

Arkivsak-dok. PLAN-23/00064-1
Saksbehandler May Edith Huru

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Katarzyna Mitwicka

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd vedtas detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 12.05.2023 og sist endret 24.10.2023, sammen med de tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.05.2023 og sist endret 24.10.2023.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Plankart - Haugvoll_sykehjem_VN2_241023
- Vedlegg 2 - Bestemmelser - Haugvoll_sykehjem, datert 24.10.2023
- Vedlegg 3 - Planbeskrivelse - Haugvoll_sykehjem, datert 24.10.2023
- Vedlegg 4 - Sammendrag av innkomne merkn. med forsl.st. og kommune direktørens kommentarer
- Vedlegg 5 - Utomhusplan, datert 12.05.2023 (1)
- Vedlegg 6 - Mulighetsstudie - SG Arkitekter
- Vedlegg 7 - RAPORT RIG-001 - Geoteknisk data-rapport
- Vedlegg 8 - NOTAT RIG-001 - Områdestabilitet
- Vedlegg 9 - Kvalitetssikring iht 4030819_1_1
- Vedlegg 10 - RAP-01-Trafikkanalyse 4030820_1_1
- Vedlegg 11 - RAP-02-Naturmangfold 4030821_1_1
- Vedlegg 12 - RAP-03-Miljøteknisk grunnundersøkelse~1
- Vedlegg 13 - RAP-04-Overvann_rev22.09.2023
- Vedlegg 14 - RAP-05-Kvalitetsprogram 4030824_1_1
- Vedlegg 15 - RAP-06-Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Vedlegg 16 - Vurdering av KU

Sammendrag:

På vegne av Sarpsborg kommune v/ Virksomhet eiendom har konsulentfirma Cowi AS oversendt forslag til reguleringsplan for Haugvoll sykehjem til behandling. Formålet med planen er å utvide Haugvoll sykehjem, og å samlokalisere og effektivisere tjenester for helse og omsorg i Sarpsborg. Utvidelsen kan gi ca. 60 nye sykehjemsplasser. Det legges også opp til kontorplasser og annen administrativ bebyggelse.

Planområdet ligger på Sandbakken ved Klavestadhaugen med tilknytning til fv. 118 Skjebergveien, og er avgrenset av boligområder i sør, vest og øst, samt Kalabanen travpark i nord.

Området er i kommuneplanens arealdel i hovedsak disponert til offentlig og privat tjenesteyting og nåværende bebyggelse og anlegg. Andre overordnede planer av betydning er kommunedelplan for Helse og omsorg 2017-2028, og kommunedelplan klima og energi 2021-2030.

Merknader ved offentlig ettersyn er i alt vesentlig imøtekommet. 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.

De delene av gjeldende reguleringsplaner som overlappes av denne plan oppheves tilsvarende.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem, vedtas.

Utredning:Bakgrunn for saken

Cowi AS har på vegne av Sarpsborg kommune v/ Virksomhet eiendom utarbeidet forslag til reguleringsplan for Haugvoll sykehjem. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for utvidelse av Haugvoll sykehjem, og å samlokalisere og effektivisere tjenester for helse og omsorg i Sarpsborg.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på Sandbakken ved Klavestadhaugen, nordøst for fv. 118 Skjebergveien og sør for Kalabanen.

Områdets areal er ca. 56 daa.

Innenfor planområdet er det i dag sykehjem og omsorgsboliger, boligbebyggelse, vei, parkering, friområde, renovasjon, trafo, fortau og gang og sykkelvei.

Forholdet til andre planer

Området er i gjeldende kommuneplan disponert til offentlig eller privat tjenesteyting og nåværende bebyggelse og anlegg. Arealdelen er under revidering, og offentlig eller privat tjenesteyting foreslås videreført som formål.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og bidrar til å oppfylle føringer i samfunnsplanen og kommunedelplan for helse og omsorg, ved å øke andel sykehjemsplasser og samlokalisere tjenester for helse og omsorg øst i Sarpsborg. Dette vil gi gode helsetjenester for innbyggerne i Sarpsborg, gjøre at flere kan bo hjemme lenger, og oppleve det som trygt og noe de mestrer.

Andre planer av betydning for planarbeidet er Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050»,

Regional plan for klima og energi 2019-2030, Samfunnsplanen 2018-2030, Sarpsborg kommunes handlingsplan for 2023-2026, kommunedelplan for Helse og omsorg 2017-2028, og kommunedelplan klima og energi 2021-2030.

Området er regulert gjennom reguleringsplan for Haugvoll, vedtatt 09.08.1979.

Tilstøtende arealer er regulert gjennom følgende reguleringsplaner:

- Haugvoll (del av den gml. planen mot sørøst) vedtatt 09.08.1979
- Myrvoll vedtatt 29.01.1965
- Sandstad vedtatt 12.12.1991
- Kalabanen vedtatt 14.09.1984

De delene av gjeldende reguleringsplaner som overlappes av denne planen oppheves tilsvarende.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er basert på en mulighetsstudie fra 2003, revidert i 2019, men kart og bestemmelser åpner for at det bygges en etasje høyere. Utvidelser av sykehjemmet vil antagelig skje i flere byggetrinn over en lengre periode, og endelig utforming er ikke avgjort. Området foreslås i hovedsak regulert til formål «annen offentlig eller privat tjenesteyting» med tilhørende grønnstruktur, og teknisk infrastruktur, samt at hensynssoner ivaretar kulturmiljø for pilegrimsleden, rasfaresone, akebakke og frisiktsoner. Adkomst er sikret fra Myrvoldveien.

I området for sykehjemmet er det åpnet for bebyggelse på 2-4 etasjer, og maks byggehøyde er satt til 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng. De to tilleggende områdene for omsorgsboliger er tenkt videreført uten større endringer, og maks byggehøyde er satt til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det foreslås å rive noe eksisterende bebyggelse og utvide med ny bebyggelse, samt ivareta grøntområder til felles og allmenne interesser. Utvidelsen er tenkt utført i flere byggetrinn og planforslaget har derfor stor fleksibilitet.

Utvidelsen kan gi ca. 60 nye sykehjemsplasser, men dette tallet er ikke bindende. Det legges også opp til kontorplasser og annen administrativ bebyggelse. Utvidelsen kan gi plass til ca. 90 flere ansatte pr. dagtid.

Reguleringsplanen åpner for maksimalt 172 parkeringsplasser. Det tillates opparbeidet 150 plasser på terreng, utover dette skal parkering etableres i overdekket parkeringsanlegg. Det meste av parkeringsarealet vil være for ansatte/tjenestebiler, og HC-parkering skal ligge nærmest mulig inngangspartier. Parkeringsplassene skal brytes opp og det skal benyttes delvis grønne flater som f.eks. gressarmering og vegetasjon. Utomhusplanen viser hvordan parkering kan fordeles knyttet til inngangsparti for ulike bygninger, slik at det ikke fremstår som en stor grå parkeringsplass.

Illustrasjonen under viser mulig utbyggingsvolum, med både eksisterende bebyggelse og nybygg.



Figur 1 Mulighetsstudie (2003, revidert 2019)



Figur 2 Utomhusplan (2023)

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 09.11.2021, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com

Det ble varslet utvidelse av planområdet den 16.01.2023, ved krysset Fv. 118 Myrvoldveien for utvidelse av veg med fortau. Det kom inn en merknad.

Utvalg for plansaker behandlet i møte 31.05.2023, sak 18/23, forslag til reguleringsplan for Haugvoll sykehjem, og vedtok dette lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 22.06.– 03.08.2023. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 21.06.2023. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 22.06.2023 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 6 merknader.

Offentlig ettersyn – innkomne uttalelser og endringer etter offentlig ettersyn

Et sammendrag av innkomne uttalelser og merknader med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer følger saken som eget vedlegg.

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

- I hht. NVEs innspill: Overvannsplanen og bestemmelsenes §§ 3.5 og 8.1.10 er oppdatert.
- I hht. Viken fylkeskommunes innspill: Universell utforming: Bestemmelse § 3.8 er endret slik at Norsk Standard ligger til grunn for utforming av sykehjemmets lokaler, felles utearealer og gangadkomster. Øvrige bygg, og deler av bygg, skal følge krav i teknisk forskrift. HC-parkering skal ligge nærmest mulig inngangspartier jf. § 4.1 i). Barn og unge: Det er lagt inn hensynssone for friluftsliv (H530_1) på deler av FRI, GS og PA i forlengelse av akebakken på gnr./bnr. 1041/43, med tilhørende bestemmelser i § 7.4.
- I hht. Statens vegvesens innspill: I plankartet er det lagt inn frisktlinjer ved V1 x o_KV1 og ved o_GS1 x o_KV1. Alle frisktlinjer er målsatte.

Merknader som ikke er imøtekommet, jf. vedlegg

Merknad	Begrunnelse
NVE: De ønsker ikke at vurderingene av overvannshåndtering skal utsettes til den enkelte byggesak, da det kan medføre at en ikke oppnår de beste løsningene fordi arealene allerede kan være benyttet til andre formål.	Planbestemmelsene og overvannsplanen er oppdatert, og sikrer gode løsninger ved hvert byggetrinn i byggesaken. Overvannsplan datert 22.09.2023 viser prinsipper for plassering av overvannstiltak, og denne planen skal følges i den videre planlegging. Det skal utarbeides en mer detaljert overvannsplan knyttet til hvert byggetrinn, dette er sikret gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene. Dersom utformingen skal justeres i forhold til planen fra 22.09.2023 må løsningen gi like god eller bedre fordrøyning av overvann og sikre flomveiene.
Viken fylkeskommune: De savner at sykkeltraseen i GS1, som er en videreføring av eksisterende anlegg, tilpasses Haugvollveien og gjør det mer tydelig hvor man skal fortsette når man kommer med sykkel fra sørøst.	GS1 møter adkomsten til sykehjemmet i Myrvoldveien. Her kan man fortsette videre i Haugvollveien, og dette kan tydeliggjøres med skilt.

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.

Planen legger opp til felles uteoppholdsarealer for besøkende med barn. Eksisterende akebakke ligger hovedsakelig utenfor planområdet, men nedre del ivaretas som park med hensynssone. Det tillates etablering av parkbeplantning, regnbed, benker, lekeapparater og lignende. Åpent gressareal og tilknytning til akebakke skal opprettholdes. Planen sikrer et sammenhengende grøntdrag gjennom området, og friområder for allmenn bruk til lek og utfoldelse. Pilegrimsleden brukes som skoleveg og bevares som gang- og sykkelveg i planforslaget.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er godt 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 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 deler av planen. Sarpsborg kommune er grunneier av utbyggingsområdet for sykehjemmet, men må sikre seg rettigheter til grunnen fra private eiendommer for utvidelse av Myrvoldveien og opparbeidelse av fortau. Fortauet skal opparbeides ved første byggetrinn.

Grunnforhold

Området består for det meste av siltig, sandig leire som stedvis har sprøbruddegenskaper. Det er utført geotekniske undersøkelser av Multiconsult som er dokumentert i vedlagt datarapport (vedlegg 7). Det er funnet forekomster av kvikkleire. Områdestabiliteten er vurdert av Multiconsult (vedlegg 8). Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av NIRAS (vedlegg 9).

Konklusjonen er at stabilitetsberegningene for dagens situasjon viser tilstrekkelig sikkerhet iht. NVEs veileder 1/2019. Det må av den grunn ikke gjennomføres stabilitetsforbedrende tiltak. Videre må den planlagte utbyggingens lokale innvirkninger på omkringliggende infrastruktur og eksisterende bebyggelse vurderes nærmere for hver enkelt utbygging. Det er tatt inn hensynssone i plankartet og videre oppfølging er sikret i bestemmelsene.

Dyrket (eller dyrkbar) mark

Planområdet inneholder et smalt skogsareal på ca. 4,5 dekar, registrert som dyrkbar jord i NIBO. Dette er et grøntområde mellom sykehjem/omsorgsboliger og bakenforliggende boligområde, som blir sikret videreført som friområde i planforslaget.

Kommunedirektøren har, med bakgrunn i blant annet regjeringens signaler om å forsterke vern av dyrket og dyrkbar mark, vurdert hvorvidt arealet med dyrkbar mark bør inngå i utbyggingsområdet selv om det ligger inne i overordnet plan og er regulert, eller om arealet bør omreguleres til LNFR.

Etter en helhetsvurdering av det aktuelle arealets beliggenhet og kvalitet, og i hvilken grad øvrig areal i planområdet kan utnyttes hensiktsmessig, er kommunedirektørens vurdering at 4,5 dekar dyrkbar mark (skog) kan endres fra byggeområde (offentlig bebyggelse) til friområde. Grøntdraget er dermed sikret videreført og kan ikke bygges ned.

Oppsummering

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

De delene av gjeldende reguleringsplaner som overlappes av denne plan oppheves tilsvarende.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til reguleringsplan for Haugvoll sykehjem, vedtas. Forslag til reguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Sarpsborg kommune har avsatt midler i handlingsplan og budsjett til detaljprosjektering av utbyggingen i 2027. Midler til bygging av sykehjemmet er lagt inn i perioden 2028-2030. Det er ikke innarbeidet midler til drift av sykehjemmet.

Miljø:

Det er sikret et sammenhengende grøntdrag gjennom området som park og friområde. Utvidelsen av sykehjemmet vil beslaglegge en del av dagens grønne områder. Dersom det bygges en etasje høyere enn mulighetsstudiet viser kan det redusere fotavtrykket, slik at mer av de grønne uteområdene kan bevares. Det vil bli mye overflateparkering, men parkeringsplassene skal brytes opp med vegetasjon og/eller gressarmering. Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

Bestemmelsene åpner for mulighet for solcelle på tak. Materialvalg og løsninger skal vurderes ut fra kommunens klimamål, og arkitektonisk utforming og klimatilpassete løsninger skal dokumenteres i byggesøknaden.

Planen medfører at et smalt skogsareal på ca. 4,5 dekar registrert som dyrkbar jord blir sikret videreført som friområde.

Folkehelse:

Det er sikret grønne uteområder og det er krav om leke- og uteoppholdsarealer på bakken. Dette medfører at noe av området parkpreg, og tilgangen til akebakken som ligger sør for planområdet, kan beholdes. Parken og akebakken kan medføre at det skapes liv og aktivitet i området til gjensidig glede for nærmiljøet og beboerne på sykehjemmet.

Gang- og sykkelveien i planområdets søndre del, som er del av en skolevei og pilegrimsleden, videreføres i denne planen.

Planen forutsetter begrenset byggehøyder, opprustning av parkstruktur og opprettelse av

noe lekeareal. Dette vil fremme trivsel for beboerne, med gode solforhold, og forsterker sykehjemmet som et attraktivt møtepunkt.

Planen legger opp til universell utforming for omgivelsene rundt sykehjemmet.