

**Arkivsak-dok.** PLAN-23/00030-9  
**Saksbehandler** May Edith Huru

**Saksgang**

**Møtedato**

**Sak nr.**

## **Detaljreguleringsplan for Yvenveien - sluttbehandling**

---

### ***Innstillingssak.***

*Medsaksbehandler: Tonje Lervik*

### **Kommunedirektørens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd vedtas detaljreguleringsplan for Yvenveien – gnr. 2082 bnr. 331, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 02.06.2023 og sist endret 03.11.2023, sammen med de tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 02.06.2023 og sist endret 03.11.2023.

### **Vedlegg:**

Vedlegg 1 - Plankart, datert 02.06.2023 med rev. dato 03.11.2023  
Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser Yvenveien, datert 02.06.2023 med rev. dato 03.11.2023  
Vedlegg 3 - Planbeskrivelse Yvenveien, datert 02.06.2023 med rev. dato 03.11.2023  
Vedlegg 4 - Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer  
Vedlegg 5 - ROS-analyse Yvenveien  
Vedlegg 6 - Yvenveien - solstudier  
Vedlegg 7 - ROS-analyse områdestabilitet  
Vedlegg 8 - Uavhengig kontroll  
Vedlegg 9 - Datarapport Tindlund-Alvim - 2018  
Vedlegg 10 - Yvenveien - Renovasjonsteknisk plan  
Vedlegg 11 - Støyrapport  
Vedlegg 12 - VAO - NOT-001  
Vedlegg 13 - VA - situasjonsplan  
Vedlegg 14 - Yvenveien bolig - utredning av luftkvalitet  
Vedlegg 15 - Yvenveien - Miljøgeologisk grunnundersøkelse  
Vedlegg 16 - 3D-modell - Yvenveien

### **Sammendrag:**

På vegne av Tune senter AS har konsulentfirma BAS Arkitekter AS oversendt forslag til reguleringsplan for Yvenveien – gnr. 2082 bnr. 331 til sluttbehandling. Formålet med planen er å etablere blokkbebyggelse med leiligheter i 2-3 etasjer. Det vil bli nedtrapping mot Yvenveien i sør. Uteoppholdsareal og lekeplass er lagt til østsiden av bebyggelsen på grunn av trafikkstøy fra Ordfører Karlsens vei. Avkjørsel er mot Yvenveien i øst.

Planområdet er avgrenset av Ordfører Karlsens vei i vest, Yvenveien i sør, naboeiendom i øst og Mattilsynet i nord.

Området er i kommuneplanens arealdel i hovedsak disponert til nåværende bebyggelse og anlegg. Andre overordnede planer av betydning er Fylkesplan for Østfold mot 2050, hvor eiendommen ligger innenfor langsiktig grense for fremtidig tettbebyggelse.

Merknader ved offentlig ettersyn er delvis imøtekommet. Statsforvalteren har kritiske bemerkninger til nedbygging av dyrket mark, noe kommunedirektøren også anser som en ulempe.

De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer. Det knytter seg ikke innsigelser til planforslaget, som kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Yvenveien gnr. 2082 bnr. 331, vedtas.

### **Utredning:**

#### Bakgrunn for saken

BAS Arkitekter AS har på vegne av Tune senter AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Yvenveien gnr. 2082 bnr. 331.

Hensikten med planforslaget er å etablere blokkbebyggelse i 2-3 etasjer. Det er foreløpig beregnet at planen kan tilrettelegge for inntil 12 boenheter.

Avkjørsel blir mot Yvenveien i øst. Etter flere alternative veivurderinger er denne løsningen valgt.

#### Beskrivelse av området

Planområdet ligger langs Ordfører Karlsens vei på Yven, ca. 100 meter nord for fv. 109 ved Mattilsynet.

Områdets areal er ca. 2 daa.

Innenfor planområdet er det ca. 1,4 daa dyrket mark.

#### Forholdet til andre planer

Området er i gjeldende kommuneplan disponert til nåværende bebyggelse og anlegg. I utkast til ny arealplan er formålet opprettholdt. Planforslaget er i tråd med overordnet plan og bidrar til å oppfylle føringer som fortetting av nye boliger i kollektivsonen og nærhet til barnehage og skole, noe som er relevante mål i samfunnsplanen og arealplanen.

Andre planer av betydning for planarbeidet er Fylkesplan for Østfold mot 2050 hvor eiendommen ligger innenfor langsiktig grense for fremtidig tettbebyggelse, samtidig som planen ikke oppfyller føringer om å ivareta dyrket mark.

Området er uregulert.

Tilstøtende arealer er regulert gjennom følgende reguleringsplaner:

- Yvenholen, vedtatt 13.12.2018
- Haraholen, vedtatt 18.11.2004
- Rv.109 Storveien, vedtatt 17.06.1980

#### Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til formål blokkbebyggelse, lek, uteområde og adkomst. Det tilrettelegges for blokkbebyggelse med nedtrapping fra 3 til 2 etasjer mot sør. Det er planlagt inntil 12 boenheter, der alle leiligheter skal heistilgang fra parkeringskjeller. Utnyttelsen begrenses av parkeringskapasitet og krav til uteoppholdsareal, og antall boenheter vil også avhenge av leilighetenes størrelse. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering.

På østsiden av foreslått bebyggelse er det avsatt lekearealer på ca. 150 m<sup>2</sup> og utearealer med intern sti/gangareal mot Yvenveien i sør. Utearealene på bakken er lagt til østsiden av bebyggelsen på grunn av trafikkstøy fra Ordfører Karlsens vei.

Adkomst er foreslått mot Yvenveien i øst. Det er utredet flere ulike alternativer for adkomst – Yvenveien syd, Yvenveien øst, Ordfører Karlsens vei og Ordfører Karlsens vei via tilgrensende eiendom i nord. Adkomst fra øst er vurdert som den beste løsningen.

I tillegg legges det opp til felles uteoppholdsarealer på tak, samt balkonger med støyskjerming og parkeringskjeller med heistilgang under bebyggelsen. Bestemmelsene sikrer minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet på terreng. Planen gir fleksibilitet til å kunne endre utforming av svalgang på hovedbygning og plassering av utvendig heisbygg.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

#### Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 20.05.2023 og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside [www.sarpsborg.com](http://www.sarpsborg.com)

Utvalg for plansaker behandlet i møte 30.08.2023, sak 23/23, forslag til reguleringsplan for Yvenveien, og vedtok dette lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 05.09.2023. – 17.10.2023. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 03.09.2023. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 05.09.2023 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 7 merknader.

#### Offentlig ettersyn – innkomne uttalelser og endringer etter offentlig ettersyn

Et sammendrag av innkomne uttalelser og merknader med forslagsstiller og kommunedirektørens kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 4).

Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller vurdert innkomne merknader og gjort mindre endringer i reguleringsbestemmelser og plankart. Disse justeringene i reguleringsforslaget endrer ikke planens intensjoner og hovedformål.

#### Innsigelse

Det er ikke reist innsigelse til reguleringsforslaget.

*Merknader som er imøtekommet, jf. vedlegg*

Viken fylkeskommune:

- Det er lagt inn bestemmelse om at det skal være adkomst til heis for alle boenheter.
- Bestemmelse § 4.3 i) er endret ved å tillate støyskjerm på takterrasse.
- Det er lagt inn bestemmelse om at det skal være variasjon på størrelser av leiligheter.

Statens vegvesen:

- Bestemmelse § 6.2 a) og b) er flyttet til § 3.2, og i § 6.2: Det er grenseverdier i tabell 2 i T-1442/2021 som gjelder.
- Støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for ny støymfintlig bebyggelse.
- Det tillates støyskjerm på takterrasse.
- Det er tilføyd i bestemmelse § 4.3 k) at HC parkeringsplasser skal være 4,5 x 6 meter.

Statsforvalteren i Oslo og Viken:

- Det er sikret i bestemmelse at bebyggelsen skal trappes ned mot sør, for å hensynta bedre solforhold.
- Det er lagt inn henvisning til nyere veiledere i bestemmelsene.
- Det er rettet opp henvisning til DSBs veileder i Ros-analysen.
- Bestemmelsene er rettet ved at det skal være minst ett soverom mot stille side og at det tillates støyskjerming på takterrasse.
- Avsnitt om naturmangfold i planbeskrivelsen er rettet opp.

Ole Martin Martinsen (nabo):

- Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at det skal opparbeides hekk i eiendomsgrense mot eiendom 2082/314 før brukstillatelse kan gis, eller i første påfølgende vekstsesong.
- Solforhold er ivarettatt ved å legge til i bestemmelsene at nedtrapping av bebyggelsen skal gjøres mot syd, og at den høyeste delen skal ligge i nordre del av formålsfeltet.

*Merknader som ikke er imøtekommet, jf. vedlegg*

| <b>Merknad</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Begrunnelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Viken fylkeskommune mener at planen er svak på tilgjengelighet og universell utforming. De mener bærekraft er omtalt i planbeskrivelsen, men ikke i planens bestemmelser.                                                                                                               | Utbyggingen vil følge minstekrav til universell utforming i TEK17 gjennom byggesøknaden. Det er i tillegg sikret i bestemmelse at alle leiligheter skal ha tilgang til heis, og at det skal være variasjon på størrelser av leiligheter, samt at stier i uteområder skal være universelt utformet. Planens bestemmelser ivaretar bærekraft ved flere kvalitetskrav, bla. god arkitektonisk kvalitet, holdbare materialer med gode aldringsegenskaper, belysning på kveldstid, overvann skal planlegges som bruks- og opplevelseselement i utearealene, variert beplantning til nytte for pollinerende insekter, variasjon på størrelser av leiligheter og variasjonsmuligheter for lek. |
| Ole Martin Martinsen (nabo):<br>Ønsker ikke støy fra naboer, støy fra byggeprosessen, og ønsker ikke økt trafikk i Yvenveien eller i nærmiljøet i sin helhet. Frisiktsonen hindrer også hans planer om vedlager/parkering og carport. Ønsker ikke noen form for vann, avløp og overvann | Reguleringsplanen legger opp til nye boenheter i et sentralt område. Det er naboloven som gjelder angående nabostøy. Planen har bestemmelser om støy i anleggsfasen. Utbyggingen vil medføre noe trafikkøkning på Yvenveien. Etter flere utredninger av                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (VAO) kostnader.                                                                                                                                                                                                                                           | alternative adkomster er avkjørsel mot Yvenveien vurdert som best egnet. Det er regulert inn siktlinje ved ny avkjørsel, som beslaglegger et lite hjørne av naboens eiendom ut mot Yvenveien. Det vil ikke kunne oppføres carport som hindrer fri sikt. Eiendommen har fremdeles tilstrekkelig areal for parkering. VAO kostnader behandles gjennom privatrettslige forhold. |
| <u>Statsforvalteren i Oslo og Viken</u> bemerker at det ikke er veldig langt til større arealer med dyrka jord i området. De bemerker videre at jorda også inneholder flere verdier som karbonlager og økosystemtjenester ved å fordrøye og filtrere vann. | Nedbygging av dyrket mark er en ulempe ved planen. Det er ca. 220 meter (i luftlinje) til nærmeste område med dyrkbar mark. Planen har bestemmelser som sikrer at matjorden tas vare på og flyttes til annen dyrket mark. Planens bestemmelser legger videre opp til en blå/grønn faktor på minst 0,7, som er med på å filtrere overvann.                                    |

Øvrige merknader og spørsmål til planforslaget er videre kommentert i vedlegg 4.

#### 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 har blitt utført barnetråkkregistrering i forbindelse med kommuneplanens arealdel 2015- 2026. Det er ikke registrert lek/bruk i planområdet. Planen legger opp til gode uteoppholdsarealer og lekeplass, i hovedsak på bakkeplan.

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 og 8. 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 ikke nødvendig for å gjennomføre planen.

#### Grunnforhold

Områdestabilitet for planområdet er vurdert etter NVEs veileder 1/2019 av Multiconsult i 2021 (vedlegg 7). Tidligere grunnundersøkelser til planen for fv. 109, utført av Multiconsult i 2018 (vedlegg 9), anses som tilstrekkelig grunnlag for videre vurderinger. Det er derfor ikke utført grunnundersøkelser i forbindelse med dette planarbeidet. Det er påvist kvikkleire i nærområdet.

Tiltaket omfatter utbygging av inntil 12 boenheter og er dermed plassert i tiltakskategori K4. Den beregnede sikkerheten er funnet tilfredsstillende. Alle skråningene ligger utenfor influensområdet for tiltaket, og har tilfredsstillende sikkerhet i henhold til NVEs veileder nr. 1/2019. Tomten kan derfor bygges ut uten at stabiliserende tiltak må utføres. Det er vurdert et større område, også utenfor planområdet.

Uavhengig kvalitetssikring ble utført av Rambøll i 2021 (vedlegg 8), som sier at utførte vurderinger er tilfredsstillende og kan godkjennes med de merknader som anbefales innarbeidet, gitt i notat datert 20.08.2021.

#### Dyrket mark

Planområdet består hovedsakelig av dyrket mark, ca. 1,4 dekar. Arealet er i kommuneplanens arealdel gitt formål nåværende bebyggelse og anlegg.

Kommunedirektøren har, med bakgrunn iblant annet regjeringens signaler om å forsterke vern av dyrket og dyrkbar mark, vurdert hvorvidt arealet med dyrket mark bør inngå i utbyggingsområdet selv om det ligger inne i overordnet plan, eller om arealet bør omreguleres til LNFR. Det må gjøres en særskilt vurdering av dette i hver enkelt sak. Det er også vesentlig om planområdet for øvrig kan bygges ut på en god måte uten at dyrket mark berøres.

Kommunedirektøren har i forbindelse med dette planarbeidet gjort en landbruksfaglig vurdering. Planområdet består av dyrket mark med svært god jordkvalitet, samtidig som teigen er liten og inneklemmt. Nærmeste dyrket mark ligger ca. 220 meter (i luftlinje) fra planområdet. Med bakgrunn i dette framstår arealet som lite rasjonelt for selvstendig drift, og også tungvint som leiejord pga. utforming og størrelse. Beliggenheten i svært tett bebygd område vil også gi høyt potensial for drifts- og miljømessige ulemper og interessekonflikter ved fortsatt jordbruksdrift på arealet.

Jordsmonnet kan ha verdi for naturmangfold. Det har blant annet verdi som karbonlager og økosystemtjenester ved å fordrøye og filtrere vann.

Kommunedirektøren har videre vurdert arealet som boligareal. Kommunen skal sikre arealer til boligutbygging, og at veksten kommer på riktig sted. Nye boliger skal legges til sentrum, i bydelssenter, eller områder med sentral beliggenhet og god kollektivdekning. Det er ikke mulig å ta ut området for dyrket mark og fremdeles få plass til boliger.

Kommunedirektøren anser at 1,4 dekar dyrket mark kan bygges ut til boligformål. Dette er basert på en helhetsvurdering av det aktuelle arealets beliggenhet og kvalitet som jordbruksareal, behovet for å utnytte arealet til boligutbygging, og i hvilken grad øvrig areal i planområdet kan utnyttes hensiktsmessig. På grunn av den svært gode jordkvaliteten stilles det krav til utarbeiding av plan for flytting av jordsmonnet til annet egnet dyrket areal med behov for/nytte av ekstra jordsmonn. Denne planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

#### Oppsummering

Det er ikke knyttet innsigelse til planforslaget, og det kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til reguleringsplan for Yvenveien gnr. 2082 bnr. 331, vedtas. Forslag til reguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

#### **Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:**

#### Økonomi:

Ingen for Sarpsborg kommune.

#### Miljø:

Gjennomføring av planen vil medføre at ca. 1,4 daa dyrket mark bygges ned. Jordsmonnet kan ha verdi for naturmangfold, blant annet som karbonlager og økosystemtjenester ved å fordrøye og filtrere vann, jf. nasjonal jordvernstrategi og Jordvernets begrunnelser (NIBIO 72/2021). Jordsmonnet skal flyttes til andre områder med dyrkbar mark.

Overvannshåndteringen skal planlegges som et bruks og opplevelseselement i utearealene. Prosjektet skal oppfylle blå/grønn faktor på 0,7. Overvann skal håndteres på egen eiendom gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen. Klima/overvannshåndtering er vurdert i eget notat, vedlegg 12 og 13.

Luftforurensning vil ikke påvirke planområdet (vedlegg 14). Det er lagt inn hensynssone for støy i planområdet, og hovedbygget er plassert slik at det begrenser støy på leke- og uteoppholdsarealene. Nedtrappingen av bebyggelsen mot sør sikrer best mulig solforhold på uteoppholdsplassen. Planbestemmelsene ivaretar undersøkelser av forurensning i grunn (se også vedlegg 15).

Det skal benyttes miljøvennlige materialer i de ytre fasadene. Planen gir klimavennlige levevilkår ved at det tilrettelegges for gode og nære forbindelser til kollektive holdeplasser, nærhet til gode gang- og sykkelveier, barnehager og skole.

Det er gitt bestemmelser om bla. god arkitektonisk kvalitet, holdbare materialer med gode aldringsegenskaper, belysning på kveldstid, overvann som bruks og opplevelseselement i utearealene, variert beplantning som er til nytte for pollinerende insekter og ikke allergifremkallende, samt variasjonsmuligheter for lek. Dette kan bidra til oppnåelse av FN's Bærekraftsmål.

#### Folkehelse:

Planen tilrettelegger for gode uteoppholdsarealer og lekeplasser, og har nærhet til gang- og sykkelveier. Det skal etableres overdekkede sykkelplasser, som kan oppmuntre til mer sykkelbruk.

Planen bidrar til boligfortetting med variasjon på leilighetsstørrelser, med beliggenhet innenfor kollektivsonen og nærhet til barnehage og skole.