

## LILLEMOVEIEN DETALJREGULERINGSPLAN

### NABOMØTE

Oppdrag	<b>Lillemoveien detaljreguleringsplan</b>
Oppdragsnr.	
Dato/tid	<b>14.09.21 kl 19.00</b>
Sted	<b>Teams</b>
Referent	<b>Håvard Skaaden</b>
Deltakere (forslagsstiller)	<b>Se tabell nedenfor</b>
Kopi sendt	<b>Sarpsborg kommune /planavdelingen (vil få referat tilsendt)</b>

Møtedeltagere		
Navn	Representerer eiendom	Rolle
Jahne Feldt Hansen	Visterveien 29	Nabo/grunneier
Audun Hansen + sønn	Visterveien 29	Nabo/grunneier
Per Steinar Krogstad	2074/83	Tiltakshaver og grunneier
Håvard Skaaden	Hele planområdet	Plankonsulent

Hensikten med møtet var å gi informasjon om pågående planarbeid. Håvard og Per Steinar gjennomgikk en presentasjon i møtet. Presentasjonen sendes også til møtedeltakerne sammen med referatet.

Referatet er ment som et supplement til presentasjonen.

Håvard vil viderefremme referat og presentasjon til Sarpsborg kommunes planavdeling.

#### Bane NOR:

- Bane NOR har båndlagt deler av planområdet ifm arbeidet med Intercity.
- Det er uvisst når båndleggingen vil opphøre.
- Det tas sikte på å regulere hele området, og starte med utbygging på den delen av planområdet som ikke berøres av båndleggingssonen.
- Det forventes at Bane NOR vil gi innspill på dette ved varsel om oppstart (med frist den 05.10.21).

#### Usikre grenser:

- Aktuelle usikre grenser vil bli klarlagt/oppmålt. I løpet av planprosessen vil man avdekke hvilke grenser dette gjelder, dette kan avhenge av det endelige planområdet.

#### Lekeplass:

- Det kan være aktuelt å oppgradere den eksisterende lekeplassen som grenser inntil mot nord, fremfor å etablere en helt ny lekeplass innenfor byggeområdet. Dette vil avklares med Sarpsborg kommune.

#### Bygningsutforming:

- Tiltakshaver er i dialog- og har inngått avtale med en arkitekt som vil starte med å se på skisser for ny bebyggelse tidlig i planutarbeidelsen.

# HS arealplan

- Ny bebyggelsen vil da bli bedre visualisert enn i foreliggende løsningsforslag.
- Vi avventer alle innspillene før dette arbeidet settes i gang.

## Grunnforhold:

- En møtedeltaker stilte spørsmål vedrørende grunnforholdene.
- Området består av store deler marine avsetninger. I slike tilfeller stilles strenge krav til dokumentasjon og vurdering av eventuell fare for skred.
- Norges Vassdrag og Energidirektorat (NVE) og Sarpsborg kommune er svært påpasselige med at dette skal svares ut på en god måte av kvalifisert personell.
- Det er allerede utført en analyse/vurderinger av rådgivningsbyrået Pøry. Dette vil benyttes i det videre planarbeidet, og plandokumentene vil belyse dette i tilstrekkelig grad.
- Reguleringsplanen er avhengig av kommunens og NVE sin tilslutning for å kunne bli vedtatt.

## Innspill fra nabo:

- Ser positivt på at området blir bebygget og at det blir en opprydding i gamle reguleringsplaner.
- Hele området ligger brakk og ny bebyggelse kan være positivt.
- De senere årene har det bare grodd igjen, og det er bedre med en opprydding.

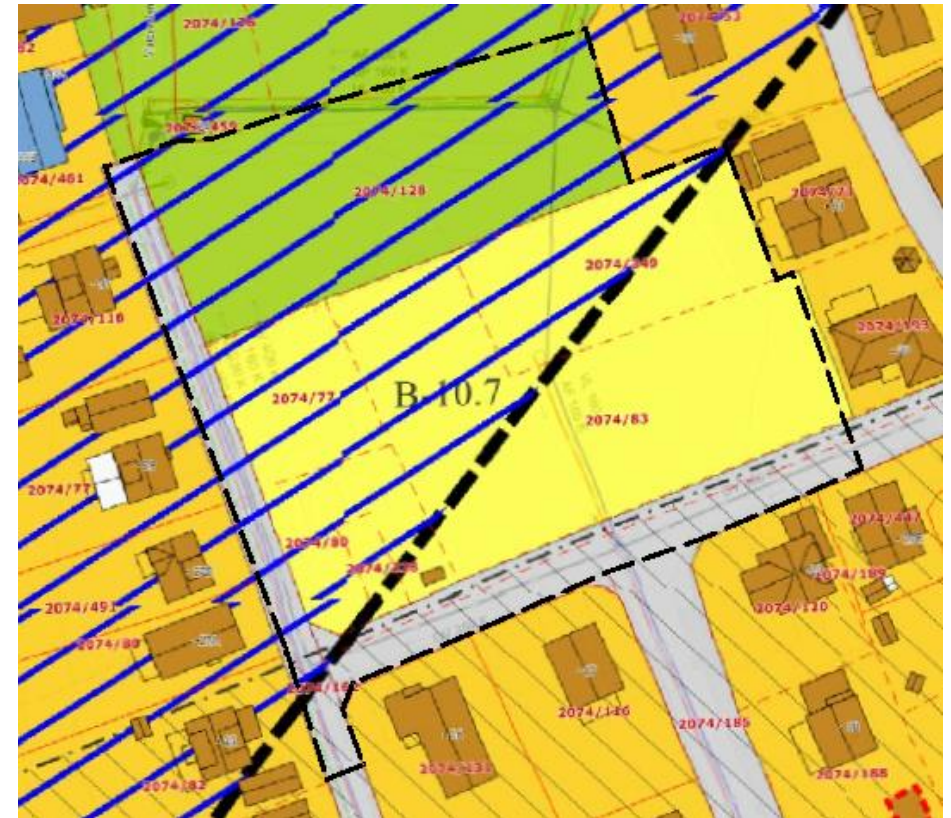
Reguleringsplan for:  
Lillemoveien gnr/bnr 2074/83 m.fl.

Nabomøte den 14.09.2021

Kl 19.00

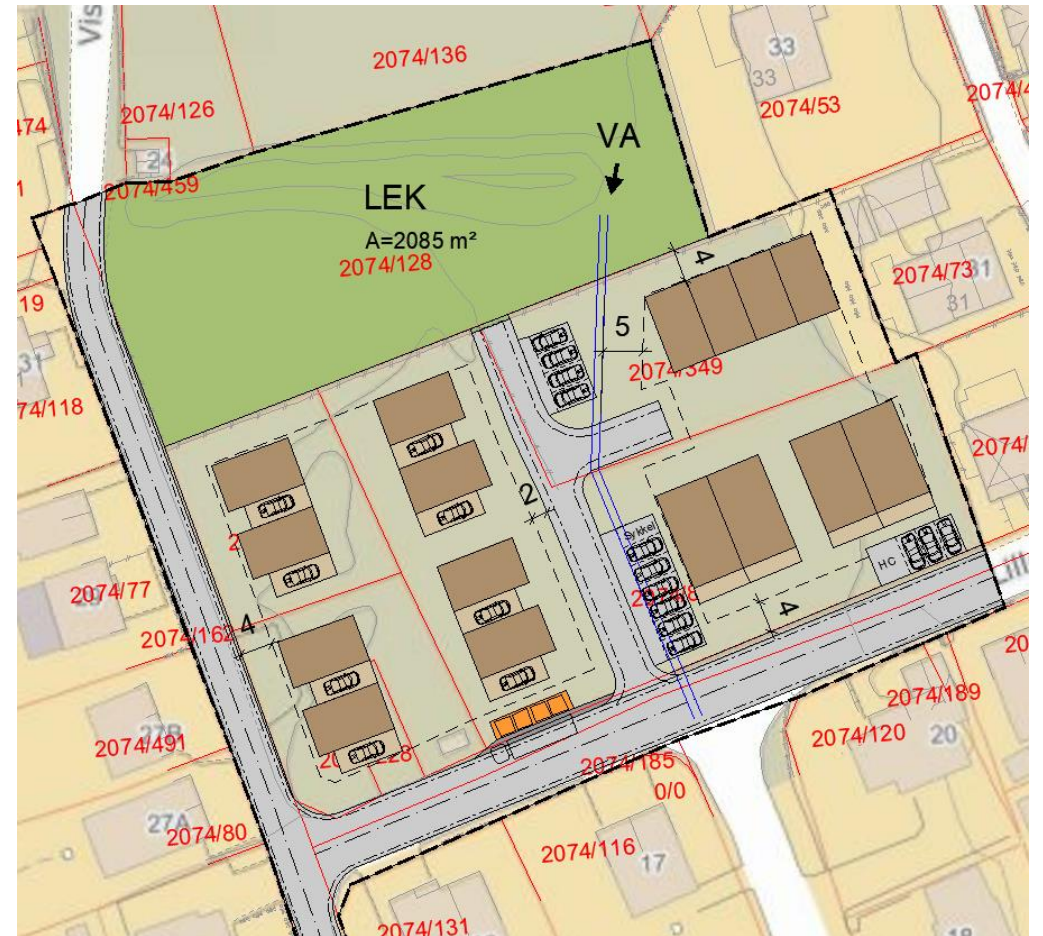
# Bakgrunn

- Hensikten med et nabomøte
  - Gi en orientering om status, presentere løsningsforslag, besvare spørsmål med mere.
- Aktører:
  - Lillemoveien AS – byggherre
  - HS Arealplan AS – planrådgiver
- Kommuneplanens arealdel åpner for utvikling av nye helårsboliger innenfor planområdet.
- Kommuneplanen har supplerende føringer som gjøres gjeldende for planarbeidet
- Plangrensen er markert med sort stiplet linje i kartet til høyre
- Tiltakshaver disponerer kun gnr/bnr 2074/83, men har blitt oppfordret av kommunen til å ta med hele området anvist som fremtidig boligområde i kommuneplanen (lys gul farge), B – 10.7.
- Historikk – Bane NOR/Intercity (Per Steinar orienterer)
- Det vil skrives et referat fra møtet som deltagere og kommunen vil få tilsendt, sammen med denne presentasjonen.



# Presentasjon av prosjektet basert på foreløpig løsningsforslag:

- Totalt 20 nye boenheter, fordelt på 2 firemannsboliger og 12 rekkehus.
- Høyder: Ikke fastsatt, men det blir sannsynligvis i tråd med de generelle høydebestemmelsene til plan- og bygningsloven § 29-4: maks 8 meter gesims og 9 meter møne.
- Parkering på egen grunn eller i fellesanlegg.
- Som en del av prosjektet vil man se på muligheten for å sikre en oppgradering av eksisterende lekeplass.
- Andre stikkord: VA, renovasjon og Intercity.
- Adkomst via eksisterende kjøreveier Sportsveien og Lillemoveien.
- I løsningsforslaget er det vist en helhetlig plan som berører flere eiendommer. Det skal likevel understrekes at det er den enkelte grunneier som selv avgjør hva de vil gjøre med sin eiendom.
- Merk at vedlagt løsningsforslag kan bli justert i løpet av planarbeidet.



# Utvalgte føringer av kommuneplanens arealdel (ikke endelig vedtatt)

- § 5.1.1.1: I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal (MUA)
Boenhet på under 80 m <sup>2</sup> BRA	Minst 50 m <sup>2</sup> per boenhet
Boenhet på mellom 80 og 100 m <sup>2</sup> BRA	Minst 100 m <sup>2</sup> per boenhet
Boenhet på over 100 m <sup>2</sup> BRA	Minst 150 m <sup>2</sup> per boenhet

- § 5.1.1.2: Ved regulering og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Kravet til nærlekeplass/møteplass kommer i tillegg til kravet om sandlekeplass for prosjekter med 25 boenheter eller flere.

Sandlekeplass			Nærlekeplass/møteplass		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
3 boenheter eller flere	100m	5m <sup>2</sup> /boenhet Minimum 150m <sup>2</sup>	25 boenheter eller flere	200m	10m <sup>2</sup> /enhet Minimum 500m <sup>2</sup>
Målgruppe: 0-5 år.			Målgruppe: Alle.		

- Sandlekeplass krav (minimum: Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei
- § 4.9: Parkeringskrav: minst 1 parkeringsplass for bil og 2 for sykkel per boenhet.
- § 4.19: Estetikk og miljøkvalitet: Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets naturgitte forhold.

# Klarlegging av usikre grenser

- Usikre grenser er vist med stiptet linje i kommunens kart (se kart til høyre).
- Innenfor planområdet og i plangrensen er det flere usikre grenser. Disse må i nødvendig grad påvises og få en sikker plassering, slik at reguleringsplanen utarbeides på et korrekt underlag.
- Tiltakshaver vil rekvirere oppmåling for å få dette gjennomført. Det er kommunen som utfører slike oppmålinger, og aktuelle grunneiere vil bli innkalt til oppmålingsforretning/befaring.



# Veien videre / stegvis planprosess

1. Varsel om oppstart (ble gjort den 38.08.21). Merknadsfrist 05.10.21.
2. Orienteringsmøte den 14.09.21
3. Gjennomgang av merknader og medvirkning/avklaringer
4. Utarbeidelse av planforslag
5. Innsending av planforslag til kommunal behandling
6. Justering av planforslag i samråd med kommunens planavdeling
7. Politisk førstegangs behandling
8. Høring / offentlig ettersyn i minst 6 uker. Planen sendes til naboer og offentlige myndigheter m.fl. for innspill.
9. Gjennomgang av innspill og eventuelt justere planforslaget
10. Politisk andregangs behandling / sluttbehandling i Planutvalget og Bystyret + eventuell klagebehandling



# Spørsmål og kommentarer?

- Kontaktinfo plankonsulent:
  - HS Arealplan AS
  - [hs@hsarealplan.no](mailto:hs@hsarealplan.no) / 41676496
  - Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy
  
- Frist for merknader: 05.10.2021

LINE SOLGAARD  
ARKITEKTER AS  
storgata 23, Fredrikstad

Dato 09.02.24

Kåre Telle  
Mosseveien 60  
1640 Råde

Møtereferat fra nabobesøk av grunneiere av reguleringsplan Lillemoveien.

Det ble gjennomført møte med 3 grunneiere den 08.02.24  
Jeg hadde avtalt med alle naboer på tlf at jeg kom på hjembesøk med ønske om å få underskrift på avtale om regulering.

Det ble gitt grundig informasjon om reguleringsprosessen. Jeg informerte også om framdrift og at det var nødvendig med en underskrift på avtale om:

### **Felles forslag til reguleringsplan til boligformål, Lillemoveien**

Det er kommentert under hver nabo hva de hadde som kommentarer:

Eier av tomt 2074/77  
Audun Hansen  
Var veldig positiv til regulering,  
ønsket at tomten ble innenfor  
familien.

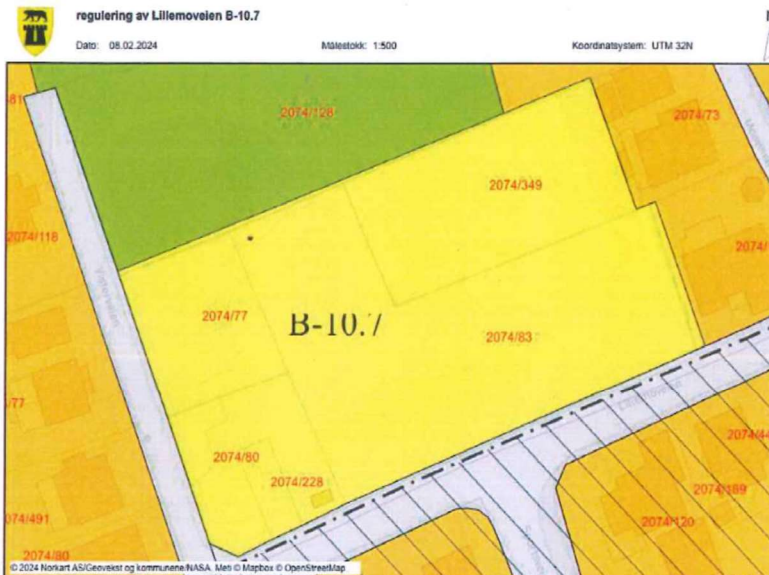
Eier av tomt 2074/80  
Finn Olav Øyfoss  
Var veldig positiv til regulering, hadde ingen  
konkrete planer om hvem eller nåd det  
eventuelt skal bygges på hans tomt,

Eier av tom 2074/349  
Anna Marie Schrøder  
Var veldig positiv til regulering, men ønsket selvfølgelig ikke at forslagstiller skulle gjøre seg bruk av hennes tomt da hun har lovet sin sønn at han skal få bygge der når han flytter tilbake til Sarpsborg.

Alle skrev under avtalen. Og var veldig takknemlige for informasjon fra oss.  
Jeg informert om at jeg skulle komme med nye tegninger så fort det foreligger før det ble presentert i Avisa. De ønsket mere informasjon om videre fremdrift.



**AVTALE OM Å SENDE INN FELLES FORSLAG TIL  
REGULERINGSPLAN TIL BOLIGFORMÅL, LILLEMOVEIEN**



**Bakgrunn for avtalen:**

Diagen Bygg as som eier av tomt 2074/83 ønsker å regulere tomten til boligformål. I den forbindelse har Sarpsborg kommune ønsket at hele ubebygde område reguleres. Denne avtalen bekrefter at alle grunneiere er enige at Diagen Bygg sender inn reguleringsforslag for utnyttelse av eiendommene til boligformål.

**Avtalens intensjon:**

Avtalen sikrer gjensidig forståelse at det ønskes å planlegge og bygge boliger på området ihht planforslag.

Avtale er inngått mellom hjemmelshaver til Gnr/Bnr 2074/83 og hjemmelshaver til 2074/77, 2074/80 og 2074/349 om adgangen til å innlemme disse i felles reguleringsplan for planområde Lillemoveien.

**Kostnader:**

Kostnader til reguleringsplan belastes forslagstiller Diagen Bygg as

**Signering:**

Undertegnede samtykker til at det gjennomføres reguleringsarbeider på min eiendom,

Eier av tomt 2074/77

Navn Audun Hansen Greåker 08.02.2024

Audun Hansen

Eier av tomt 2074/80

Navn Finn Olav Øyfoss Greåker 08.02.2024

Finn Olav Øyfoss

Eier av tom 2074/349

Navn Anna Marie Schröder Greåker 08.02.2024

Anna-Marie Schröder

Eier av tomt 2074/83

Navn Diagen Bygg as Greåker 08.02.2024

Kåre Tolle



LINE SOLGAARD  
ARKITEKTER AS  
storgata 23, Fredrikstad

Dato 20.02.24

Kåre Telle  
Mosseveien 60  
1640 Råde

Møtereferat fra nabobesøk nr 2 av grunneiere av reguleringsplan Lillemoveien.

Det ble gjennomført møte med 3 grunneiere den.20.02.24

Hensikten med møtene var å informere om nye tegninger. Det var nå noen viktige endringer som nå var blitt tegnet om der spesielt tomt 2074/349 ikke var berørt av forslagsstiller sine planer.

Det er kommentert under hver nabo hva de hadde som kommentarer:

Eier av tomt 2074/77

Audun Hansen

Var veldig fornøyd med å bli informert.

Eier av tomt 2074/80

Finn Olav Øyfoss

Var veldig fornøyd med å bli informert.

Eier av tom 2074/349

Anna Marie Schrøder

Var veldig positiv til nye tegninger. Var fornøyd med at hennes interesser endelig ble ivaretatt. Ønsket videre informasjon.

Mvh

Kåre Telle





<b>LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS</b> <small>Storgata 25, 1607 Furuholmen www.linebygg.no line@linebygg.no</small>				Prosjekt: <b>Lillemoveien</b>		Prosjektnr: 23243		Utomhusplan	
Oppdragsgiver: <b>Diago International Inc. AS</b>				Prosjektadresse: <b>Lillemoveien</b>		Rev. dnr.: 2074/03		Tegning: <b>A101</b>	
				Tegningsdato: 13.02.2024		Tegnet av: NT		Kontrollert av: LS	
						Skala: <b>1 : 500</b>		Utgitt:	

