

Arkivsak-dok. PLAN-23/02038-35
Saksbehandler May Edith Huru

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Detaljreguleringsplan for Lillemoveien - utlegging til offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Sandra Hinsch

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Lillemoveien, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 12.03.2024, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.03.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Lillemoveien plankart A2_12.03.2024
- Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser_12.03.2024
- Vedlegg 3 - Planbeskrivelse_12.03.2024
- Vedlegg 4 - Innkomne merknader til varsel om oppstart_med svar fra FS
- Vedlegg 6 - Lillemoveien_Nabomøte referater
- Vedlegg 5 - Illustrasjonsprosjekt 12.03.2024
- Vedlegg 7 - Tilpasningsanalyse 12.03.2024
- Vedlegg 8 - Renovasjonsteknisk plan_12.03.2024
- Vedlegg 9 - ROS analyse_12.03.2024
- Vedlegg 10 - VA Rammepplan_26.02.2024_med vedlegg
- Vedlegg 11 - KU-utredning_14.06.2021
- Vedlegg 12 - Geoteknisk Datarapport_27.08.2023
- Vedlegg 13 - Områdestabilitet vurderingsrapport_12.09.2023
- Vedlegg 14 - UavhengigKontrollrapport GEO_02.02.2024
- Vedlegg 15 - Trafikkanalyse_April 2022
- Vedlegg 16 - Kopi av varsel og Kunngjøring_31.08.2021
- Vedlegg 17 - Innkomne merknader samlet
- Vedlegg 18 - Notat forurenset grunn_med vedlegg
- Vedlegg 19 - Brev til BaneNor - Intercity trasé
- Vedlegg 20 - Svar fra BaneNor - Intercity trasé
- Vedlegg 21 - Nytt offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - Bane NORs uttalelse
- Vedlegg 22 - A102- Oversikt MUA

Sammendrag:

På vegne av Diagen International Inc AS har Line Solgaard Arkitekter AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Lillemoveien til behandling. Hensikten med planen er å etablere boligbebyggelse, med tilhørende uteoppholdsareal og lekeplass.

Planområdet ligger nær Visterflo, ved Moa-banen på Greåker.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel i hovedsak disponert til boligbebyggelse og idrettsplass (kommunal). Planområdet er innenfor hensynssoner for viktig kulturmiljø, flomfare og kvikkleire.

Ny bebyggelse er tilpasset kulturmiljø og omgivelser med bygningstypologi, høyder, materialbruk og takform. Hensyn til flomfare og kvikkleire er sikret i bestemmelser og plankart. Barn og unge vil bli ivaretatt med oppgradering av eksisterende lekeareal og etablering av gangvei gjennom planområdet frem til lekeplassen og Moa-banen.

Området er ca. 8 daa.

Det kom inn åtte merknader ved varsel om oppstart i 2021. Innkomne merknader dreier seg i hovedsak om alternativ InterCity trasé, flom og skredfare. Merknadene er helt eller delvis imøtekommet. Krav om parkering i kjeller kan ikke imøtekommes pga. vanskelige grunnforhold og flomfare (se vedlegg 4).

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Lillemoveien legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Line Solgaard Arkitekter AS har på vegne av Diagen International Inc AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Lillemoveien. Hensikten med planforslaget er å etablere boligbebyggelse.

Planarbeidet har ligget i bero noen år, i påvente av en avgjørelse for hvor InterCity traséen skulle gå. En av de foreslåtte traséene gikk over halve planområdet. Bane NOR har i brev av 14.12.2023 (vedlegg 20) sagt at de ikke har denne traséen som prioritet. I utkast til revidert kommuneplanens arealdel er det foreslått at hensynssone til InterCity ikke inkluderes. Bane NOR har i høringsuttalelsen til arealplanen svart at de er enige i at det ikke er riktig å båndlegge til fremtidig jernbane for strekninger uten vedtatte planer, jfr. brev av 16.02.2024 (vedlegg 21).

Beskrivelse av området

Planområdet ligger nær Visterflo, ved Moa-banen på Greåker.

Planområdets areal er ca. 8 dekar (inkludert grøntområde og veiareal).

Innenfor planområdet er det i dag gress, trær og busker. Ca. 2 dekar er kommunal eiendom, avsatt til formål idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel. I dette området er det også et eksisterende lekeareal.

Forholdet til andre planer

Området er i kommuneplanens arealdel i hovedsak disponert til fremtidig boligbebyggelse og idrettsplass, og er innenfor hensynssone for viktig kulturmiljø. Planforslaget er i tråd med overordnet plan og bidrar til å oppfylle føringer om nye boliger innenfor kollektivsonen i Sarpsborg. Planen hensyntar flomsone og grunnforhold.

Andre overordnede planer av betydning er Fylkesplan Østfold mot 2050, som viser området som tettbebyggelse. Planforslaget er i tråd med fylkesplanen med fortetting av arealer i et allerede etablert boligområde, som er innenfor kollektivsonen.

Kommunedelplan klima og energi har delmål og strategier for bla. arealbruk, stedsutvikling og bygg. Planforslaget imøtekommer kommunedelplanen ved å ivareta viktig kulturmiljø, tilrettelegge for overvannsløsninger og etablere gangvei/snarvei til idrettsanlegg, som kan være med å redusere biltrafikk til området.

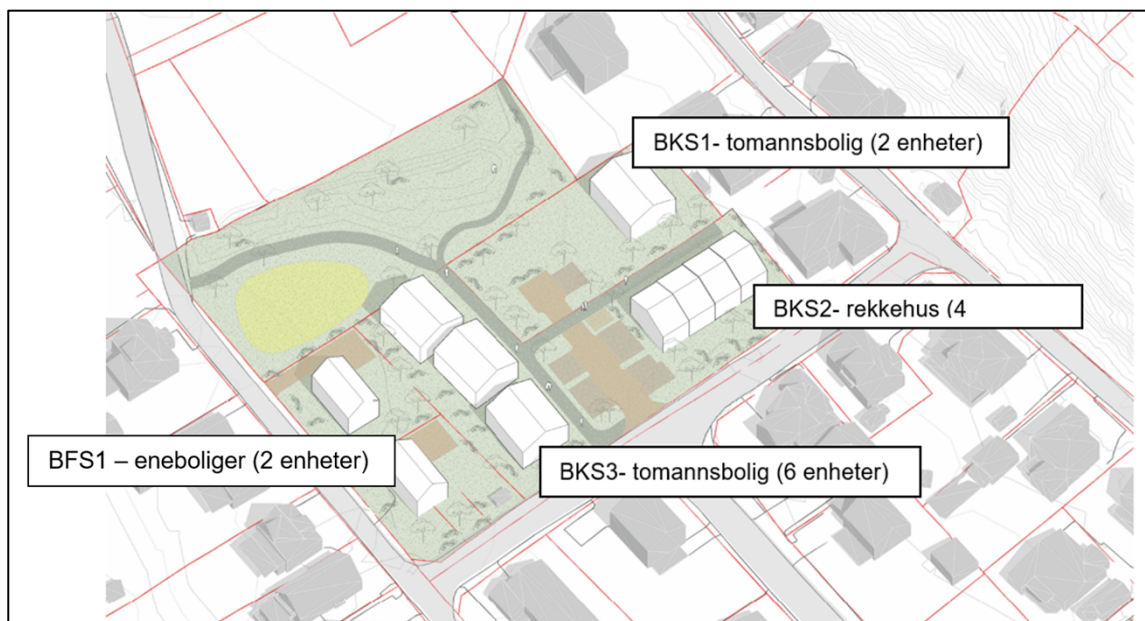
Området er uregulert.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til boligformål på private eiendommer, og uteoppholdsareal med lekeplass på kommunal eiendom. Ny bebyggelse er tilpasset kulturmiljøet med bygningstypologi, høyder, materialbruk og takform. Formål på grøntområdet foreslås endret fra offentlig idrettsplass til annet uteoppholdsareal, men det skal fremdeles være offentlig tilgjengelig. Bestemmelsene stiller krav om benker, sandkasse og lekeapparater.

Eksisterende store trær i nord skal bevares. Planen legger videre opp til blågrønne tiltak med regnbed. Det er sikret en offentlig tilgjengelig gangvei gjennom planområdet og videre mot Moa-banen. Denne kan fungere som en snarvei.

Foreløpige skisser viser 14 boenheter, fordelt på eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.



Figur 1: Skisse av mulig utbygging i tråd med planforslaget.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 31.08.2021, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside

www.sarpsborg.com

I etterkant av oppstart har det vært bytte av forslagsstiller og konsulent. Diagen International Inc AS har overtatt som forslagsstiller etter Lillemoveien AS.

Merknader som er kommet inn i forbindelse med planarbeidelsen med forslagsstillers kommentarer følger saken som en del av plandokumentene (vedlegg 4).

Merknadene er helt eller delvis imøtekommet, unntatt krav om parkering i kjeller, av hensyn til grunnforhold og flomfare (se vedlegg 4).

Kommunedirektøren har ingen bemerkninger til de kommentarer forslagsstiller har til innspillene.

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Det skal opparbeides lekeareal og gjennomgående gangvei på kommunal grunn. Planen ligger nær Moa-banen som også større barn benytter. Tilrettelagt offentlig gangvei til Moa-banen vil gi trygg snarvei dit for barn og unge.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6, 8, 9 og 10.

Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. Pbl. § 4-2.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Behov for grunnerverv

Grunnerverv er nødvendig for å gjennomføre planen. Forslagsstiller må sikre seg rettigheter til grunnen for opparbeidelse av lekeareal og bruk av grøntområde på kommunal eiendom, ved avtale med Sarpsborg kommune. Planområdet for øvrig består av eiendommer med 3 ulike grunneiere, men disse kan bygges ut i etapper uavhengig av hverandre.

Grunnforhold

Området består av marin leire og det er fare for flom langs Visterflo.

Det er utført geotekniske undersøkelser som er dokumentert i vedlagt rapport (vedlegg 12). Det er funnet forekomster av kvikkleire. Områdestabiliteten er vurdert av GeoTeknikk AS i vedlagt rapport (vedlegg 13). Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av firma VSO Consulting (vedlegg 14).

Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Det er tatt inn hensynssone for kvikkleire i plankartet, som ivaretas i bestemmelser. Rapportene er meldt inn i NADAG.

Bestemmelsene sikrer at grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjektertes i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse. Det er krav til uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene.

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen, angående opparbeidelse av lekeareal og uteoppholdsareal på kommunal eiendom.

Oppsummering

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan. Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket.

Det tilsendte materiale var komplett 12.03.2024.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Lillemoveien legges ut til offentlig ettersyn.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det vurderes utbyggingsavtale mellom forslagsstiller og Sarpsborg kommune, for opparbeidelse av grøntområde med lekeplass.

Miljø:

Planområdet ligger i utsatt område for flom og kvikkleire. Dette hensyntas i planforslaget ved at det ikke tillates kjeller. Planen tilrettelegger for blågrønne tiltak.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark.

Det er ikke registrert forurensning i grunnen i hoveddelen av planområdet, men det er registrert noe kvikksølv på eksisterende eldre lekeareal. Undersøkelse av grunnen er sikret i planbestemmelsene og tiltaksplan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesøknad.

Ingen større negative miljømessige konsekvenser av reguleringen er påvist.

Folkehelse:

Området ligger ved en blindvei i Visterveien og Lillemoveien, nær idrettsanlegget MOA-banen. Planen sikrer en offentlig tilgjengelig gangvei som går gjennom grøntområdet, og som kan fungere som snarvei til idrettsbanen.

Det er også sikret et større lekeareal i grøntområdet. Areal for uteopphold og lek gir rom for møteplasser, med tilgang til gangvei og stier mot idrettsanlegget. Regulering av gangvei anses som positivt for folkehelsen, og kan bidra til FN's bærekraftsmål 3 for god helse og livskvalitet.