

Arkivsak-dok. 21/13635-87
Saksbehandler Katarzyna Mitwicka

Saksgang
Utvalg for plansaker 2019-2023

Møtedato
29.03.2023

Sak nr.

Detaljregulering for Bjergås - offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Eivor Bjørnarsdotter Bø

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Bjergås, utarbeidet i målestokk 1: 1000 og datert 27.02.2023, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 14.03.2023.

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

Vedlegg

1. Plankart, datert 27.02.2023
2. Reguleringsbestemmelser, datert 14.03.2022
3. Planbeskrivelse, datert 27.02.2022
4. Sammendrag av innkomne merknader
5. Illustrasjonsplan
6. MUA-oversikt
7. Snitt
8. Støyutredning
9. Luftkvalitet
10. Trafikkanalyse
11. Overvannsnotat
12. Geoteknisk rapport
13. Arkeologisk registreringsrapport
14. Renovasjonsteknisk plan
15. KU-notat
16. Risiko og sårbarhetsanalyse
17. 3D-modell

Sammendrag

På vegne av Tindlund Terrasse AS har konsulentfirma HS arealplan AS oversendt forslag til reguleringsplan for Bjergås til behandling. Formålet med planen er å fortette et område med boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende areal for lek, uteopphold og teknisk infrastruktur. Skisseprosjektet viser et estimat på ca. 95 boenheter.

Planområdet ligger på en skråning langs Grålumveien, nord for Greåkerfjellet, ca. 5 km fra Sarpsborg sentrum.

Området er i kommuneplanens arealdel disponert til bebyggelse og anlegg. Fortettingsstrategien i forslag til ny arealplan illustrerer hvilke områder som er egnet for vesentlig fortetting, og områder som kun er egnet for lav-moderat fortetting. Planområdet for Bjergås ligger innenfor en sone for lav-moderat fortetting.

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

Tidligere planforslag som var til behandling i planutvalget november 2022 var fremmet med negativ innstilling fra kommunedirektøren, som anbefalte å bearbeide høydene på blokkene og forbedre plangrepet i støyutsatte områder langs Grålumveien. Forslagstiller har jobbet med justeringer i plangrepet, og revidert planforslag følger opp anbefalinger fra kommunedirektøren.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplan for Bjergås legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning

Bakgrunn for saken

Konsulentfirma HS Arealplan AS har på vegne av Tindlund Terrasse AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Bjergås. Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med SG & CO (arkitektur), Insitu (landskapsarkitektur), Rambøl (trafikk, støy, luftforurensning) og Svendsen & co (veiprosjektering, overvann).

Reguleringssaken skal tilrettelegge for boligfortetting. Detaljreguleringen legger opp til konsentrert småhusbebyggelse mot Grålumveien og blokkbebyggelse mot øst, med tilhørende arealer for lek, uteopphold, samferdsel og teknisk infrastruktur.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på en skråning langs Grålumveien, nord for Greåkerfjellet, ca. 5 km fra Sarpsborg sentrum.

Områdets areal er ca. 22,8 daa.

Planområdet består i dag av eneboliger og vegetasjon/skog.

Forholdet til andre planer

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg. Kommuneplanens arealdel er under revidering, og en fortettingsstrategi er trukket frem som et av hovedtemaene for revidert arealplan. Strategien peker ut hvilke områder som egner seg for vesentlig fortetting, og hvilke områder som kun er egnet for lav-moderat fortetting, samt områder der det ikke åpnes for fortetting. Planområdet for Bjergås er lagt inn som et område som er 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 samsvar med overordnet plan når det gjelder arealformål (boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur), og bidrar til å oppfylle føringer om moderat fortetting.

Planområdet berøres delvis av planavgrensning i forslag til kommunedelplan for Intercity, der en jernbanetrasé er planlagt i tunell under Greåkerfjellet. Planforslaget tar hensyn til planer for Intercity, og tiltaket skal ikke komme i konflikt med jernbanen.

Området er regulert gjennom en eldre reguleringsplan «Nord for Eventyrveien, mellom Grålumveien og Nye Tindlundsvei», vedtatt i 1987. En liten del av planavgrensning for Bjergås overlapper reguleringsplan for «Grålumveien 63».

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til boligfortetting i et skrånende terreng fordelt på to boligtyper, blokkbebyggelse øverst og konsentrert småhusbebyggelse nederst mot Grålumveien. Skisseprosjektet viser et estimat på ca. 95 boenheter, men tallet er ikke juridisk bindende og kan endres ved detaljprosjektering.

Det planlegges 6 blokker på 4-5 etasjer som skal plasseres punktvis oppå en stor felles parkeringskjeller skjult under terrenget. Mot Grålumveien kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse på inntil 3 etasjer (inkludert sokkel). Illustrasjonsplan viser fire bygningskropper plassert parallelt med veien. All bebyggelse skal tilpasses skrånende terreng, og utformes med saltak for å sikre godt samspill med omgivelsene.

I tillegg til boliger er det planlagt et felles uteoppholdsareal med nærlekeplass sentralt på området, og det er lagt opp til flere mindre felles uteoppholdsarealer med mulighet for lek og aktivitet mellom blokkene og på gatetun. Kjørevei, parkering og teknisk infrastruktur er samlet sørvest på området, slik at resten av området kan være bilfritt.



Figur 1. Plangrep

Hovedadkomst til planområde er planlagt fra Grålumveien (fv. 114). Plassering og utforming av adkomstvei har vært utfordrende på grunn av store høydeforskjeller på planområdet. Andre alternativer for adkomst som ble vurdert tidligere i planprosessen er skissert i planbeskrivelsen. Foreslått adkomst fra fylkesvei 114 har blitt akseptert av Viken fylkeskommune. Hovedadkomstveien skal være den eneste bilveien gjennom Bjergås, det er derfor logisk at renovasjon, gjesteparekring og trafostasjon er plassert langs denne veien. Resten av arealene i planområdet skal være bilfrie, og skal brukes til uteopphold, lek, beplantning og overvannshåndtering. Fabelfaret skal stenges med bom slik at det ikke blir mulighet for gjennomkjøring.

Tidligere planforslag som var til behandling i planutvalget i november 2022 ble fremmet med negativ innstilling fra kommunedirektøren med en anbefaling om å bearbeide høydene på blokkene og forbedre de deler av planområdet som ligger i støyutsatt område mot Grålumveien. Utvalg for plansaker vedtok å utsette behandlingen av saken.

Forslagstiller har jobbet med plangrepet og gjort følgende endringer:

- Blokk nr. 3 og 4 er senket med 1 etasje, og del av volum på blokk nr. 2 er nedtrappet.
- Konsentrert småhusbebyggelse langs Grålumveien har fått en annen plassering og sammensetning av enheter, med betydelig bedre utnyttelse. Ny plassering tar mer hensyn til støy og terreng.
- Parkeringsplassen ved rekkehusene erstattes av formål «øvrige kommunaltekniske anlegg», med mindre areal.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 22.10.2021, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com. Forslagstiller har avholdt møte og vært i dialog med enkelte berørte naboer i forbindelse med varsel om oppstart.

Detaljreguleringsplan for Bjergås var først meldt opp som [sak \(32/22\)](#) til utvalg for plansaker 30. november 2022 med negativ innstilling fra kommunedirektøren.

Utvalg for plansaker vedtok i møtet at saken utsettes for befarng.

I etterkant av vedtaket har administrasjonen hatt et møte med forslagsstiller og diskutert videre fremdrift for saken. I møtet kom det frem at forslagsstiller ønsker å bearbeide plangrepet og fremme et nytt, revidert planforslag til behandling.

I samråd med utvalgsleder ble det besluttet å avlyse den planlagte befarngen den 15. februar, og avvente realitetsbehandling av saken til nytt planforslag foreligger.

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).

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 ligger i en skråning, og består i dag av to eneboliger og en del ubebygde tomter med vegetasjon og skog. Barnetråkkregistreringen fra 2012 indikerer at skogsområdene syd

og nordøst for planområdet benyttes av barn, men ikke arealene innenfor det aktuelle planområdet.

Planforslaget sikrer felles uteoppholdsarealer og lekearealer, og en relativt stor andel av bilfritt areal på planområdet. Planen legger også opp til nye gangforbindelser og snarveier gjennom området.

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 biologisk mangfold. Etter kommunedirektørens vurdering har kapitlet en tilfredsstillende gjennomgang av problemstillinger tilknyttet naturmangfoldloven.

Planbestemmelser sikrer hensynet til naturmangfoldet, her blant annet at spredning av fremmede arter skal unngås, samt at uteoppholdsarealer skal beplantes med arter som er til nytte for pollinerende insekter.

Forholdet til kulturminneloven

Ved varsel om oppstart av planen har Viken fylkeskommune varslet om behov for en arkeologisk registrering, ut fra områdets topografi og nærhet til automatisk fredete kulturminner.

Viken fylkeskommunens feltarkeologer foretok en undersøkelse, og fant en steinalderboplass, se rapporten fra arkeologisk registrering (vedlegg 13).

Boplassen er et automatisk fredet kulturminne, og det er i utgangspunktet ikke tillatt med inngrep i det. Hvis arealet skal utnyttes til bebyggelse og anlegg, er dette avhengig av dispensasjon fra kulturminnelovens § 3 og 4.

Planforslaget legger opp til boligformål på det aktuelle arealet, og det er forslagstillers ønske å prioritere fortetting foran bevaring. Planforslaget forutsetter en arkeologisk utgraving av steinalderlokalitet før igangsettelse av tiltaket innenfor hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner.

Kommunedirektøren anmoder Viken fylkeskommune v/fylkeskonservator om å ta stilling til spørsmål om dispensasjon fra kulturminneloven.

Behov for grunnerverv

Forslagsstiller har opplyst at nødvendig eierskap eller rettigheter til å kunne utvikle prosjektet innenfor planområdets grenser er sikret. Dette innebærer at aktuelle eiendommer enten er ervervet eller det er inngått opsjonsavtaler for fremtidig erverv.

Forslag til hovedadkomstvei krever en utvidelse av planområdet på ca. 680m² for å sikre tilfredsstillende stigningsforhold på veien. Utvidelsen berører kommunal eiendom, og det er dialog mellom forslagsstiller og kommunen om avtale.

Grunnforhold

Geoteknisk rapport konkluderer med at det ikke er registrert kvikkleire på planområdet. Det er fjell i dagen i hele planområdet, samt tynt skogdekke med stein/blokk. Området er stabilt i dagens situasjon, og kan bebygges uten å stå i fare for å bli inkludert i et områdeskred.

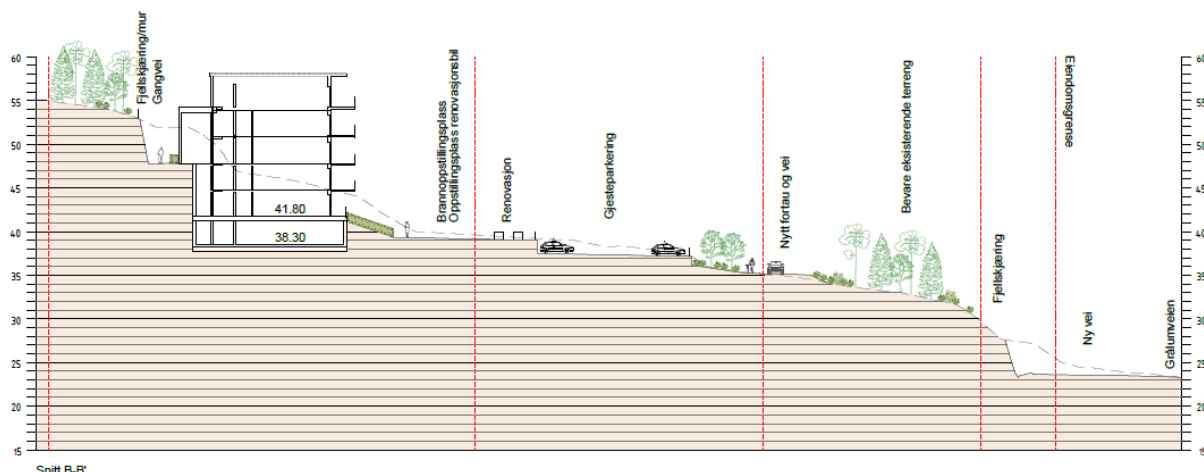
Det kan være kvikkleire i Greåkerdalen som ligger vest for planområdet/Grålumveien, men så lenge rystelsesnivået holdes innenfor det som er lovlig for bygninger ved utbygging, så er det ingen fare for at rystelsene kan utløse kvikkleireskred. Man må imidlertid passe på at sprengningsmasse ikke ramler ut i kvikkleireområder. Rapporten anbefaler å montere rystelsesmålere på de nærmeste bygningene til områder der det sprenges.

Kommunedirektørens vurdering av fortetting og tilpasning

Kommunen ønsker stor grad av fortetting, først og fremst i sentrum, innenfor de definerte bydelssentrene, og langs kollektivakser. Planområdet for Bjergås ligger utenfor bydelssenter, og Grålumveien er ikke regnet som hovedakse for kollektiv. Bjergås har likevel tilgang til noen funksjoner/tjenester i nærområdet (inntil 1 km avstand) som barnehage, skole, bussholdeplasser og kirke.

Kommunedirektøren vurderer at det i det aktuelle planområdet kan tillates en utnyttelse i øvre grense av moderat fortetningsgrad. Dette begrunner kommunedirektøren med at områdets topografi gjør det mulig å utnytte tomter med kjeller- og sokkelløsning og på den måten «skjule» deler av volumer/høyder i terrenget. I tillegg er det ikke registrert noen viktige kulturmiljøer i umiddelbar nærhet, og planforslaget berører ikke dyrket mark. Planområdet ligger utenfor sentrumsstrøk, men har likevel tilgang til noen funksjoner/tjenester i nærområdet.

Høyde og plassering av blokker er planlagt ut fra områdets topografi, hvor byggegrenser følger terrenglinjer, og de høyeste blokkene (#1 og #2) skal oppføres der hvor terrenget i bakkant er på sitt høyeste. Illustrasjon under viser prinsipp for høydeplassering (se også vedlegg 5 for flere snitt gjennom planområdet).



Kommunedirektøren vurderer at planlagt plassering av bygningskropper/byggegrenser og høydeplassering tar hensyn til skrånende terreng. Illustrasjonsplan og snittillustrasjoner viser at bebyggelsen er godt tilpasset landskapet.

Det er planlagt luftig avstand mellom alle blokkene for å bryte opp bygningsmassen i flere separate volumer, noe som i tillegg gir gode solforhold på fasadene og mulighet for etablering av fellesarealer mellom blokkene.

Planforslaget stiller krav til stedstilpasning av tiltak, ved at ny bebyggelse skal ha naturtilpassede materialer og farger for å dempe fjernvirkning, samt at volumene og høyder skal tilpasses terrenget. I tillegg skal alle bygningene oppføres med saltak, som er den dominerende takformen i nærområdet.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget har gode løsninger for lek og felles uteopphold, med gode solforhold og tydelige kvalitetskrav til prosjektering og gjennomføring. Overvann skal håndteres på en forsvarlig og gjennomtenkt måte, hvor vannet og vegetasjon brukes som opplevelseselementer. Planforslaget legger også opp til nye gangforbindelser/snarveier gjennom planområdet, som knytter nybygg til eksisterende veinett i nærområdet.

Planforslaget forutsetter et variert tilbud av boligtyper og størrelser. Kommunedirektøren vurderer dette som et positivt grep som kan bidra til mangfold av brukere på området.

Oppsummering

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan.

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

Det tilsendte materiale var komplett 27.02.2023.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplan for Bjergås legges ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget forutsetter en arkeologisk utgraving av steinalderlokalitet før igangsettelse av tiltaket. Kommunedirektøren vil anmode Viken fylkeskommune v/fylkeskonservator om å ta stilling til spørsmål om dispensasjon fra kulturminneloven.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse

Økonomi:

Ingen kjent konsekvenser for Sarpsborg kommune.

Miljø:

Det er gjort analyser knyttet til overvannshåndtering i plansaken, og hensynet til overvann er ivarettatt i planforslaget.

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

Planområdet ligger utenfor sentrumsstrøk, men har tilgang til noen funksjoner/tjenester i nærområdet (inntil 1 km avstand) som barnehage, skole og bussholdeplasser. Parkeringsdekningen er satt til maks 1,2 plasser per boenhet. Det er stilt krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, disse skal være lett tilgjengelig og det skal være anledning til å låse fast syklene. Tilgang til gang- og sykkelnett gjør at noen beboere kan velge sykkel eller gange til daglige gjøremål fremfor å bruke bil, noe som er positivt for miljø og folkehelse. Avstanden til hovedakse for kollektiv på fv.109 er ca.1 km, og det vurderes som ikke godt nok for at flertallet av beboere vil velge buss foran bil.

Folkehelse:

Det foreslås etablering av attraktive felles uteoppholdsareal/lekeareal på planområdet, og relativ stor andel bilfrie overflater. Forslagstiller ønsker å tilby en variasjon av boligtyper for mennesker i ulike livsfaser. Dette kan bidra til mangfold av beboere på området.

Planområdet ligger langs Grålumveien, og støy fra veitrafikken kan være en utfordring for de nye boenhetene nærmest fylkesveien. Støyanalyse viser at det skal være mulig å gjennomføre boligprosjekt med foreslått plassering. Planforslaget stiller krav til at hensyn til støy ivaretas i detaljprosjekteringen. I tillegg skal alle boenhetene ha tilgang til et privat uteoppholdsareal på stille side. Dessuten forutsetter planforslaget en grønn buffer mot veien.