

Arkivsak-dok. PLAN-23/00501-1
Saksbehandler Tonje Lervik

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Detaljreguleringsplan for Lysås - Ullerøy – utlegging til offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: May Edith Huru, Stine Marie Engmark Espe

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Lysås - Ullerøy, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 25.10.2023, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 25.10.2023.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers merknader
5. Biologisk mangfold 27.11.2017
6. Notat naturmangfold 24.08.2023
7. Landskapsanalyse 25.08.2023
8. Illustrasjonsplan 25.10.2023
9. Notat skredfarevurdering 15.09.2021
10. Uavhengig kontroll av skredfarevurdering 23.08.2021
11. Renovasjonsteknisk plan 22.06.2023
12. Trafikkanalyse november 2018, rev. september 2021
13. Brannvann notat 28.09.2023

14. Brannvann notat 12.10.2023
15. Overvannsplan 07.05.2023, rev. 17.09.2023
16. Teknisk rammeplan versjon 2 18.10.2023
17. VA-plan 06.09.2021 rev. 15.09.2023
18. Veitegninger 26.06.2023, rev. 28.08.2023
19. 3D-illustrasjoner

Sammendrag:

På vegne av Ullerøy Utvikling AS har konsulentfirma HS Arealplan AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Lysås - Ullerøy til behandling. Formålet med planen er å bygge boliger, herunder eneboligbebyggelse og konsentrert bebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det er beregnet at det kan bli ca. 70 boenheter.

Planområdet ligger sør i Ullerøy, rett vest for Ullerøyveien og sør for Lysåsveien ved Læringsverkstedet barnehage. Området ligger ca. 17 km i kjøreavstand fra Sarpsborg sentrum.

Områdets areal er ca. 63,9 daa, og er i kommuneplanens arealdel disponert til framtidig boligbebyggelse. Planforslaget er i hovedsak i tråd med Kommuneplanens arealdel og Fylkesplanen, men ikke i tråd med kommunedelplan for klima og energi og kommunedelplan for naturmangfold.

De merknader og innspill som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen er delvis imøtekommet. Det er kommet innspill om å begrense antall boenheter som ikke er imøtekommet.

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget har flere gode kvaliteter. Det er romslige tomter, krav om tilpasning til terreng og føringer på utforming, herunder etasjeantall og krav til naturgitte farger og saltak. Planen kan bidra til å skape og opprettholde et levende lokalsamfunn i Ullerøy. Planforslaget åpner ikke for boliger på dyrket mark, men 2 dekar bygges ned for å få tilstrekkelig bredde på atkomstvei.

Det er avdekket naturverdier i planområdet som vil gå tapt ved utbygging, herunder gammelskog og rødlistede arter. Sterkt truet rovfuglart kan bli negativt påvirket av utbyggingen. Det er også en ulempe at det ikke er en sammenhengende gang- og sykkelvei med kommunal standard fra boligområdet til skole eller andre daglige gjøremål. Beboere her vil i stor grad være avhengig av bil.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at detaljreguleringsplan for Lysås - Ullerøy legges ut på offentlig ettersyn.

Utredning

Bakgrunn for saken

HS Arealplan AS har på vegne av Ullerøy Utvikling AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Lysås - Ullerøy. Planforslaget skal tilrettelegge for utvikling av et boligområde med tilhørende infrastruktur på Lysås i Ullerøy.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger sør i Ullerøy, rett vest for Ullerøyveien, sør for Lysåsveien og Læringsverkstedet barnehage, og nord for Helleveien. Området ligger ca. 17 km i kjøreavstand fra Sarpsborg sentrum. Områdets areal er ca. 63,9 daa.

Innenfor planområdet er det i dag et relativt urørt naturområde, og noe dyrket mark. Det er to markerte åsrygger (fjell) med vegetasjon, og et daldrag mellom disse. Verdifull gammelskog er funnet i planområdet, med plassering omtrent på de to åsryggene. Det er en eksisterende sti mot skolen.

Forholdet til andre planer

Planforslaget er i tråd med formål framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel er under revidering, og formålet er videreført i utkast til ny arealplan. Det har ikke vært noen bemerkninger fra andre offentlige instanser til dette.

Arealplanen forutsetter atkomst fra Lysåsveien og at det etableres trygg snarvei til skole og barnehage. Atkomst er i stedet foreslått fra Helleveien. Det er ikke lagt inn gang- og sykkelvei langs fylkesveien, men eksisterende sti skal opprettholdes og utbedres.

Planen bidrar til å oppfylle samfunnsplanens føringer om boligutbygging, med varierte boligtyper og gode bomiljøer med grøntområder og andre møteplasser.

I Fylkesplan for Østfold (2018) er Ullerøy angitt som et lokalsenter, hvor det skal skje en lavere vekst enn i område- og bysentre. Fylkesplanen legges til grunn som avklart gjennom kommuneplanens arealplan. Noen viktige punkter i fylkesplanen er: Utbygging av lokalsentrene skal skje tett, så servicetilbudene styrkes. Barneskolen bør utgjøre et naturlig tyngdepunkt. Alle boligområder skal ha gang- og sykkelvei til barneskole og naturområder.

Planområdet er ca. 17 km fra sentrum, og utenfor bydelssenter. Planen vurderes ikke å bidra til å oppnå nullvekstmålet.

Det er gjennom kommunedelplan for klima og energi 2021 – 2030 bestemt at utvikling i Sarpsborg skal skje på en klimavennlig måte, hvor utbygging hovedsakelig skal skje gjennom fortetting og transformasjon, og at kommunen har en nullvisjon for omdisponering av karbonbindende arealer som jordbruksmark og myr. Planforslaget er ikke i tråd med disse intensjonene.

Kommunedelplan for naturmangfold 2023-2031 har som overordnet mål å bevare variasjonsbredden i Sarpsborgs naturmangfold, sikre god tilstand i økosystemene, og sikre trua og sårbare naturtyper i størst mulig grad lokalt, regionalt og nasjonalt. Kommunen skal bevare og tilrettelegge for naturmangfold. Kommunen skal videre gjennomføre en arealplanlegging som minimerer nedbygging og tap av naturmangfold og som tar hensyn til samvirkende effekter mellom naturmangfold og klima. Strategi 10 er at «Kommunen skal legge til rette for å ivareta trua natur». Planforslaget er ikke i tråd med disse intensjonene.

Området er uregulert.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til boligformål, herunder boligbebyggelse med frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Videre reguleres det til lekeplass, renovasjonsanlegg, kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, annen veggrunn grøntareal, naturområde og turveg.

Boligene er i hovedsak plassert på de to åsryggene, med en blanding av konsentrert bebyggelse og eneboliger. Det er avsatt areal til 3 lekeplasser med sentral beliggenhet, og i ytterkant av boligfeltene er det sikret grønnstruktur. Mot vest har forslagsstiller erstattet en eneboligtomt med naturområde etter anbefaling fra naturfaglig kyndig. På den måten bindes grøntområdene tettere sammen, slik at arter lettere kan spre seg.

Bestemmelsene stiller krav om at byggetiltak skal tilpasses omgivelsene og naturgitte forhold. Samtidig er terrengbearbeidelser tillatt i nødvendig grad, for å kunne etablere vei og avkjørsler til tomter.

Det er beregnet rundt 63 boenheter. Det er avsatt 17 eneboligtomter, 32 konsentrerte boliger (flermannsbolig), samt områder hvor det åpnes for både eneboliger og konsentrerte boliger, beregnet til 14 konsentrerte boenheter. I tillegg tillates sekundærboliger i eneboligene. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.

Det er regulert gang- og sykkelvei langs atkomstveien i boligområdet, og denne fortsetter videre nord ut av boligområdet og over jordet fram til Lysåsveien. Skoleelever kan gå gjennom barnehagens område og videre til eksisterende sti. Stien foreslås regulert til turvei, fra barnehagen til skolen. Denne turveien skal i hovedsak bestå som i dag, men det åpnes for noe utfylling av grus for å jevne ut stien. Likevel vil stien stedvis være meget bratt, og uegnet for sykling. Det skal etableres lys langs stien. Rekkefølgekravet til opparbeidelse av stien til skolen gjelder såfremt skolen er i drift.

Det er satt av plass til renovasjon i starten av boligområdet, i dalføret mellom åsryggene. I tillegg reguleres det inn en renovasjonsløsning i vest. Ved å samle avfallsstasjonene slipper den enkelte beboer å ha avfallsdunker på egen tomt, og det vurderes som mer trafikksikkert å ha kun to stoppesteder for renovasjonskjøretøyet.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 06.04.2016, 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). Noen innspill som ikke er imøtekommet er å begrense utbyggingen/antall boenheter i større grad, å hensynta naturverdier i større grad, legge atkomstveien via Lysåsveien i henhold til arealplanen, og å konsekvensutrede planen i tråd med forskrift om konsekvensutredninger. Kommunedirektøren har ingen merknader til de kommentarer forslagsstiller har gjort 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. Ved offentlig ettersyn vil blant annet skolen v/ FAU høres, i tillegg til at råd for personer med funksjonsnedsettelse, ungdomsrådet og eldrerådet høres.

Lekeplasser, uteoppholdsarealer og samferdselsarealer er i tråd med overordnet plan. Det skal opparbeides en snarvei fra boligområdet til skolen. Kommunedirektøren mener det er en ulempe ved planen at denne ikke er universelt utformet, da den har partier som er bratt. Gangveien skal lyssettes, som er positivt for brukerne av stien.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget for boligområdets del, men i utgangspunktet burde det vært en gang- og sykkelvei fra boligområdet til skolen som blir universelt utformet.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 2014, som var gjeldende da planarbeidet startet opp i 2016. Planen falt ikke inn under kriteriene for konsekvensutredning etter denne forskriften. Planer som ikke var omfattet av 2014-forskriften omfattet heller ikke av gjeldende forskrift, jf. forskrift av konsekvensutredninger (2017) § 39. Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger. Plan- og bygningsloven stiller likevel krav til at konsekvenser av planforslaget skal belyses, og dette følger av planbeskrivelsen og i andre vedlegg til planen.

Forholdet til naturverdier og naturmangfoldloven

Ved vurdering av det biologiske mangfoldet i planområdet i 2017 (vedlegg 5), ble det konkludert med at det ikke er registrert viktige naturverdier, naturtyper eller rødlistede arter innenfor planområdet, og at gjennomføring av det foreslåtte tiltaket vurderes å ha liten til ingen betydning for det biologiske mangfoldet i området. Forslagsstiller har innhentet en ny vurdering fra WSP i 2023 (vedlegg 6), der det er avdekket rødlistede vedboende sopp og rødlistede fuglearter i området. Innenfor planområdet er det også våtmark og gammelskog, som i størst mulig grad bør ivaretas.

Partier med død ved angis som spesielt viktige, og våtmarksområdet bør ifølge rapporten bevares og integreres i områdets overvannshåndtering. Fuglelivet i området bør ifølge rapporten hensyntas ved at anleggsarbeider som gir høye lyder, som sprengning og spunting, unngås i hekketiden.

Forslagsstiller har ikke fulgt rapportens anbefalinger fullt ut. Forslagsstiller foreslår å flytte død ved og trær med rødlistede arter til grøntområder i planen, og tilrettelegge for våtmark på annet sted i planområdet. Kommunedirektøren vurderer at det ikke kan legges til grunn at foreslåtte tiltak vil bevare naturverdiene. En konsekvens av utbyggingen er at verdifulle naturverdier vil kunne gå tapt. Arter som befinner seg på våtmarksområdene vil imidlertid lettere kunne etablere seg på endrede/nyetablerte våtområder, ifølge WSP. Anbefalinger om å unngå sprengning og spunting i hekketiden er ikke tatt til følge, da forslagsstiller mener det vil være for inngripende å stoppe anleggsarbeider i en så lang periode (april – juni). Det er i stedet foreslått å ikke tillate inngrep i vegetasjonen i denne perioden. Det betyr at man må ta ut nødvendig vegetasjon (der det tillates) utenfor hekkeperioden, slik at fuglene ikke blir forstyrret i hekkeperioden.

Ifølge WSP bør større grønne områder beholdes, både for å ivareta verdiene på de enkelte stedene, og for å tilrettelegge for spredning av arter via sammenhengende grøntområder. Etter at disse anbefalingene ble kjent, har forslagsstiller omgjort en eneboligtomt på vestre del av planområdet til grøntområde, slik at arter kan spre seg lettere gjennom planområdet. I tillegg er det lagt inn hensynssone for bevaring av naturmiljø innenfor naturområde (GN) i plankartet, hvor det er bestemmelser som begrenser adgangen til å gjøre inngrep. Disse grepene er positive forbedringer av planforslaget.

Etter at kommunen mottok planforslaget er det dokumentert at planområdet er i leveområdet til en sterkt truet rovfuglart. Arten har svært lav og nedadgående bestand. Planområdet er nært en sentral plass i artens leveområde, som er meget sårbart for menneskelig ferdsel. Sannsynlighet for negativ påvirkningen øker med antall tilflyttere. Det må etter kommunedirektørens syn legges til grunn at nedbygging av naturen i planområdet vil virke negativt for arten, som følge av menneskelig ferdsel og siden det er sannsynlig at arten bruker området til jakt.

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

Forslagsstiller må sikre seg rettigheter til grunnen for opparbeidelse av gangvei fra boligområdet til skolen. Det er sikret bruksrett for tråkk gjennom barnehagens område, og for tilrettelegging av stien, gjennom avtale. For øvrig er en av forslagsstillerne hjemmelshaver av grunnen til foreslåtte boliger og infrastruktur.

Grunnforhold

Området består i hovedsak av skogkledde fjellknauser. Ifølge løsmassekart fra NGU består området av berg i dagen med tynn marin avsetning og tykk strandavsetning mellom bergkollene. Det er ifølge notatet om skredfarevurdering (vedlegg 9) kun et lite område på et jorde nord i planområdet, samt langs Helleveien sør for byggeområdet, at det er løsmasser av betydning, hvor det kan påtreffes marine avsetninger.

Mot nord og sør er terrenget tilnærmet flatt. Nordvest for området er det en ca. 4 m høy skråning med en helning på ca. 1:20, noe som i henhold til veilederen ikke medfører skredfare. Områdestabiliteten er vurdert av RIGeo AS i rapport datert 15.09.2021 (vedlegg 9). Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av Multiconsult (vedlegg 10).

Konklusjonen er at planområdet ligger under den marine grensen i området. Det er antatt at det kan forekomme marine avsetninger i mindre deler av området. Grunn- og terrengforholdene på og rundt tomte tilsier at det ikke er fare for områdeskred som kan strekke seg inn i området. Det er ifølge rapporten ikke fare for at tiltaket skal kunne utløse skred innenfor eller utenfor planområdet.

Dyrket mark

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse, med unntak av adkomstveien (Helleveien) som er avsatt til LNFR. Planforslaget omfatter ca. 2 dekar dyrket mark.

Kommunedirektøren har, på bakgrunn av blant 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.

Kommunedirektøren har i overensstemmelse med forslagsstiller tatt ut deler av opprinnelig varslet planområde (ca. 1,7 dekar areal), der det tidligere var skissert boliger på dyrket mark. Nedbygging av dyrket mark som planen forutsetter (ca. 2 dekar), er for å etablere tilstrekkelig bredde på adkomstvei (Helleveien) til kommunal standard. I overgangen fra eksisterende vei til nytt boligfelt, vil veien skjære over et stykke dyrket mark. I tillegg skal det etableres gang- og sykkelvei over et jorde med dyrket mark rett nord for utbyggingsområdet.

Kommunedirektøren har vurdert at disse funksjonene har vært avgjørende å sikre av hensyn til atkomst, trafiksikkerhet og forbindelser til barnehage/skole.

Den dyrkede marka i området hvor det er foreslått gang- og sykkelvei ut av planområdet i nord regnes som svært god jordbruksjord, og at det er god jordkvalitet langs Helleveien sørover ut av boligfeltet.

Etter 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 er kommunedirektørens vurdering at det ikke skal bygges bolig på dyrket mark, slik som kommuneplanen åpner for, men at det kan åpnes for å etablere nødvendig infrastruktur på dyrket mark. Ca. 1,7 dekar dyrket mark er tatt ut av planforslaget. Kommunedirektøren vurderer at omdisponeringen av ca. 2 dekar dyrket mark til samferdselsformål er akseptabel.

Kommunedirektørens vurdering

Landskapshensyn:

Det er utarbeidet en landskapsanalyse som gir anbefalinger for utvikling av landskapet. Noen grønne drag og koller er sikret ivaretatt i tråd med anbefalingen, og noen anbefalinger er ikke videreført i planen, av hensyn til utnyttelsen i prosjektet.

Landskapet i utbyggingsområdet vil endre karakter fra nærmest urørt natur til et utbygd boligområde. Ved å bevare deler av terreng og vegetasjon er målet at nær- og fjernvirkning dempes. Det er stilt krav til at fargebruk skal være tilpasset naturgitte omgivelser, for å begrense fjernvirkningen av utbyggingen. Kommunedirektøren mener at arealplanens føringer for framtidig boligbebyggelse oppfylles, samtidig som det tas hensyn til landskap og småskala. Landskapsanalysen er delvis fulgt opp i planforslaget, men med hensyn også til boligutbygging, mener kommunedirektøren at løsningen er tilfredsstillende.

For eneboliger er utnyttelsen av tomtene satt til maks 25 %-BYA, som vil sikre at byggetiltakene begrenses, og kan bidra til mer grøntarealer og utearealer med kvalitet. Det er varierende utnyttelse på de resterende feltene, høyest er maksimalt 40 %-BYA. Kommunedirektøren mener dette er et positivt grep ved planen.

I hovedsak skal boligbebyggelsen, inkludert garasjer/carport, oppføres med saltak for å tilpasse seg områdets karakter. Det er stilt krav til sokkeletasje for flere av eneboligene, for å ta opp terrenget. Det er vurdert hvor det passer med en eller to etasjer, jf. vedlagt illustrasjonsplan, og denne må følges.

Samferdselstiltak inkludert skolesti:

Alle veier oppfyller kommunens veinorm, med veinbredder og stigning i tråd med kommunal standard. Krav til fortau har sammenheng med antall boliger. Det er derfor sikret fortau fra Ullerøyveien og langs atkomstveien inn i det nye boligområdet, men det er ikke krav til fortau rundt hele boligområdet. Mangel på fortau i deler av området er en ulempe ved planen, men utformingen er i tråd med veinormen og vurderes derfor å være tilfredsstillende.

Det forutsettes at myke trafikanter til barnehage og skole følger gang- og sykkelvei nordover til Lysåsveien og videre til barnehagen. Her må myke trafikanter dele veien med biltrafikk i ca. 100 m. Skoleveien går videre via barnehageområdet og gjennom skogen på eksisterende sti, som leder til skolen. Stien skal lyssettes og oppgraderes relativt enkelt.

Det er i utgangspunktet ønskelig fra kommunedirektørens side å ha en universelt utformet gang- og sykkelvei til skolen. Dette kan oppnås på to måter, enten via dagens trasé, eller via Ullerøyveien. En universell utforming av dagens sti mellom barnehage og skole (i luftlinje ca. 150 meter), vil kreve meget store terrenginngrep i form av sprengninger og utfyllinger. Kommunedirektøren ønsker ikke så store naturinngrep. Det er mulig å gjøre inngrep som forbedrer det bratte terrenget uten å oppnå full kommunal standard, men også dette krever store inngrep i naturen. Alternativt kan det reguleres inn gang- og sykkelvei langs Lysåsveien ned til Ullerøyveien, langs Ullerøyveien og deretter opp Røaveien til skolen. For å oppnå gang- og sykkelvei langs Lysåsveien eller Ullerøyveien må det erverves grunn og bygg må fjernes.

Kommunedirektøren legger uansett til grunn at skoleelever trolig vil velge den korteste veien, som er stien gjennom skogen. Kommunedirektøren har derfor kommet fram til at planforslagets utforming til skolevei kan aksepteres, til tross for at stien ikke er en fullgod løsning, og ikke kan benyttes med barnevogn, sykkel eller rullestol. Behovet for gang- og sykkelvei langs Ullerøyveien foreligger uavhengig av planforslaget, og dårlig fremkommelighet for myke trafikanter utenfor planområdet er negativt for både eksisterende og fremtidige beboere i området.

Kommunedirektørens avveininger:

Planforslaget er i hovedsak i tråd med Kommuneplanens arealdel (2015) og Fylkesplanen (2018), men i strid med kommunedelplan for klima og energi (2021) og kommunedelplan for naturmangfold (2022).

Kommunedirektøren mener at tilrettelegging for nye boliger vil være positivt for et levende lokalmiljø i Ullerøy-området. Det anses som meget positivt at bebyggelsen er tilpasset landskapet, med begrenset utnyttelsesgrad, krav til saltak, terrengtilpasninger og naturgitt fargebruk. Planforslaget åpner for eneboligtomter, men også konsentrert bebyggelse, som kan være attraktivt for eneboligeiere som fortsatt vil bo på Ullerøy, men som ønsker for eksempel en mindre, mer tilrettelagt bolig. Variasjon i boligtypene imøtekommer behov for personer i ulike livsfaser, eksempelvis barnefamilier, voksne som flytter ut av enebolig og unge i etableringsfasen.

Planområdets naturverdier var ikke kjent for kommunen da området ble avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel, og kommunedirektøren må derfor ta stilling til den nye kunnskapen i forbindelse med reguleringsprosessen. Kommunedirektøren kan vanskelig se at det er mulig å ivareta naturverdiene fullt ut, og samtidig få til en utbygging i området. Dersom det skal legges størst vekt på behovet for nye boliger i Ullerøy, må det etter kommunedirektørens syn aksepteres at utbyggingen vil medføre tap av naturverdier i området. Dersom det skal legges størst vekt på å ivareta naturverdiene anser kommunedirektøren at hele planområdet bør tas ut som framtidig boligareal, og formål endres til LNF.

En utbygging i dette området vil ikke være i tråd med lokale og nasjonale målsetninger om at utbygging skal skje på en måte som begrenser transportbehovet. Kommunedirektøren legger til grunn at de som bosetter seg i området i stor grad må bruke bil, grunnet stor avstand til daglige gjøremål, begrenset kollektivtrafikk og mangel på gang- og sykkelveier. Arealplanen åpner imidlertid for boligbebyggelse også i noen områder utenfor tettbebyggelsen, deriblant dette området.

Kommunedirektøren anser at det er vesentlige hensyn som er innbyrdes motstridende i saken. Det kan være mulig å begrense utbyggingen, men da vil man ikke få den ønskede effekten i form av nye boliger, og naturverdiene vil uansett bli negativt berørt. Kommunedirektøren mener derfor at området enten bør bygges ut tilnærmet slik det er beskrevet i planforslaget, eller ikke bygges ut og som en konsekvens av det tilbakeføres til LNF-formål i arealplanen.

Planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel som har avsatt området til boliger. Kommunedirektøren har vektlagt hensynet til ønsket boligutvikling, som vil bidra til et levende lokalmiljø i Ullerøy, i tråd med arealplanen. Opplysninger som framkommer under offentlig ettersyn, kan påvirke hvordan kommunedirektøren vurderer saken senere i planprosessen.

Oppsummering

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan. Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket. Det tilsendte materiale var komplett 27.10.2023.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Lysås - Ullerøy legges ut til offentlig ettersyn.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse

Økonomi:

Planområdets veier og fortau vil bli overdratt av kommunen, som får driftsansvar. Det vil for en mindre del av samferdselsanlegget være behov for å planlegge for en forstøtningsmur som vil være dyrere for kommunen å drifte, i forhold til om det heller var anlagt et bredere anlegg. Grunnen er at dette er tett mot en naboeiendom, slik at arealet er begrenset, og

forstøtningsmur er derfor ansett nødvendig for å holde seg innenfor planområdet. Det er ukjent hvor fordyrende denne løsningen er.

Utover det, er det ingen kjente økonomiske konsekvenser for Sarpsborg kommune.

Miljø:

Gjennomføring av planen vil medføre nedbygging av ca. 2 daa dyrket mark.

Klimagassutslipp: Ved utbygging av et boligfelt utenfor sentrum og bydelssenter, og uten et godt kollektivtilbud, vil planen ikke bidra til å oppnå nullvekstmålet.

Overvannshåndtering: Det forutsettes at overvann håndteres på egen tomt.

Naturverdier:

Det er registrert gammelskog i planområdet, som har stor naturverdi. Vedtak av planen kan påvirke rødlistede arter i området, enten direkte eller deres leveområde. Følgende arter med rødlistestatus er registrert i – eller nært til – planområdet: Dvergforlemmegei (sårbar), gulspurv (sårbar), granmeis (sårbar), grønnfink (sårbar), furupiggmusling (nær truet) og tårnseiler (nær truet). Planområdet er også del av leveområdet for sterkt truet rovfuglart. Arten kan bli negativt påvirket ved at natur og gammelskog bygges ned, der det må legges til grunn at arten jakter. Videre vil arten skremmes av menneskelig ferdsel, som må påregnes å øke med flere beboere i området.

Det er registrert flere fremmede arter i planområdet, og det er gitt egne bestemmelser som skal bidra til å hindre spredning av disse artene.

Reguleringsplanforslaget vurderes til ikke å være i tråd med mål og strategier i kommunedelplan for naturmangfold, da gjennomføring av planen vil gå på bekostning av verdifulle naturverdier og rødlistede arter.

Folkehelse:

Den østre delen av utbyggingsområdet er så vidt omfattet av gul støysoner, fra Ullerøyveien. Eksisterende beboere i området, særlig de som bor tett på ny atkomstvei, vil oppleve økt trafikk og tilhørende støy.

Planen vil tilrettelegge for sosiale møteplasser for alle aldre. Det er sikret noe variasjon av boligtyper, fra eneboliger til flermannsboliger.

Planen sikrer universell utforming av veier og lekeplasser. Snarvei til skolen vil ikke være universelt utformet. Stien vil imidlertid opparbeides til å bli mer brukervennlig enn den er i dag.