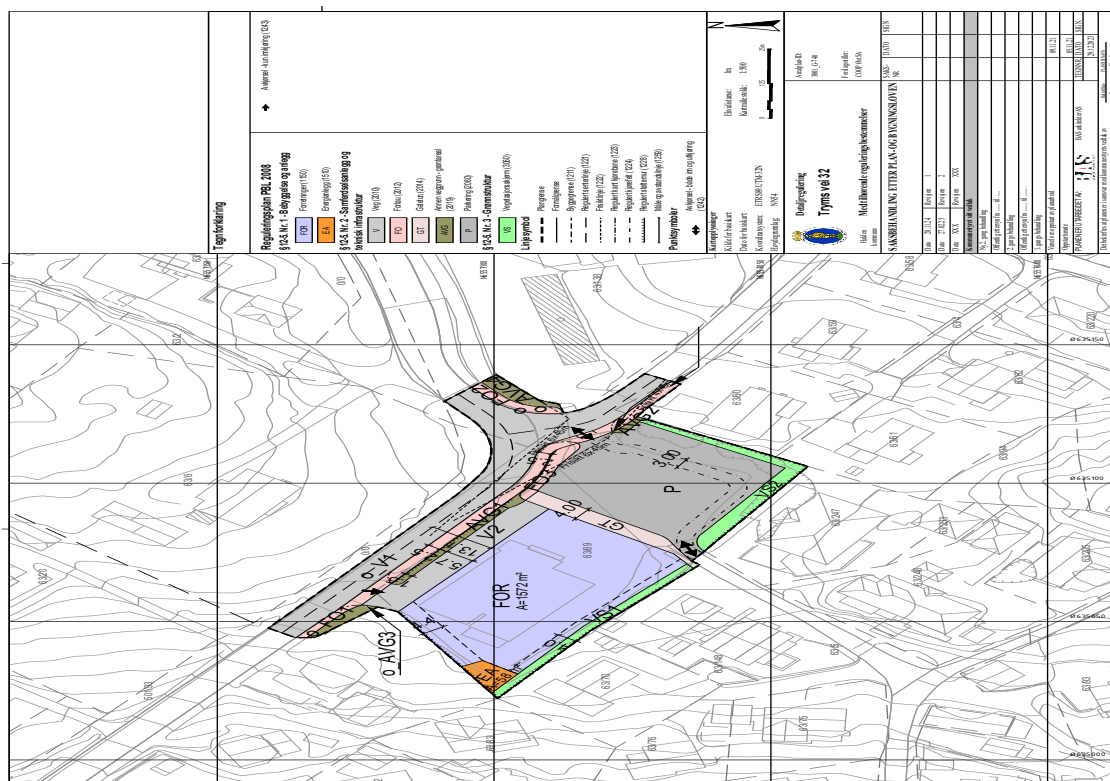
Det er i dag dagligvareforretning på eiendommen. Dagligvareforretning har funksjonen nærbutikk som er et viktig tilbud for beboerne i området. Formålet handel og funksjonen dagligvarebutikk skal videreføres.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for å utvide dagligvarebutikken innenfor planområdet. Området reguleres derfor i hovedsak til formål forretning og parkering med tilgrensende vei- og grøftareal. Byggets plassering skal skje innenfor avsatte bygge- og formålsgrenser.

Det er regulert tre adkomster til eiendommen. En innkjøring og en inn- og utkjøring fra Tryms vei og BRA veien. Det er også regulert inn- og utkjøring til Tryms vei 26, 28 og 30. Langs Tryms vei reguleres det inn fortau som sikrer sammenhengende kobling for myke trafikanter samt et gatetun på tvers av planområdet.



Figur 14 Plankart, ikke målbart

AREALTABELL

§12-5 nr 1 bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1150 - Forretninger	1,6
1510 - Energianlegg	0,1
Sum arealer denne kategori	1,6
§12-5 nr 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 – Veg (2)	1,2
2012 - Fortau (3)	0,4
2014 – Gatetun	0,1
2019 – Annen veggrunn grøntareal (4)	0,1
2080 - Parkering	1,1
Sum arealer denne kategori	3,0
§12-5 nr 3 Grønnstruktur	Areal (daa)
3060 – Vegetasjonsskjerm (2)	0,3
Sum arealer denne kategori	0,3
Sum alle kategorier	4,9

5.2 Beskrivelse av de ulike planformålene

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

- Forretning (1150)

Eiendommen reguleres til formål forretning for å videreføre funksjonen daglivarebutikk på eiendommen med en ny moderne butikk med større areal. Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser og formålsfelt forretning. Bebyggelsen skal ha materialbruk som tilpasser seg området. Bebyggelsen kan utformes med flatt tak eller saltaksform. Diagonalt møne tillates.

Støttemurer, gjerder etc kan plasseres utenfor byggegrense såfremt dette ikke er til hinder for frisikt.

- Energianlegg (1510)

Trafo skal plasseres innenfor formål for energianlegg eller som del av forretningsbygget. Ny nettstasjon skal opparbeides i tråd med netteiers føringer.

5.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)

Tryms vei (o_V1) reguleres inn tilsvarende dagens situasjon

- Fortau (2012)

Det reguleres inn fortau langs Tryms vei. Fortau skal ha bredde 2,5 meter Fortauet føres ned til gatetun

- Annen veggrunn grøntareal (2019)

Langs vei og fortau er det annen veggrunn grøntareal. Disse feltene kan benyttes til framføring av tekniske anlegg som rørføringer, gatelys etc. kan benyttes til snøopplag og til fordrøyning av overvann. Beplantning skal ikke hindre frisikt. Innenfor AVG1 etableres det støttemur som tar opp terrengetallet mellom FO2 og V2. Ved høydeforskjell over 0,5 meter skal det etableres rekkverk eller gjerde.

- Parkering (2080)

Innenfor arealet tillates parkering til dagligvarebutikken. Det er regulert inn kjørefelt over formålet som viser anbefalt kjørebane for tillat adkomst til 63/148, 63/247 og 63/246. Kjøreadkomsten inngår i parkeringsarealet. Kjørebane er markert med linjer for kjørebane kant i plankartet.

5.3 Universell utforming

Krav til universell utforming kan tilfredsstilles på eiendommen.

5.4 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan for planforslaget. Denne viser forslag til plassering av bygg, adkomst, varelevering og renovasjon samt parkering for bil og sykkel. Det skal utarbeides utomhusplan i forbindelse med byggesaken som viser de endelige forholdene iht §4.1.



Figur 15 Illustrasjonsplan

5.5 Miljøoppfølging

Det etableres permeabel belegningssten og regnbed for åpen overvannshåndtering. Det skal i byggesaken etterstrebes å benytte solcellepanel som supplerende energikilde.

5.6 Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering

Vei: det reguleres totalt tre adkomster til eiendommen. En adkomst fra BRA veien i vest og en fra Tryms vei i øst. Det reguleres også inn adkomst videre til Tryms vei 26, 28 og 30.

Vann og avløp: Det går både vannledning, avløp, spillvann og overvann til, og over eiendommen. Nytt bygg kobles på kommunalt nett og omlegging av nettet må ivaretas ved behov.

Overvann: Overvann skal håndteres og fordrøyes på egen eiendom iht overvannsplan¹. Overvann fordrøyes ved bruk av permeabel belegningsstein på parkeringsplasser og totalt 85 m² regnbed. Regnbed kan fordeles på flere bed som tilsammen utgjør 85m². Dersom grunnen har dårlig infiltreringsevne tillates regnbed med fordrøyningskammer koblet på VA nettet.

Strøm: Det er en trafo på eiendommen i dag i vestre hjørne. Tiltaket kobles på eksisterende nett tilsvarende dagens situasjon. Forventet kapasitet for dagligvarebutikken er 350 A på 400 V.

Trafo ligger ugunstig til med tanke på plassering av ny butikk og flytting vil vurderes i byggesaken. Trafo tillates plassert innenfor formålet, utenfor plangrense, såfremt krav fra netteier følges og friskt ikke hindres.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

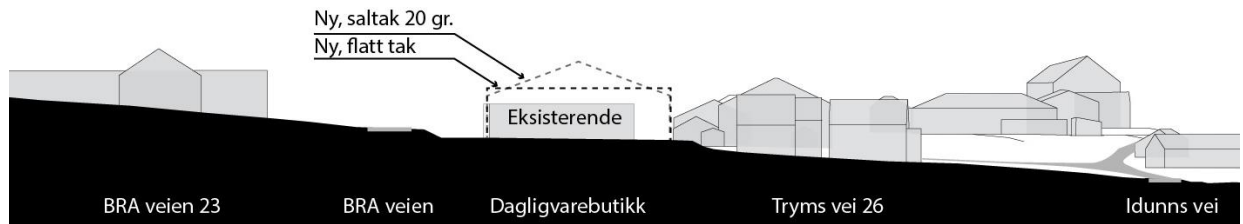
Formål i gjeldende kommuneplan er bebyggelse og anlegg nåværende innenfor planområdet. I kommuneplanens arealdel er det krav om utarbeidelse av detaljregulering ved utvidelse med mer enn 200 m² til eksisterende bebyggelse for forretning.

Eiendommen ligger ikke innenfor område satt av til nærsenter. En enkelt dagligvarebutikk som i hovedsak har funksjon som nærbutikk vurderes ikke å kategoriseres som nærsenter. Tiltaket stadfester en videreføring av dagens situasjon, men med en oppgradert og utvidet dagligvarebutikk. Tiltaket vurderes å være i tråd med føringer i overordnet plan som har avsatt området til bebyggelse og anlegg nåværende og følger opp krav om utarbeidelse av reguleringsplan for utvidelse av forretning over 200 m².

¹ Fagnotat overvann, WSP Norge AS 9.12.22

6.2 Landskap

Planområdet består av et opparbeidet område med dagligvarebutikk og tilhørende parkeringsplass. Parkeringsplassen er asfaltert. I ytterkant av eiendommene er det grøft med kantvegetasjon. Kantvegetasjonen er fritt voksende og ikke vedlikeholdt. Eiendommens utnyttelse videreføres både med tanke på bruk og disponering, men med en noe større dagligvareforretning. Opparbeidelse av tiltak i henhold til planen vil medføre en opprusting av parkering- og kantarealer i tillegg til opparbeidelse av et gatetun.



Figur 16 Situasjonssnitt - nytt bygg stiple med maks høyde flatt tak og saltak. Snitt fra vest mot øst, mot Tryms vei 26 og BRA veien 23.

6.3 Stedets karakter

Planområdet er del av et tettbebygget strøk. Omkringliggende bebyggelse består av en blanding av frittliggende og konsentrert småhus med innslag av blokkbebyggelse i fire etasjer. I øst ligger Låby skole og i vest ligger Remmen og Høgskolen i Halden, med et grøntdrag i mellom. Dagens funksjon innenfor planområdet er dagligvarebutikk. Nærbutikken er viktig for at de som bor i området kan gå eller sykle til butikken og det kan også være en sosial møteplass. Hensikten med planen er ikke en fortetting eller videreutvikling av eiendommen men å oppgradere dagens butikk. Dette medfører et større volum i areal og høyde som vil være en synlig endring av bebyggelsen på eiendommen. Reguleringsplanen har avgrenset arealer til parkering og forretning som tilsvarer dagens situasjon og i tillegg lagt til et gateun i mellom for trygg adkomst for myke trafikanter. Forretning, parkering og adkomst vil ligge på samme sted som i dag men oppgraderes med et nytt bygg, oppgradert adkomstløsning og parkeringsarealer som vil bli oppgradert med løsning for åpen overvannshåndtering.

Selvom planen åpner for et større volum innenfor planområdet vil plasseringen av butikk, parkering og adkomst videreføres og det vurderes at planen ikke vil medføre negative endringer for stedets karakter.

6.4 Byform og estetikk

Nærliggende bebyggelse omfatter i hovedsak småhus med trekledning og saltak. Eksisterende butikk, tilliggende blokkbebyggelse og Låby skole er utført i teglstein med innslag av platekledning og med flatt tak.

Eksisterende bebyggelse er av eldre dato og har stort behov for oppgradering. Bygget har blant annet tekniske installasjoner trukket helt ut til gesims som gjør disse godt synlig. Hensikten med planen er å oppgradere dagens butikk. Dette medfører at det åpnes for et større bygg, både i høyde og i areal. Det er åpnet for å utforme nytt bygg med saltak eller flatt tak med lavere gesims ved saltak. Tekniske installasjoner skal trekkes tilbake for å redusere synligheten. I dag er dette trukket helt ut til gesims mot vei. Bygget skal plasseres samme sted som i dag, men kan legges nærmere tilliggende

bebyggelse enn dagens situasjon. Prinsippsnitt i figur 18 viser at ny høyde innpasser seg fint med omkringliggende bebyggelse og vil ikke markant overgå bebyggelsen omkring.

Det er også satt krav om at ny bebyggelse skal tilpasses området gjennom material- og fargevalg.

Planen åpner for å kunne bygge en større butikk enn dagens situasjon både i høyde og areal. Bygget vil kunne trekkes nærmere naboendommene mot syd enn dagens situasjon.

Det vurderes at planen legger til rette for en fornyelse av bygget som vil være positivt for området.

6.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

6.5.1 Vurdering mht Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr 100)

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven (19.06.2009) §8 til § 12

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven §§8-12

Disse paragrafene omfatter tema *kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning og kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.*

Planområdet er i sin helhet opparbeidet med bebyggelse, parkering og asfalt. Det er noe grøfteareal i planområdets ytterkant. Det er ingen registrerte svart- eller rødlistede arter innenfor planområdet.

Det foreligger med dette ingen risiko for at tiltaket kan få negativ virkninger for naturmiljø, fare for irreversibel skade på naturmangfold eller påvirkning av økosystemet.

Det vurderes at det ikke er sannsynlighet for at utbygging i henhold til planforslaget medfører skade på økosystemet som vil kreve tiltak fra tiltakshaver ved gjennomføring.

6.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

En dgligvarebutikk kan ha funksjon som møteplass i et nærområde hvor man kan treffe naboer og slå av en prat og eventuelt kunne sette seg ned utenfor butikken for å spise en is og slå av en prat. Eiendommen er i dag ikke tilrettelagt for rekreasjon. Planen har utbedret adkomstsituasjon og regulert inn både fortau langs planområdet og universell adkomst fra fortau til gatetun på tvers av planområdet ned mot Idunns veg. Innenfor gatetunet er det plass for å sette opp en benk og det er plass til sykkelparkering. Planforslaget legger som følge av dette til forbedret situasjon for rekreasjonsinteresser innenfor planområdet.

6.7 Trafikkforhold

Trafikkforholdene tar utgangspunkt i en utbedring av dagens situasjon hvor de to innkjøringene til dagligvarebutikker og gjennomkjøringen til Tryms vei 26, 28 og 30 videreføres. Hovedadkomsten til forretningens parkeringsplass reguleres som inn- og utkjøring fra Tryms veg. Dagens praksis hvor Tryms vei 26, 28 og 30 kjører gjennom planområdet for adkomst til sine eiendommer videreføres. Denne løsningen genererer begrenset trafikk og anbefalt kjørebane sammenfaller med manøvreringsareal på

parkeringsplassen. Dette er i tråd med oversiktstegning B001 utarbeidet av Norconsult og er markert i plankart som kjørebane kant.

Innkjøringen fra BRA veien reguleres kun som innkjøring i den hensikt å fungere som innkjøring for varelevering og renovasjon. Dette vil medføre mindre trafikkmengde over gatetunet som leder myke trafikanter fra nytt fortau langs planområdet inn til forretningen og gjennom planområdet til Iduns vei.

Det vurderes at planen gir en forbedret og mer oversiktlig situasjon, særlig med tanke på myke trafikanter.



Figur 17 Hovedadkomst og markert gjennomkjøring til Tryms vei 26, 28 og 30



Figur 18 Figur 20 Varelevering foreslås med innkjøring fra Tryms vei vest og utkjøring i krysset Tryms vei x BRA veien.

Eiendommen er i dag i bruk til dagligvareforretning. Planen tilrettelegger for videreføring av dette, men med mulighet for å oppgradere og utvide butikkarealet. Det forventes ingen endringer i trafikkmengde til eiendommen. Det er bussholdeplass i BRA veien ca 80 meter øst for planområdet.

6.8 Barns interesser

Det reguleres inn fortau langs eiendommen som sikrer et sammenhengende fortau langs Tryms vei/BRA veien. Her har det tidligere manglet fortau gjennom planområdet. Det går fortau videre østover og vestover og nord/øst langs Tryms vei/BRA veien.



Figur 19 Sammenhengende fortau langs Tryms vei.

6.9 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet kan oppfylles innenfor planområdet. Det reguleres inn fortau langs planområdet med universelt utformet adkomst til forretningen. Det er regulert inn gatetun i overgangen mellom forretning og parkering og over til fortau langs BRA veien. Det settes krav om at gatetunet skal opparbeides med et annet materiale enn parkeringsplassen og at det skal være et materiale som er egnet for alle å bevege seg på.

6.10 Energibehov – energiforbruk

Forventet kapasitet for dagligvarebutikken er 350 A på 400 V. Det forventes ingen stor økning av effektbehov sammenliknet med dagens situasjon. Trafo har en plassering som kan komme i konflikt med nytt bygg. Flytting av trafo vurderes og avklares med netteier dersom det blir aktuelt.

6.11 Risiko og sårbarhet (ROS)

Etter gjennomgang av sjekklisten i risiko- og sårbarhetsanalysen er det identifisert risiko / sårbarhet for 12 uønskede hendelser:

Konsekvens	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet				
4. Svært sannsynlig	6. 29.			
3. Sannsynlig	8.	44. 45. 46.		
2. Mindre sannsynlig	1. 38.	15. 18. 52.		
1. Lite sannsynlig		10.		

- 1: Masseras/skred
- 6: Radongass
- 8: Nedbørutsatt
- 10: Såbar fauna/fisk
- 15: Vei/bru/knutepunkt
- 18: Brann/politi/forsvar
- 29: Støv/støy fra trafikk (dagens situasjon)
- 38: Støy og støv fra trafikk (framtidig)
- 44: Ulykke i av- og påkjørsler
- 45: Ulykke med gående/syklende
- 46: Ulykke v/ anleggsgjennomføring
- 52: Spesielle forhold ved utbygging/anleggsgjennomføring

Etter gjennomgang av identifiserte hendelser og farer anses risikonivået i planområdet som akseptabelt, forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak slik det fremgår av kapittel 5 i ROS analysen.

6.12 Teknisk infrastruktur

Det er etablert nødvendig teknisk infrastruktur til eiendommen iht dagens bruk. Dagens bruk videreføres, men med noe utvidet areal til dagligvarebutikken. Ved konflikt mellom teknisk infrastruktur og bebyggelse kan det bli behov for å flytte teknisk infrastruktur. Dette må gjøres i samråd med netteier eller den instansen som er ansvarlig for den tekniske infrastrukturen som berøres.

6.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

6.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen tilrettelegger for videreføring av dagens bruk og endrer ikke konkurranseforholdet for andre dagligvareforretninger. Planen tilrettelegger for oppgradering av dagens butikk som er viktig for å kunne fortsette driften av områdets nærbutikk. Planen medfører ingen konsekvenser for andre næringsinteresser utenfor planområdet og er positivt for driften av eksisterende dagligvarebutikk.

6.15 Interessesemotsetninger

Gjennom planarbeidet har Tryms vei 26,28 og 30 gjennomkjøring fra Idunns vei som sin adkomst. Dette er ikke en optimal løsning trafikalt, men eiere av disse eiendommene ønsker å videreføre denne muligheten for gjennomkjøring som sin adkomst.

Planområdet har vært delt inn i tre gårds- og bruksnummer hvor den ene eiendommen viser den tidligere veføringen gjennom planområdet.

Det er som del av planarbeidet utført oppmåling av usikre grenser og sammenslåing av tre stk gårds- og bruksnummer til ett som gjør at den tidligere veføringen ikke lenger er synlig i plankartet.

Stenging av gjennomkjøring over eiendommen for Tryms vei

26, 28 og 30 har fra tiltakshavers side ikke vært aktuelt å vurdere av hensyn til de som benytter denne adkomsten. Adkomst til Tryms vei 26, 28 og 30 er derfor videreført i planforslaget ved å synliggjøres som kjørebanelinjer innregulert i plankartet og tegnet inn på veiplan.

6.16 Avveining av virkninger

Planen tilrettelegger for videreføring av dagens bruk på eiendommen med mulighet for å bygge en ny og større dagligvarebutikk. Høyden på ny bebyggelse vil med flatt tak ha samme høyde som småhus i to etasjer syd for planområdet. Med saltaksform vil møne gi en høyere maks høyde for bebyggelsen, men en lavere gesims og et uttrykk som innordner seg med omkringliggende bebyggelse (fig 6.15). Saltak er gunstig ved etablering av solcellepaneler og det gir mulighet for å skjule tekniske installasjoner under tak. Butikken vil kunne bygges nærmere eksisterende bebyggelse i syd enn dagens situasjon, men overholder minimumskrav på 4 meter fra eiendomsgrense. De berørte eiendommene ligger syd for planområdet og vil ikke få forringelse av solforhold som følge av tiltaket. Tryms vei 26 har garasje og gårdsplass inn mot planområdet.

Idunns veg 8 har gressplen mellom bolig og planområdet, men denne er på nordsiden av huset med lite gunstige solforhold. Mellom planområdet og boligene på sydsiden er det i dag plantet en tujahekk som er høyere enn dagligvarebutikken. I dag er det plassert renovasjonscontainere i på søndre del av planområdet som grenser inn mot Idunns veg 8. I planforslaget er det regulert vegetasjonsskjerm inn mot disse boligene for å sikre vegetasjon slik det også er i dag. Planen har krav om at renovasjon skal legges på nordsiden av butikken. Dette vil være positivt for boligene syd for planområdet da det i dag er plassert avfallscontainere inn mot deres eiendom som kan gi både lukt og støy ved henting. Det vurderes at virkningene av tiltaket vil være akseptable for omkringliggende områder sammenliknet med dagens situasjon.

Dagligvarebutikken er nærbutikk i dag og vurderes å fortsatt ha funksjonen nærbutikk med dagligvare. En nærbutikk benyttes i hovedsak av de som bor i området og vil derfor ikke medføre mer trafikk selvom den øker i størrelse og blir et bedre tilbud for de som bruker denne som sin dagligvarebutikk. De vurderes at de trafikale virkningene av tiltaket vil være svært begrenset.

Tryms vei 26, 28 og 30 har adkomst til sine eiendommer gjennom planområdet. Planen ivaretar denne muligheten for disse eiendommene ved å regulere inn gjennomkjøring. Planen vurderes som følge av dette å ikke ha noen innvirkning på adkomstsituasjonen for Tryms vei 26,28 og 30.

Det reguleres inn fortau som sikrer sammenhengende fortau langs Tryms vei/BRA veien, også forbi planområdet. Avkjørsel til eiendommen reguleres inn i tråd med tegninger fra vegkonsulent. Planen vurderes å bidra til å ha en positiv virkning for myke trafikanter sammenliknet med dagens situasjon.

7 Vedlegg

Under følger en liste over fagrapporter og dokumenter som er utarbeidet i saken

- Innspill ved varsel om oppstart av planarbeid, BAS Arkitekter AS
- ROS-analyse, BAS Arkitekter AS
- Veitegning 52203427_B001/C001/C002, Norconsult, 31.10.2022
- Fagrapport overvann, WSP Norge AS, 09.12.2022
- Områdestabilitetsvurdering RIG-2023-020, Geoteknikk AS, 15.01.2023
- Kontroll geoteknikk ihht NVE veileder NVE 1/2019, Paya consult, 07.03.2023