

Arkivsak-dok. PLAN-23/00525-6
Saksbehandler Julie Sand Haugerud

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad - utlegging til offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Katarzyna Mitwicka

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 29.10.2023, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 15.11.2023.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 29.10.2023
2. Reguleringsbestemmelser 15.11.2023
3. Planbeskrivelse 15.11.2023
4. Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer, datert 08.10.2023
6. Illustrasjonsplan, datert oktober 2023
5. ROS-analyse, datert 09.10.2023
7. Snitt høyder, bebyggelse i terreng
8. Trafikkanalyse, 03.10.2023)
9. Veiplan til regulering, rev. 25.09.23
10. Miljøteknisk grunnundersøkelse1
11. Miljøteknisk grunnundersøkelse2
12. Godkjenning av tiltaksplan
13. Geoteknisk rapport, 17.6.2022
14. VA-ledningsplan
16. Utomhus med OV
15. Konsept for overvann 07.10.2023
17. Utomhus med OV Flomveier
18. VA-ledningsplan branndekning
19. VA-ledningsplan og profil
20. Brannvann
21. Støyrapport
22. Renovasjonsteknisk plan
23. Bilder av modell
24. KU-notat

Sammendrag:

På vegne av Art-utvikling AS har konsulentfirma Plus arkitektur AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad til behandling. Hensikten med planen er å etablere konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger.

Planområdet ligger langs Gamle Kongevei, ca. 4 km fra sentrum, og ca. 1 km fra bydelssenter Grålum. Området er avgrenset av Vister grustak i sør, boliger langs Gamle Kongevei i nord, og Opstadveien i øst. I vest ligger Vister næringspark og det er kort avstand til Kalnesskogen.

Området er i kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 disponert til boligbebyggelse. Dette er videreført i utkast til ny arealdel (2024-2036). Planområdet for del av Haraldstad ligger innenfor en sone for lav til moderat fortetting i fortettingsstrategien. I temakart for grønnstruktur er området satt til middels viktig i dagens arealdel. I utkast til ny arealdel er området satt til svært viktig i temakart for friluftsliv.

Opstadveien er markert som hovedsykkelrute. Pilegrimsleden går delvis gjennom planområdet, og delvis gjennom naboeiendom i dag. Deler av traséen vil bli lagt om som følge av planforslaget.

De merknader og innspill som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen er delvis imøtekommet.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplan for Del av Haraldstad legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning:Bakgrunn for saken

Plus arkitektur AS har på vegne av Art-utvikling AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad. Hensikten med planforslaget er å etablere konsentrert boligbebyggelse, hovedsakelig rekkehus med innslag av flermannsboliger, tilhørende infrastruktur, grønnstruktur, turvei og leke- og uteoppholdsarealer. Traseén for Pilegrimsleden blir lagt om gjennom forslaget til reguleringsplanen.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på høydedraget nord for Vister grustak. I vest ligger Vister næringspark og Kalnesskogen, og i øst ligger Opstadveien med enkelte eneboliger og Opstadfeltet (kulturminner). I nord grenser planen til eksisterende eneboliger langs Gamle Kongevei. Deler av Pilegrimsleden går gjennom planområdet. Det er ca. 1km i gangavstand til bydelssenter Grålum og barn- og ungdomsskoler, og ca. 4km til Sarpsborg sentrum.

Områdets areal er ca. 27 daa.

Planområdet er ubebygget og bestod tidligere av ung løvskog, som nå er hogd. Området lengst sør består av furuskog. I øst er det oppfylt masser over tid siden 1960-tallet. Det er tatt ut masser tett inntil eiendomsgrensa i sør.

Forholdet til andre planer

Området er i gjeldende kommuneplan disponert til boligbebyggelse. Dette er videreført i utkast til kommuneplan for 2024-2036, der området er avsatt til lav til moderat fortetting i

fortetningsstrategien. I temakart for grønnstruktur er området vurdert som middels viktig i dagens arealdel. I utkast til ny arealdel er området vurdert som svært viktig i temakart for friluftsliv på grunn av viktig nærturterreng og Pilegrimsleden. Pilegrimsleden går delvis gjennom planområdet, og delvis gjennom naboeiendom i dag.

En mindre del i sør ligger innenfor hensynssonen til Opstadfeltet, men det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet eller stilt krav om arkeologisk utgraving.

Opstadveien er markert som hovedsykkelrute mellom Bjørnstad og Greåker.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og bidrar til å oppfylle føringer om å etablere flere boliger i kollektivsonen, som igjen kan bidra til økt befolkningsvekst som er et mål i samfunnsplanen. Planforslaget oppfyller intensjonen om lav – moderat fortetting og opprettholder pilegrimsleden, men deler av traséen vil bli lagt om som følge av planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer, og teknisk infrastruktur. Illustrasjonsplanen legger opp til ca. 62 boenheter, fordelt på 5 flermannsboliger (24 leiligheter) og 38 boenheter i rekkehus. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Nøyaktig fordeling av boligtyper og antall boenheter er ikke bindende. Det tillates å oppføre sekundærleiligheter på 50kvm BRA. Rekkehusene tillates opptil 3 etasjer og flermannsboliger opptil 2 etasjer og skal tilpasses omgivelsene gjennom materialvalg, terrengtilpasning og bruk av saltak som hovedtakform.

I tillegg til boliger er det planlagt et felles uteoppholdsareal med nærlekeplass sentralt på området, og det er lagt til flere mindre felles uteoppholdsarealer mellom bebyggelsen som skal sikre et grønt preg.

Estetikk og fjernvirkning

Planområdet ligger på toppen av Vister grustak. Sør for Vistergropa og planområdet ligger et kulturlandskap av regional betydning. Siden boligrekken vil bli liggende som høyeste punkt i landskapet på et høydedrag er det fare for at bebyggelsen vil bryte silhuetten, noe som kan være et skjemmende syn i landskapet. Skogen ble hogget i 2022, og det vil derfor ta tid før nye trær reduserer fjernvirkningen. Dersom vegetasjonen/masser på de høyereliggende områdene i Vistergropa fjernes, kan deler av boligområdet bli synlig fra flere vinkler.

Det er gjort noen grep i planforslaget for å minimere konsekvensene for landskapet. Boligfeltene er delt opp i relativt korte rekker, og oppdelte bygningskropper, og det er satt krav til beplantning av minimum 1 tre og minst 1 bærbusk eller frukttre på uteoppholdsarealer mellom boligfeltene. Det er oppført maks kotehøyde i plankartet. Dette innebærer at boligene i sør må senkes noe ned i terrenget, dersom man bygger opptil 3 etasjer. Dette er positivt med tanke på fjernvirkning og massebalanse, men kan være uheldig med tanke på terrengtilpasning av bebyggelsen.

Det er stilt krav til bruk av dempede farger og materialbruk, og ikke tillatt med glasert takstein, for å unngå at nybygg blir for eksponert i landskapet. Planen krever samtidig variasjon i fargenyanser mellom feltene for å unngå at byggene blir monotone.

Det er satt krav om saltak på hoveddelen av bebyggelsen. Dette er et godt grep for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og for at boligene skal fremstå mindre massive.

Planforslaget er i tråd med ønsket om fortetting og kommunedirektøren mener avveining mellom utnyttelse og landskapshensyn er godt balansert i planforslaget.

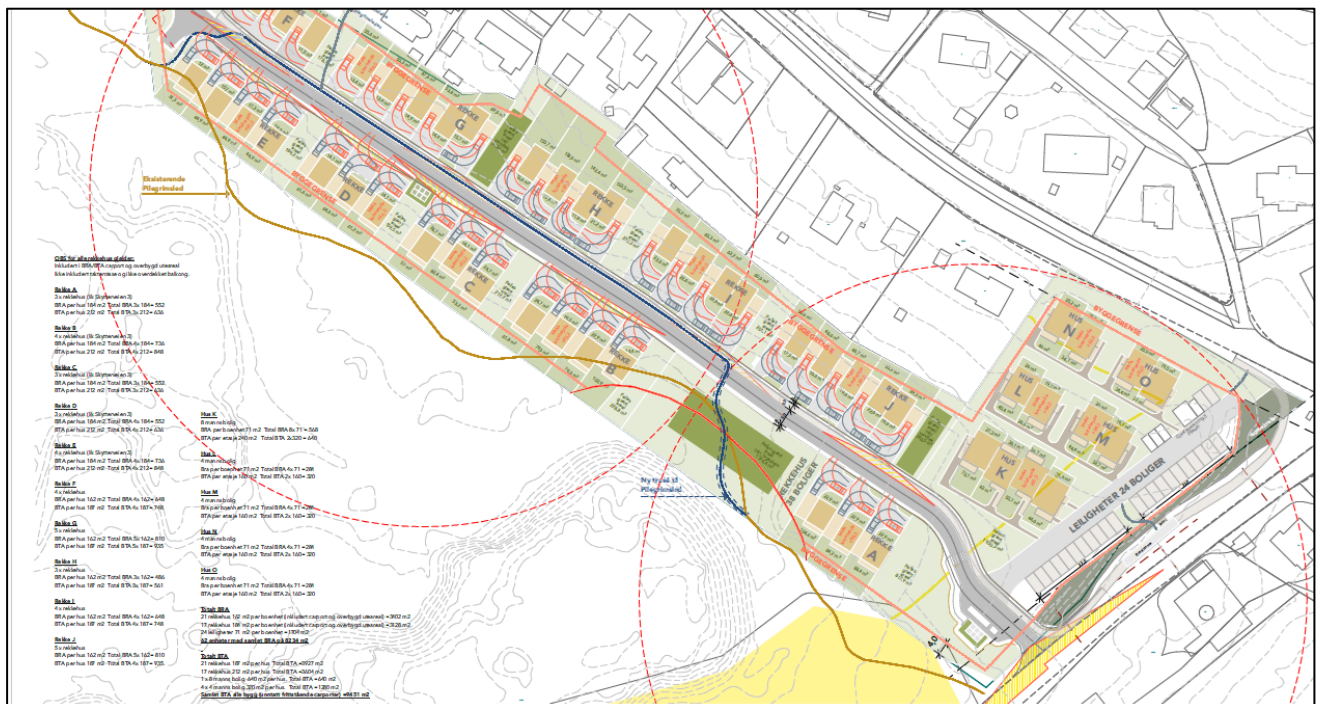
Pilegrimsleden

Pilegrimsleden går i dag gjennom planområdet og naboeiendommen. Det er ønskelig å beholde Pilegrimsleden i tilnærmet lik trasé, med en grønn buffer på begge sider. Samtidig er det ønskelig med en effektiv utnyttelse av området.

Planområdet er langt og smalt. Det er en bratt skråning i sør, som medfører behov for en sikringssone hvor det ikke kan oppføres bebyggelse. Dette reduserer alternativene for hvor bebyggelsen kan plasseres.

Planforslaget legger derfor opp til omlegging av deler av traséen gjennom lekeplassen, videre langs fortauet i den nye boligkanta med kobling til eksisterende sti i enden av veien. Hensikten med Pilegrimsleden er å tilrettelegge for nærturer med gode natur- og kulturopplevelser. I tillegg er stien en viktig forbindelse mellom Kalnesskogen og Opstadfeltet. Siden planforslaget legger opp til å flytte traséen inn på planområdet, er det en forutsetning at det opparbeides grønne kvaliteter mellom bebyggelsen og på lekeplassen, for å sikre gode opplevelsverdier for brukere av turtraséen. Dette er ivarettatt gjennom kart og bestemmelser.

Kommunedirektøren hadde foretrukket en løsning der Pilegrimsleden beholdes i en grønn trasé og ikke på asfaltert fortau. Samtidig ville dette begrenset muligheten for utbygging i et allerede smalt planområde, og det ville krevd at flere boenheter måtte fjernes. Kommunedirektøren har vurdert at planforslaget opprettholder en viktig gangforbindelse med noen grønne kvaliteter, samtidig som hensynet til utbygging har veid tyngst.



Figur 1. Brun linje viser eksisterende trasé for pilegrimsled og blå linje viser den nye traséen.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 27.04.2020, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Merknader og innspill som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen er nærmere kommentert av forslagsstiller i eget vedlegg til planbeskrivelsen og følger saken som en del av plandokumentene (vedlegg 4). Viken fylkeskommune og nabo har ikke blitt hensyntatt gjennom dette planforslaget, siden Pilegrimsleden legges til fortauet på deler av strekningen og ikke videreført som skogssti gjennom planområdet. Kommunedirektøren har ingen merknader til de kommentarer forslagsstiller har gjort til innspillene.

I forbindelse med offentlig ettersyn er det ønskelig å varsle oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

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.

Området besto tidligere av skog, men er ikke kartlagt som et lekeområde eller skolevei. Planforslaget legger til rette for nærlekeplass som øker lekeplassdekningen i området.

Skoleveisanalysen viser at det antagelig er mange barn som benytter Gamle Kongevei som skolevei. Planforslaget gir en mindre økning i trafikk, men det er tilrettelagt med fortau, gang/sykel-vei og gangfelt hele veien til skolen. Kryss er også oversiktlige i området. Bussholdeplassen i Opstadveien betjener flere skoleruter.

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 og 10. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. Pbl. § 4-2.

Høsten 2023 ble det oppdaget at området er kartlagt som svært viktig friluftsområde av to grunner; nærturterreng og Pilegrimsleden (miljødirektoratet sin vurdering og temakart i utkast til kommuneplanens arealdel 2024-2036). Normalt sett ville dette krevd konsekvensutredning etter §10, 3. ledd, bokstav b. Siden dette ikke var kjent da planen startet opp i 2020 (verdisatt som middels viktig i temakart i kommuneplanens arealdel 2015-2026), er det ikke grunnlag for å stille krav om konsekvensutredning etter § 8, 3. ledd. Bestemmelsen innebærer ikke krav til konsekvensutredning eller tilleggsutredninger, men at det i planbeskrivelsen gis en særskilt redegjørelse for de tema som er aktuelle, som i dette tilfellet er friluftsliv.

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 grunnnerv

Planen kan i hovedsak gjennomføres uten behov for grunnnerv. Dersom forslagsstiller ønsker å utnytte delen som ligger innenfor kommunens eiendom mot Opstadveien, øst på planområdet, er det behov for grunnnerv. Det er dialog mellom forslagsstiller og kommunen.

Grunnforhold

Området består av fjell/løsmasser/marin leire. Planområdet består av randmorene med innslag av torv/myr i nordvest, ifølge NVE sitt løsmassekart. Området like sør er en grusforekomst, med marine strandavsetninger.

Det er utført geotekniske undersøkelser som er dokumentert i vedlagt rapport (vedlegg 13). Det er ikke funnet forekomster av kvikkleire. Områdestabiliteten er vurdert av Grunnteknikk AS i rapport (vedlegg 13).

Konklusjonen er at områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende da det ikke er funnet kvikkleire/sprøbruddmateriale på tomte. Selv om det ikke er fare for kvikkleireskred er det lagt inn en sikringssone for ras og skredfare i plankartet på grunn av en svært bratt skråning (1:1,5) mot Vister grustak. Innenfor sikringssonen tillates det ikke å oppføre bebyggelse.

Dyrket mark

Det er verken dyrket eller dyrkbar mark innenfor planområdet. I vest ligger et myrområde som betegnes som dyrkbar mark av NIBIO, men dette befinner seg utenfor planområdet.

Oppsummering

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan.

Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket.

Det tilsendte materiale var komplett 29.10.2023.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplan for Del av Haraldstad legges ut til offentlig ettersyn.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Dagens bussholdeplass langs Opstadveien er ikke universelt utformet. Det er ikke bevilget finansiering til opparbeidelse av universelt utformet bussholdeplass, men planforslaget har likevel sikret areal til dette i plankartet. Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav, slik at bussholdeplass kan opparbeides på et senere tidspunkt når kommunen har finansiering.

Det vurderes utbyggingsavtale med kommunen om opparbeiding av teknisk infrastruktur.

Miljø:

Klimatilpasning

Området består i dag av skog/hogstfelt. Arealet vil derfor endres til større andel tette flater. Siden planområdet ligger på toppen av et høydedrag vil ikke selve planområdet være flomutsatt, men utbyggingen kan medføre til økt avrenning nedstrøms. Samtidig viser overvannsrapporten at det er mulig å håndtere overvannet på egen tomt. Håndtering av overvann skal forholde seg til 3-trinnstrategien.

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

Naturmangfold og klimagasser

En arealendring fra skog til bebyggelse, innebærer tap av natur som er negativt for naturmangfoldet, selv om det ikke er kartlagt truede arter innenfor selve planområdet. Arealendringen medfører også en negativ endring i opptak av klimagasser. Planforslaget stiller krav om beplantning, og bevaring av enkelte grønne områder. Det tillates ikke bruk av fremmede arter.

Ikke langt fra planområdet (i Vistergropa) er det registrert sandsvale, en rødlistet fugleart. Siden planområdet er innsnevret betydelig siden oppstart, trakk kommunen kravet om å levere en utredning for naturmangfold, med fokus på sandsvale.

Bydelssenteret Grålum har god kollektivdekning, men ligger i overkant av 1km fra planområdet. Holdeplassen i Opstadveien betjener busslinjer blant annet mot Sarpsborg og Fredrikstad. Planområdet har relativt sentral beliggenhet med skoler, barnehage og turområder i nærheten.

Folkehelse:

Støy

Vister grustak er i dag nærmeste nabo i sør. Ifølge støyrapporten vil ikke planforslaget bli påvirket av støy fra driften. Knuseverket benyttes i dag kun i korte perioder i løpet av året, men det er ikke kartlagt hvordan støyforholdene vil bli dersom knuseverket flyttes nærmere planområdet.

Helsefremmende omgivelser

Pilegrimsleden gjennom planområdet binder Opstadfeltet og Kalnesskogen sammen. Ved å flytte deler av Pilegrimsleden til fortauet, vil leden få redusert kvalitet, da opplevelsen av sammenheng mellom grønne korridorer forringes når deler erstattes med asfalt. Samtidig ligger planområdet tett på friluftsområder, som er positivt for fremtidige beboere innenfor feltet.

En større del av planområdet settes av til lek. Dette kan være en berikelse til nærmeste nabolag i Gamle Kongevei, da området i dag ikke inngår i et område med lekeplassdekning, ifølge temakart i arealdelen. Dette er positivt for sosial bærekraft.

Universell utforming

Bussholdeplassen i Opstadveien reguleres til å bli universelt utformet. Kommunedirektøren stiller ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse. På grunn av høydeforskjell bak plattformen, går fortauet gjennom plattformen til bussholdeplassen. Dette gjør det mulig å unngå høye støttemurer. Området antas å være så lite trafikkert at det er en akseptabel løsning for området. På andre siden av veien går det en gang- og sykkelvei.