

Arkivsak-dok. 18/04535-255
Saksbehandler Eivor Bjørnarsdotter Bø

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Utvalg for plansaker 2019-2023

29.03.2023

Detaljreguleringsplan for Ugleveien - Gaupefaret - offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Katarzyna Mitwicka

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Ugleveien - Gaupefaret, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 15.02.2023, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 13.10.2022 og revidert 15.02.2023.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 15.02.2023
2. Reguleringsbestemmelser, datert 13.10.2022, revidert 15.02.2023
3. Planbeskrivelse, datert 13.10.2022, revidert 15.02.2023
4. Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers og kommentarer, datert 07.10.2022.
5. Prosjektpresentasjon, datert 02.02.2023
6. Landskapsplan, datert 03.02.2023
7. Støyrapport, datert 20.11.2021
8. Trafikkanalyse, datert 08.11.2021
9. Geotekniske undersøkelser, datarapport, datert 21.10.2021
10. Geoteknisk ROS-analyse områdestabilitet, datert 22.10.2021
11. Redegjørelse for overvannshåndtering, datert 05.11.2021
12. Renovasjonsteknisk plan, datert 15.11.2021
13. Skisser fra kommunens 3D-modell, datert 24.02.2023

Sammendrag:

På vegne av Gaupefaret eiendom AS har konsulentfirma Stenseth Grimsrud arkitekter AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Ugleveien - Gaupefaret til behandling. Formålet

med planen er å fortette et område med konsentrert boligbebyggelse med tilhørende areal for lek, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur. En mulighetsstudie skisserer 56 boenheter.

Planområdet ligger på Grålum og er avgrenset av Ugleveien i vest og sør, Gaupefaret i øst og boligbebyggelse i nord.

Området er i kommuneplanens arealdel disponert til bebyggelse og anlegg. I utkast til ny arealplan er det utarbeidet en fortettingsstrategi som peker ut hvilke områder som er egnet for vesentlig fortetting, og områder som kun er egnet for lav/moderat fortetting. Planområdet for Ugleveien – Gaupefaret er lagt inn som et område egnet for lav/moderat fortetting.

Området er stort sett uregulert. En liten del av planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Langemyr, vedtatt 14.06.2012.

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan.

Tidligere planforslag, som var til behandling i utvalg for plansaker som i november 2022, ble fremmet med negativ innstilling fra kommunedirektøren. Forslagsstiller har i ettertid justert planforslaget. Revidert planforslag som nå er til behandling er endret i tråd med kommunedirektørens anbefalinger. Kommunedirektøren vurderer at det nå er i tråd med fortettingsstrategien og bedre tilpasset omgivelsene.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Ugleveien – Gaupefaret legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Stenseth Grimsrud arkitekter AS har på vegne av Gaupefaret eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Ugleveien – Gaupefaret.

Bakgrunnen for reguleringssaken er å fortette et område med konsentrert boligbebyggelse med tilhørende areal for lek, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på Grålum, ca. 5 kilometer fra Sarpsborg sentrum, og er avgrenset av Ugleveien i vest og sør, Gaupefaret i øst og boligbebyggelse og Tune barnehjem i nord.

Områdets areal er ca. 12 daa.

Planområdet består i dag av eneboliger, vegetasjon og skog.

Forholdet til andre planer

Området er i kommuneplanens arealdel disponert til bebyggelse og anlegg. Arealplanen er under revidering og i utkast til ny arealplan er det utarbeidet en fortettingsstrategi.

Fortettingsstrategien peker ut hvilke områder som er egnet for vesentlig fortetting, områder som kun er egnet for lav/moderat fortetting og områder der det ikke åpnes for fortetting. Planområdet for Ugleveien – Gaupefaret er lagt inn som et område egnet for lav/moderat fortetting, som forutsetter tilpasning av nybygg til omgivelser i større grad enn for områder som er avsatt til vesentlig fortetting.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan når det gjelder arealformål (bolig med tilhørende infrastruktur). I tillegg er planforslaget i tråd med Samfunnsplanen (2018-2030) og boligpolitisk plattform (2015) ved at det legges til rette for andre boligtyper i et område som har en høy andel eneboliger.

Området er stort sett uregulert. En liten del av planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Langemyr, vedtatt 14.06.2012.

Tilstøtende arealer er regulert gjennom detaljreguleringsplan for Langemyr, vedtatt 14.06.2012.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til fortetting i et skrånende terreng fordelt på to boligtyper, konsentrert småhusbebyggelse øverst og blokkbebyggelse i midten og nederst mot Ugleveien.

Planforslaget legger til rette for seks blokker/punkthus (BBB1-3 på plankart) på 3 til 4 boligetasjer med parkeringskjeller i tillegg. Boligene er organisert rundt et felles uteoppholdsområde med lekearealer og gangakser.

Det legges også til rette for et lavere bygningsvolum (BKS på plankart) på 2 boligetasjer med parkeringskjeller i tillegg.

Det er sikret to lekearealer innafor planområdet, henholdsvis BLK1-2 på plankartet.

Parkering vil skje i underetasje, delvis i terreng og sokkel, med innkjøring fra Ugleveien og Gaupefaret. Store deler av planområdet er planlagt bilfritt, noe som er en viktig kvalitet i planforslaget. Parkeringskjeller gjør at de ubebygde delene av planområdet kan avsettes til grønne uteoppholdsarealer med lekeplasser og gangforbindelser.

Det er i planprosessen utarbeidet en mulighetsstudie som skisserer 56 boenheter. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.

Et tidligere planforslag ble lagt frem til utvalg for plansaker den 02.11.2022.

Kommunedirektøren hadde negativ innstilling til å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, og begrunnet dette med at planforslaget ikke var i samsvar med fortettingsstrategien og ikke var tilpasset omgivelsene på en god nok måte. I ettertid har forslagsstiller utarbeidet et planforslag som kommunedirektøren anser å være i tråd med fortettingsstrategien og i tillegg bedre tilpasset til omgivelsene. Se nærmere begrunnelse under avsnittet «kommunedirektørens vurdering».

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det har i prosessen vært avholdt to oppstartsmøter i denne saken. Det første ble avholdt i 2018 hvorpå saken ble satt på hold på grunn av Bane NOR sin anmodning om å ikke gå videre med plansaken. Etter hvert som tiden har gått ble det avholdt et nytt oppstartsmøte i 2020 og besluttet at saken kunne starte opp igjen.

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 04.11.2020, 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). De merknader og innspill som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen er delvis imøtekommet. Merknader fra Gaupefaret velforening og Roald Vigdal Johansen om at områdets karakter skal beholdes med eneboliger er ikke imøtekommet.

Saken ble lagt frem for behandling med negativ innstilling fra kommunedirektøren i utvalg for plansaker 02.11.2022, sak 26/22. I møtet ble det lagt frem et annet forslag til vedtak som ble enstemmig vedtatt:

1. Saken utsettes for befarings
2. Det henstilles til kommunedirektør og utbygger om å komme frem til et omforent planforslag til neste utvalgsmøte
3. Det legges til rette for en gjennomgang av fortettingsstrategi tilknyttet ny arealplan for planutvalgets medlemmer i forkant av neste utvalgsmøte.

Neste møte i utvalg for plansaker var allerede satt til 30.11.2022 slik at punkt 2 i vedtaket ikke var realistisk med tanke på skrivefrister. Administrasjonen hadde derfor et møte med forslagsstiller om videre saksgang. Forslagsstiller var positive til å gjøre justeringer, men valgte å trekke saken for behandling i møtet 30.11.2022 for å kunne jobbe fram et forslag som både forslagsstiller, naboer og kommunen kunne enes om. I samråd med utvalgsleder ble det besluttet å avlyse den planlagte befarings og avvente realitetsbehandling av saken til nytt planforslag foreligger.

Forslagsstiller har nå levert et planforslag som kommunen er positive til å legge ut til offentlig ettersyn.

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 består i dag av eneboliger med tilhørende tomt og en del vegetasjon med skog. Barnetråkkregistreringen fra 2012 viser ingen treff innenfor planområdet, men det er registreringer på at barn oppfatter en del av krysningspunktene som farlige.

Planforslaget legger til rette for tre nye lekeplasser innenfor planområdet og trygge bilfrie gangforbindelser til disse. Lekeplassene er plassert sentralt mellom bebyggelsen og ligger i umiddelbar nærhet til samtlige boenheter.

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.

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

Forholdet til naturmangfoldloven

Planbeskrivelsen inneholder et eget kapittel om forholdet til naturmangfoldloven. Etter kommunedirektørens vurdering har kapitlet en tilfredsstillende gjennomgang av problemstillinger tilknyttet planforslaget.

Behov for grunnerverv

Grunnerverv er i utgangspunktet ikke nødvendig for å gjennomføre planen. Det er usikre grenser mot kommunal veigrunn slik at forslagsstiller må sikre seg rettigheter til deler av grunn for opparbeidelse av gangveg/gangareal/gågate (f_SGGG2) og veg (f_SV4). Det dreier seg om ca. 11 m² langs stikkveien Gaupefaret. Alternativt må eiendomsgrenser justeres til å følge formålsgrenser i denne planen.

Grunnforhold

Området består av fast fjell i de øvre delene av planområdet, mens de lavereliggende områdene er dekket med tynn strand/havavsetning.

Det er ikke registrert faresoner i området eller i nærheten av planområdet og området med løsmasser har ikke en helning brattere enn 1:20. Tiltaksområdet vil av den grunn ikke inngå i et utløpsområde for skred. Det er ingen bekker eller elveløp i nærhet til planområdet.

Det er utført geotekniske grunnundersøkelser av Multiconsult som er dokumentert i vedlagt datarapport (vedlegg 9). Det er funnet forekomster av kvikkleire. Områdestabiliteten er vurdert av Multiconsult i rapport (vedlegg 10). Det er ikke krav om uavhengig kvalitetssikring ettersom det ikke er helning brattere 1:20 eller er påvist faresoner i eller i nærheten av planområdet.

Konklusjonen er at området kan bebygges uten å stå i fare for å bli inkludert i, eller utløse et områdeskred. Dette fordi planområdet ikke består av løsmasser som har helning brattere enn 1:20, og det er ikke registrert faresoner i eller i nærheten av planområdet.

Kommunedirektørens vurdering av fortetting og tilpasning

Kommunedirektøren hadde negativ innstilling til det opprinnelige planforslaget, da dette ikke var i samsvar med fortettingsstrategien og ikke var godt nok tilpasset omgivelsene.

Kommunedirektøren mente at den nederste rekken med tre nye blokker mot Ugleveien ble for høy og dominerende og ikke tok tilstrekkelig hensyn til omgivelsene. I planforslaget som nå foreligger har man trukket seg lenger vekk fra eksisterende bolig i Ugleveien 7 og gjort justeringer i plassering av ny bebyggelse og toppetasjene slik at de fremstår som mindre dominerende. Bygget som ligger i krysset Ugleveien x Gaupefaret (BBB3 på plankart) har blitt én etasje lavere og er justert/rotert slik at det vil gi mindre innsyn i nabohuset i Ugleveien 7. Byggene mot Ugleveien (BBB1 på plankart) har samme etasjehøyde som i forrige planforslag, men er trukket lenger bort fra eksisterende bolig i Ugleveien 7 og det er gjort justeringer i utforming av toppetasjene slik at det fremstår som mindre dominerende med hensyn til bebyggelsen i Ugleveien 7. I vedlegg 13 kan man se på skisser fra kommunens 3D-modell med sammenligning av forrige planforslag og nåværende planforslag på de siste sidene i vedlegget.

I tillegg sikrer nytt planforslag også bevaring av kollen som ligger langs kjøreveien Gaupefaret. Dette er gjort ved å endre formål fra gult utbyggingsformål til grønt formål (f_GN – naturområde på plankart), som ikke vil åpne for utbygging.

Kommunedirektøren er med disse justeringene positiv til å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Oppsummering

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan.

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

Det tilsendte materiale var komplett 17.02.2023.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Ugleveien - Gaupefaret legges ut til offentlig ettersyn.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Ingen kjente konsekvenser for Sarpsborg kommune.

Miljø:

Det er gjort beregninger og vurdert konkrete tiltak knyttet til overvannshåndtering i plansaken. Dette er videre sikret i reguleringsbestemmelse § 4.5.

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

Boligene vil ligge i gangavstand til barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg.

Parkeringsdekningen er satt til maksimalt 1,5 plass per boenhet. Det er stilt krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, og at disse skal være lett tilgjengelig og det skal være anledning til å låse fast syklene.

Folkehelse:

Planforslaget legger opp til flere lekeplasser og uteoppholdsarealer som kan benyttes til lek og rekreasjon innenfor planområdet.

Deler av planområdet er støyutsatt i gul støysone, hvorpå det er stilt krav om at nødvendige avbøtende støydempende tiltak skal opparbeides før det gis brukstillatelse.