



Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for Lillemoveien gnr/bnr 2074/83 m.fl.



Datert: 12.03.2024

Revidert:

INNHOLD

INNHOLD 2

1. SAMMENDRAG 4

2. BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN 5

2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagstiller og konsulent.....	5
2.3	Beliggenhet	5
2.4	Krav om konsekvensutredning	5
2.5	Avtale	5

3. PLANPROSESSEN 6

3.1	Oppstartsvarsel.....	6
3.2	Innkommne innspill	6
3.3	Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge	6

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 6

4.1	Fylkeskommunale planer	6
4.2	Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner	6
4.3	Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.....	11
4.4	Tilgrensende planer	11
4.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12

5. BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE

FORHOLD 13

5.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
5.2	Stedets karakter	13
5.3	Eiendomsforhold	14
5.4	Landskap og fjernvirkning	14
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	15
5.6	Naturverdier	15
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	15
5.8	Trafikkforhold	15
5.9	Barns interesser.....	16
5.10	Sosial infrastruktur	17
5.11	Universell tilgjengelighet	17
5.12	Teknisk infrastruktur.....	17
5.13	Grunnforhold.....	18
5.14	Støyforhold	19
5.15	Luftforurensing.....	19
5.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	19

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 20

6.1	Alternativvurderinger.....	20
6.2	Planlagt arealbruk.....	20
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	22
6.3.1	Bebyggelsens høyde	24
6.3.2	Grad av utnyttning og antall boliger	24

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	24
6.5 Parkering og atkomst	24
6.6 Tilknytning til infrastruktur	25
6.7 Trafikkløsning	25
6.7.1 Tilknytning til offentlig veinett.....	25
6.7.2 Utforming av veier.....	25
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse	25
6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	25
6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	25
6.8 Planlagte offentlige anlegg	26
6.9 Universell utforming	26
6.10 Uteoppholdsareal.....	26
6.11 Kollektivtilbud	27
6.12 Kulturminner	27
6.13 Sosial infrastruktur	28
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	28
6.15 Plan for avfallshenting.....	29
6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	29
6.17 Rekkefølgebestemmelser	30

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET 31

7.1 Overordnede planer	31
7.2 Landskap	31
7.3 Stedets karakter	31
7.4 Byform og estetikk	32
7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	32
7.6 Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven.....	33
7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	34
7.8 Uteområder.....	35
7.9 Trafikkforhold	35
7.10 Barns interesser.....	35
7.11 Sosial infrastruktur	35
7.12 Universell tilgjengelighet	35
7.13 Energibehov – energiforbruk.....	35
7.14 ROS.....	36
7.15 Jordressurser/landbruk	36
7.16 Teknisk infrastruktur.....	36
7.17 Behov for grunnerverv.....	36
7.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	36
7.19 Interesse motsetninger.....	36
7.20 Avveining av virkninger	36

8. RAPPORTER OG ANDRE DOKUMENTER 36

1. Sammendrag

Hovedgrep: plangrepet baseres på en trinnvis utbygging som følger eiendomsstrukturen til fire ulike grunneiere, samt hensyn til en større nord-syd gående VA-ledning i planområdet som ikke overbygges. Sistnevnte gir en naturlig hovedatkomstsoner i forlengelsen av Sportsveien. Her foreslås også ny offentlig gangvei.

Boligbebyggelse: Det planlegges for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i form av eneboliger langs Visterveien, rekkehus øst langs Lillemoveien og fire vertikaldelte tomannsboliger på resterende tomter, totalt 14 boenheter. Tillatt BYA varierer fra 18%-47% inne på de ulike delfeltene. Alle boliger får hager mot syd/vest.

Lekeplass: Det skal opparbeides en ny lekeplass på minimum 300m² nord for boligene på samme sted som det finnes lekeapparater i dag. Dette skal sikres i avtale mellom kommunen og forslagstiller.

Offentlig uteoppholdsareal: grøntanlegg nord i planområdet skal videreføres som i dag, med unntak av nye krav om bevaring av solitærtrær, etablering av gangstier, benker og soner for aktivitet som skal være tilpasset alle aldre (også eldre) og komplementere aktiviteten på lekeplassen.

Forhold til kulturmiljø: Tiltaket tilpasser seg nærområdet, BS-kulturmiljø 04 i KPA, ved å i stor grad følge dagens bebyggelsesstruktur, tilbaketrukne bygglinjer fra vei, lave 1-2 etasjers byggehøyder, småhusboligtypologi, saltak, hovedmateriale i tre, teglsten på tak, store hager og mye grønt.

Miljøforhold: Deler av planområdet i vest ligger innenfor en faresone løseområde med høy faregrad (risikoklasse 4). Rasfare er utredet av Geoteknikk AS og det er konkludert med at terreng- og områdestabilitet ansees som tilstrekkelig i tiltaksområdet.

Trafikk: Trafikkveksten som følge av tiltaket forventes ikke å føre til kapasitetsproblemer i Sportsveien eller nærliggende veinett. Det forventes heller ikke at tiltaket vil føre til nevneverdige endringer for kollektivtilbudet, forholdet for gående og syklende og trafiksikkerhetsbildet. Renovasjonskjøretøy skal ikke kjøre inn på området.

Virkninger av planforslaget: Totalt sett er det oppsummert ingen betydelige negative virkninger av planforslaget. Uteområder vil bli oppgradert sammenlignet med i dag og ny boligbebyggelse er tilpasset nærmiljøet.



2. Bakgrunn for reguleringsaken

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for en konsentrert småhusbebyggelse med eneboliger/tomannsboliger/rekkehus med tilhørende utearealer samt nærlekeplass. Fortetting skal følge overordnede føringer i kommunens arealdel, inklusiv tilpasning til kulturmiljøet i området.

2.2 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller er Diagen International AS som er eier av Gnr/bnr 2074/83. Plansaken omfatter også utvikling på tilstøtende tomter innenfor planavgrensningen med andre eiere. Plansaken med tilhørende illustrasjonsprosjektet er utarbeidet av Line Solgaard Arkitekter AS.

2.3 Beliggenhet

Planområdet ligger i et etablert boligområde på Greåker, i Sarpsborg kommune nær Visterflo, et sideløp til Glomma. Selve planområdet er avgrenset av Visterveien mot vest, Lillemoveien mot sør, nabobebyggelse langs Moaveien mot øst og grøntarealer og Moa kunstgressbane mot nord. Området ligger i «Kollektivsonen» i arealdelens temakart «byområdet og planprinsipper/soner, og med Greåker som nærliggende bydelssenter.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Vurdering av behov for konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvens-utredninger etter PBL av 01.07.2017, § 6 og 8, følger plansaken som eget vedlegg innsendt til kommunen 14.06.2021 i etterkant av oppstartsmøte (fra HS Arealplan).

Vurderingen konkluderte med at boligtiltaket er i samsvar med overordnet plan og at det ikke fanges opp av noen av oppfangskriteriene i vedlegg I eller II i forskriften. Videre ble det vurdert at planen heller ikke vil føre til vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10; det skal ikke rives, tas ut store masser, eller forringe/ødelegge miljøverdier eller legge beslag på naturverdier.

2.5 Avtale

Det er planlagt en ny opparbeidelse av offentlig lekeplass (o_BLK1) på 300m². Denne vil erstatte dagens lekearealer og fungere som en erstatning for felles sandlekeplasser for boligfelt med flere enn 3 enheter i planområdet. Dette vil kreve avtale med Sarpsborg kommune. Avtalen skal foreligge sammen med innsending av første rammesøknad for disse boligene.

Krav om opparbeidelse av sandlekeplass vil mest sannsynlig slå inn ved utbygging av Felt BKS2 og 3 og ikke på delfelt BKS1 (planlagt med en tomannsbolig) eller BFS1 (planlagt med to eneboliger). Disse feltene har i tillegg lavere utnyttelse og tilstrekkelig med uteareal på egen tomt.

3. Planprosessen

3.1 Oppstartsvarsel

Kunngjøring om oppstart ble varslet 31.08.2021 med merknadsfrist 05.10.2021. Det ble varslet i Sarpsborg Arbeiderblad, på kommunens hjemmesider og per epost / brev. Det ble sendt varslingsbrev til offentlige instanser, fagmyndigheter og andre interesseorganisasjoner samt varslingsbrev til grunneiere/beboere og naboer. Det ble gjennomført et digitalt orienteringsmøte beregnet for naboer på teams den 14.09.2021. Innspill fra dette møtet følger som et eget vedlegg i plansaken.

3.2 Innkomne innspill

Det kom inn 8 merknader i forbindelse med varsel om oppstart. Det er laget et kort sammendrag av disse samt en beskrivelse om og hvordan innspillene er imøtekommet i planarbeidet. Sammendraget følger som et eget vedlegg til plansaken.

3.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Det er planlagt å avholde medvirkning med barn og unge i nærområdet, inkl. representanter for idrettsforeningen i forbindelse med offentlig høring. Temaer for medvirkningen vil blant annet være ønsker og behov ifm. opparbeidelse av leke-plass, kartlegging av eksisterende og ny tilgjengelighet («tråkk») i området i form av gangstier, snarveier osv.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050», vedtatt 21 juni 2018:

Fylkesplanen påpeker viktige suksessfaktorer for å løfte Østfold videre. Samfunnsdelen har som mål å sikre en bærekraftig utvikling i Østfold, og den er derfor inndelt etter de tre bærekraftperspektivene:

- Klima og miljø (ivareta klima, natur, kulturminner og kulturlandskap)
- Verdiskaping og kompetanse (nyskaping, riktig kompetanse og samhandling).
- Levekår og folkehelse (god livskvalitet for alle).

Arealstrategien er et verktøy for en bærekraftig utvikling. I Fylket skal man utnytte arealene godt, ha levende bygder og lage kompakte og attraktive byer og tettsteder. Man skal vende seg bort fra byspredning og unødvendig nedbygging av dyrka mark, til en klimavennlig utvikling hvor man i større grad husholderer med arealene og tilrettelegger for mindre forurensende biltrafikk.

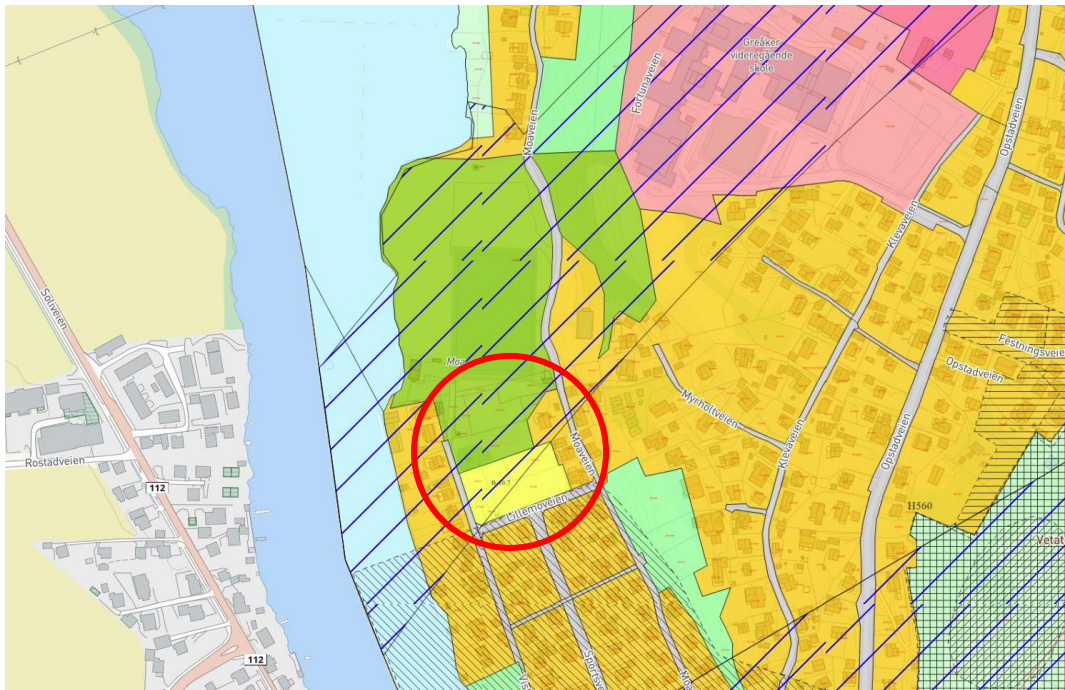
Planforslaget ansees å være i tråd med Fylkesplanen da det forslås fortetting av arealer i et allerede etablert boligområde, innenfor kollektivsonen og uten å nedbygge viktig natur eller dyrket mark.

4.2 Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner

Det er per januar 2024 kommuneplanens arealdel 2015-2026 som er gjeldende inntil den nye, arealdel for 2015-2026 blir vedtatt. Forslaget til ny arealdel er i slutfasen og har hatt flere politiske behandlinger og er sterkt førende. Det forventes at den nye

arealplanen blir vedtatt førplanen for Lillemoveien vedtas. Planforslaget forholder seg til begge arealplanene frem til førstegangsbehandling.

Kommuneplanens arealdel 2015-2026, vedtatt 18.06.2015



Figur 4.1 Utsnitt, Kommuneplanens arealdel 2015-2026, det aktuelle området markert i rødt.

Planforslaget er i tråd med formål i planen som viser planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse, i felt B-10.7.

Deler av tomten omfattes av en båndleggingszone ifm. Kommunedelplan for InterCity Rolfsøy – Borg Bryggerier. Områder rett syd for planområdet omfattes av en større sone med krav om felles planlegging for å ikke å forhindre utviklingen av bru over Glomma og ny fv 109. Begge disse båndleggingssonene er forslått fjernet i ny arealplan.

Deler av planområdet er markert som «kjellerfri sone – fare for vann i kjeller», men ligger i denne arealplanen *ikke* i hensynssone H320 flomfare eller H310 skred/ras.

For parkering gjelder følgende:

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum	
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 2

Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg.

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent. Kommunen *kan* ved utarbeidelse av reguleringsplan kreve at det framlegges en plan som viser løsning for håndtering av overvann.

I reguleringsplaner kan boligtyper og boligstørrelser fastsettes for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Befolkning- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

Garasjers møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5m og 3,5m.

Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikk-sikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m.

Retningsgivende tetthet i planområdet jf. soner i «Temakart Planprinsipper»; 2–6 boenheter pr.daa i kollektivsonen.

For uteoppholdsareal gjelder følgende minstekrav:

Bebyggelsestype	MUA for felles opphold
Enebolig	150 m ² per boenhet
Andre boligtyper	100 m ² per boenhet
Leilighet/sekundærbolig	50 m ² per boenhet

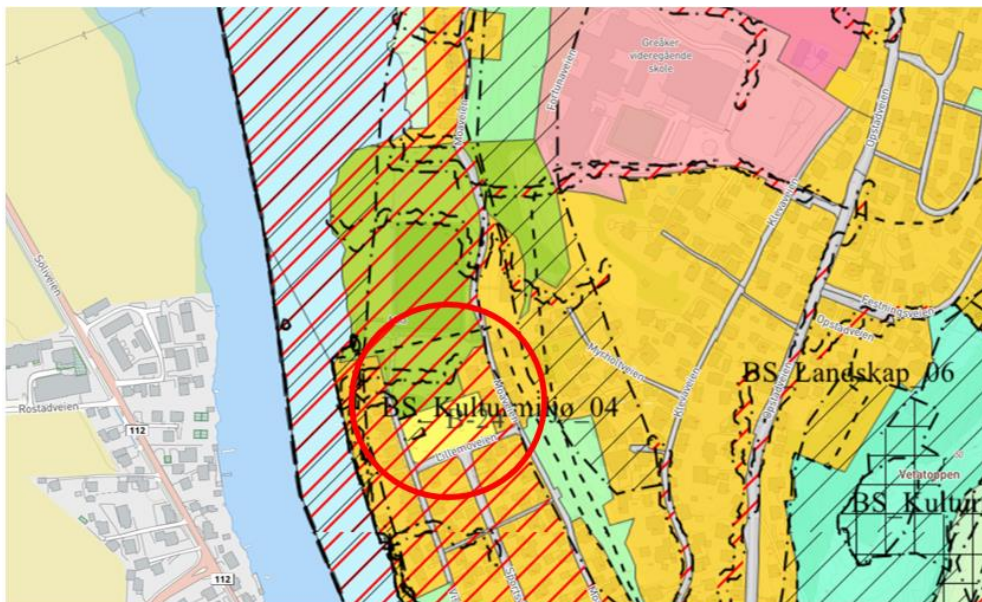
Felles oppholdsarealer, private hager, balkonger og (tak)terrasser kan medberegnes som uteoppholdsareal.

For lekeplasser gjelder følgende minstekrav:

Sandlekeplass			Nærlekeplass		
For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse
5-25	50m	5m ² /boenhet Minimum 150m ²	25-200	150m	10m ² /enhet Minimum 500m ²
Målgruppe: 0-5 år.			Målgruppe: 0-12 år.		
Krav: minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjulssykkel.			Krav: minimum benk og 3 lekeapparater. Variert terreng.		

Lekearealer kan inngå som en del av MUA, men skal ved regulering avsettes på planen med eget formål; 1610 Lekeplass.

Planforslaget ansees å være i tråd med gjeldende arealplan med unntak av fravær av båndleggingssonene for bru over Glomma og ny fv 109 da disse er vurdert som ikke lenger relevante.

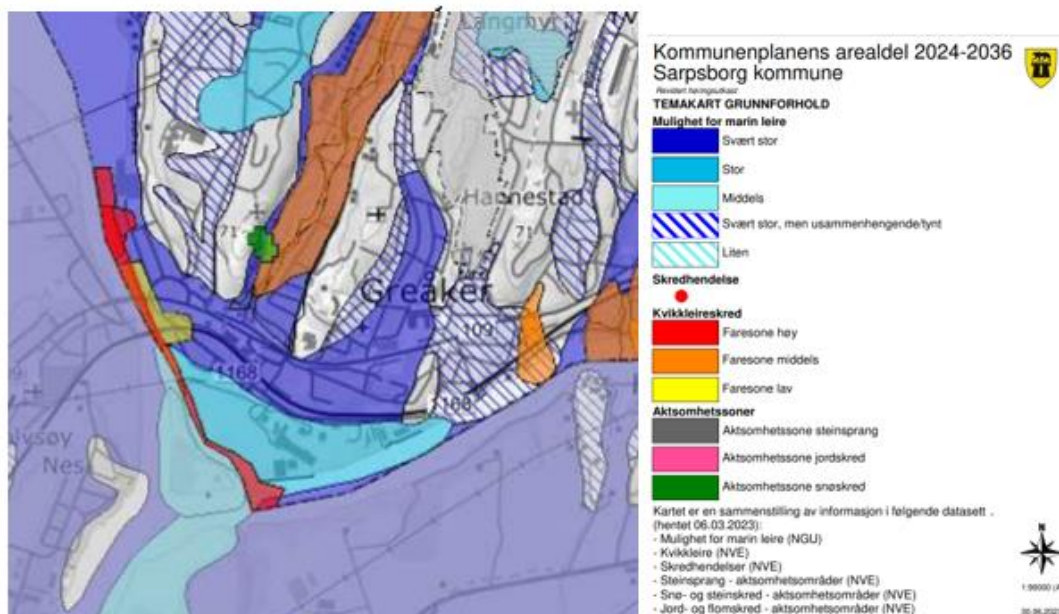
Kommuneplanens arealdel 2024-2036 under utarbeidelse, siste høring des 2023:

Figur 4.2 Utsnitt, Kommuneplanens arealdel 2024-2036, det aktuelle området markert i rødt

Planområdet ligger i ny arealdel i bestemmelsesområde BS-Kulturmiljø 04 som definerer et viktig kulturmiljø.

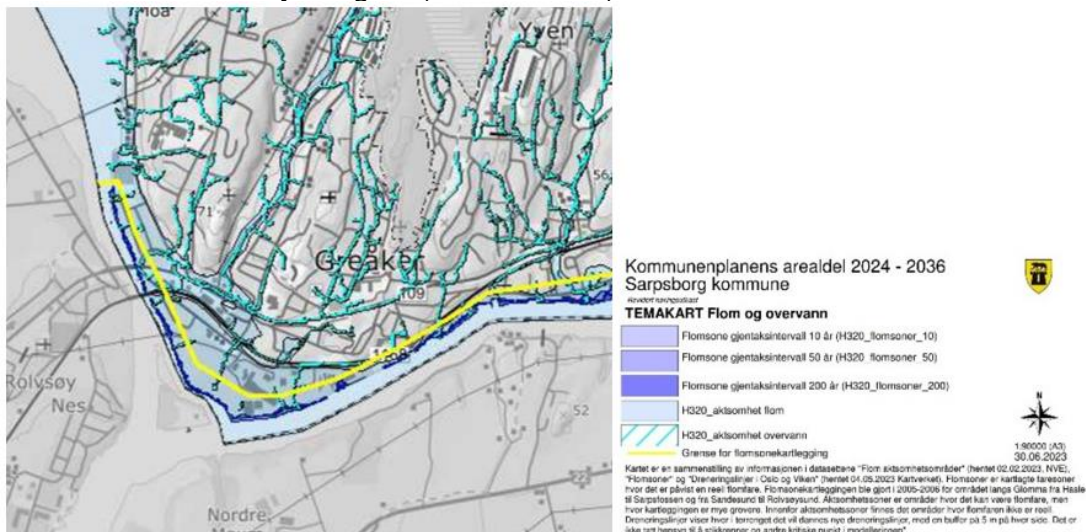
Visterveien/Sportsveien/Moaveien Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Det tillates bebyggelse med opptil to etasjer. Bebyggelsen skal være frittstående eneboliger/ tomannsboliger. Det kan tillates rekkehus med oppbrudte enheter i utkanten av området.

Planområdet omfattes av hensynssone H310 skred og ras og H320 flomfare.



Figur 4.3 Temakart grunnforhold, Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Ras og skred: Planområdet ligger i faresone for skred og ras. Hele flaten øst for Visterflo ligger under marin grense (omtrent 190 moh.) og i et område med svært stor mulighet for marin leire. Deler av planområdet i vest ligger innenfor en faresone løsneområde med høy faregrad (risikoklasse 4).



Figur 4.4 Temakart, flom og overvann, Kommunepanens arealdel 2024-2036

Flom: Planområdet ligger i hensynssone/faresone H320 «aksomhet flom» der trygghet mot fare eller skade skal vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 «Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak» og NVEs veileder 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar».

Temakart i ny KPA viser at planområdet ligger utenfor gul og rød støysone, uten luftforurensning og forurenset grunn.

For parkering gjelder følgende:

Areaformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser innenfor byområdet	Antall sykkelplasser ellers i kommunen
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum		
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 2	Min 2

Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass. All sykkelparkering bør ha overbygg. Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler.

Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Overvann tillates ikke ført til det offentlige nettet uten kommunens samtykke. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge beregning av blågrønn faktor og overvannsplan. Utarbeidet VA-rammeplan skal foreligge i alle reguleringsplaner.

Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas. Ved utbyggingsprosjekt med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.

Ved prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det sikres variasjon i boligstørrelser gjennom reguleringsplanen. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

For uteoppholdsareal gjelder følgende minstekrav:

Antall boenheter	Bydelssentre og områder for vesentlig fortetting	Resten av kommunen
Eneboliger	Minst 150 m ² per boenhet og minst 50 m ² for sekundærleiligheter	Minst 150 m ² per boenhet og minst 50 m ² for sekundærleiligheter
Annen frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	Minst 75 m ² per boenhet	Minst 100 m ² per boenhet

Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager samt blågrønne elementer kan medberegnes som uteoppholdsareal. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.

For lekeplasser gjelder følgende minstekrav:

	Sandlekeplass	Nærlekeplass/møteplass
1-3 boenheter	Ingen krav	Ingen krav
4-24 boenheter	5 m ² /boenhet Minimum 150 m ²	Ingen krav

Boligområdet rundt planområdet er definert til lav fortetting med bestemmelsesområdet «lav-moderat fortetting» der minst 75 % av uteoppholdsarealene skal være på terreng og fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder. Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer.

Estetikk og miljøkvalitet: Tiltaket skal tilpasses områdets naturgitte forhold. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.

Planforslaget er i tråd med formål i planen som viser planområdet videreført til fremtidig boligbebyggelse, i felt B-24.

Planforslaget er i tråd med ny arealplan både ift. krav til utredninger og utforming, med unntak av opparbeidelse av sandlekeplasser som erstattes av offentlig lekeplass i en avtale med kommunen.

Rasfare er utredet av Geoteknikk AS og det er konkludert med at terreng- og områdestabilitet ansees som tilstrekkelig i tiltaksområdet.

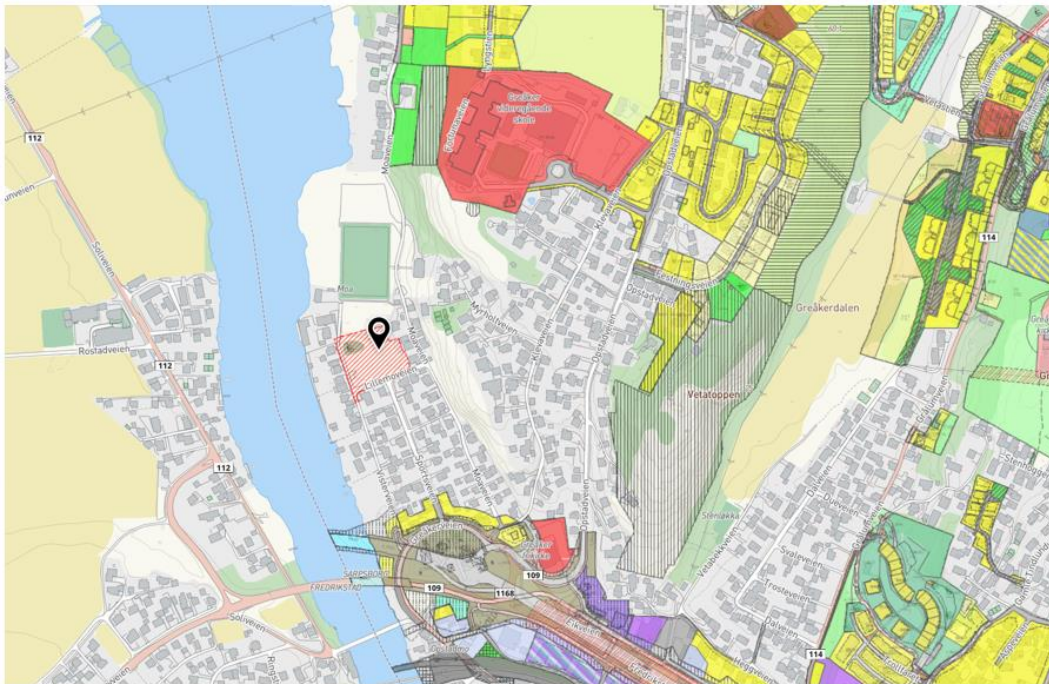
Følger man veilederens «Prosedyre 1» og tar utgangspunkt i aktsomhetskartet for flom fra NVE ser man at planområdet ikke er utsatt for flom ved intervall 10, 50 og 200 års flomfare. Flomsonekartene brukes til å utelukke flomfaren og er derfor ikke utredet videre.

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Planområdet omfattes ikke av noen gjeldende reguleringsplaner.

4.4 Tilgrensende planer

Planområdet omfattes ikke av noen tilgrensende reguleringsplaner.



Figur 4.5 Nærmeste gjeldende og pågående reguleringsplaner (planområdet med rød skravur).

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (fastsatt 26.09.2014):

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet slik at det tilrettelegges for mest mulig effektiv og miljøvennlig transport. Det er blant annet fokus på mest mulig effektiv transport, begrensning av transportbehovet, korte avstander og samordning av ulike transportmåter, inkl. satsing på kombinasjon av kollektivtrafikk, gang- og sykkel.

Planforslaget ansees å være i tråd med retningslinjen da foreslåtte boliger ligger i et etablert boligområde i kollektivsonen.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsonenforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen.

Planforslaget er ikke i strid med hensikten bak retningslinjen da foreslåtte boliger ligger inne i et allerede etablert boligområde, og offentlige grøntarealer videreføres og reguleringsformål er i tråd med formål i kommuneplanen.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (fastsatt 28. 09.2018):

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Klimatilpasning og utslippsreduksjoner må sees i sammenheng der det er relevant. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.

Planforslaget ansees å være i tråd med retningslinjen da planforslaget tilrettelegger for foretting, god klimatilpasning ifm. flom og overvannshåndtering ved at ikke skal bygges kjeller og overvann skal håndteres på egen grunn. Det er ikke krav til klimagassbudsjett i dette prosjektet, men i bestemmelsene står det utbyggingen skal ha fokus på å bygge energieffektivt og miljøvennlig.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (fastsatt 20.09.1995)

Retningslinjenes hensikt er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging, og skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelig arealer for barnehage.

Planforslaget ansees å være i tråd med retningslinjen etter at planlagt medvirkning med barn og unge er utført ifm. høringen, jfr. punkt 3.3.

5. Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er ubebygget og består i hovedsak av plen, trær og busker. I nord er ca. 2,1 daa av planområdet del av Moa idrettsanlegg med gressplen, lekeapparater og en større terrengvoll som skiller arealet fra ballflater nordover. Resten av tomten i syd, på ca.4,4 daa. er uten konkrete formål per i dag.

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)
Ubebygde boligtomter	4.4
Kjøreveg	1.3
Idrettsanlegg m/lek	2.1

5.2 Stedets karakter

Planområdet ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger i 1 eller 2 etasjer i middels store hager. Boligene er bygget i tre og har saltak med unntak av enkelte boliger med pulttak og/eller pyramidetak. Husene ligger strukturert i rekker langs hovedgatene i nord-syd retningen. Den vestligste rekken har noe større tomter og hager ned mot sjøen med brygger og båtplasser. Her ligger også et større grøntareal i syd med flere store trær. Den østligste rekken ligger ved foten av en større

terrengskråning / fjell i dagen opp mot Kleivaveien. Til tross for stor grad av varierende arkitekturuttrykk på boligene fremstår området som forholdsvis enhetlig grunnet sin klare bebyggelsesstruktur.

5.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister per 14.06.2021:

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
2074/83	Diagen International AS
2074/349	Anna.Marie Schrøder, Moaveien 31
2074/77	Audun Hansen, Visterveien 29
2074/80	Finn Olav Øyfoss, Visterveien 27A
2074/228	Elvia AS
2074/128 (grøntareal)	Sarpsborg Kommune
2074/185 (Lillemoveien/Sportsveien)	Sarpsborg Kommune
2074/162 (Visterveien)	Sarpsborg Kommune

5.4 Landskap og fjernvirkning

Området ligger på relativt flatt terreng på kote ca. 4 moh. Mot Visterflo faller terrenget litt fra kote 4 til kote 1,4 moh. med en høydeforskjell på ca. 2,6m. Øst for planområdet, langs Moaveien, stiger terrenget og bart fjell blir funnet i området med et helningsforhold på ca. 1:2.

Det er gode solforhold i hele boligområdet med unntak av noe begrenset morgensol fra øst grunnet fjellskråningen som finnes der. Fremherskende vindretning er syd-vest om våren og sommeren og nord-øst på høst og vinter.

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- >20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Stille (%)

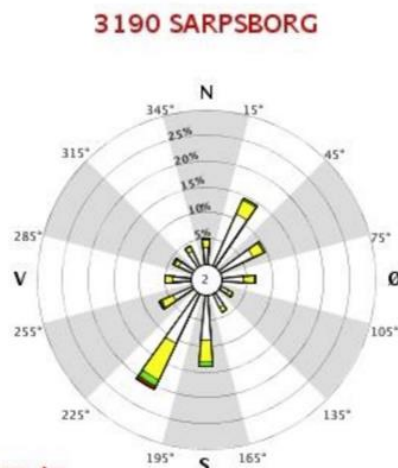
2



År: 2004 - 2013

jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

Tidspunkt: 13 (NMT)



Figur 5.1 Vindrose, Sarpsborg, hentet fra Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031.

Det er få reelle siktlinjer til Visterflo eller andre fondmotiver grunnet den flate topografien i området. Det er kun på høyden øst for planområdet eller i Idrettsanlegget man får utsikt og opplevd tilstedeværelse av Visterflo.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger i ny arealdel i bestemmelsesområde «Kulturmiljø 04» som angir planområdet som del av et viktig kulturmiljø. I bestemmelsesområdet gjelder krav om tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur og målestokk.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert biologisk mangfold med noen form for vern innenfor planområdet jfr. www.miljoatlas.miljodirektoratet.no. I Artsdatabanken er det registrert et funn av gressarten fjellrapp ved lekeplassen (ikke truet/vernet art) og flere funn av fremmede arten hagelupin på boligtomtene. På bilder fra Google maps / gule sider ser man at det i tillegg finnes store mengder av fremmed arten Kanadagullris på boligtomtene. Det er flere større trær i planområdet, hvor tre eldre store solitær trær langs vollen i idrettsanlegget synes spesielt verdifulle. Annen vegetasjon i planområdet er mer sammenvokste løvtrær, bjørk og rogn, med unntak av enkelte furutrær.



Figur 5.2 Solitær trær i idrettsanlegget nord i planområdet (t.v.) og trær langs Lillemoveien og søndre del av planområdet kilde: Google Maps.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Nordre del av planområdet er del av Moa Idrettsanlegg og har rekreasjonsverdi. Området fremstår som fritt og åpent med god tilgjengelighet, men er lite opparbeidet og består i hovedsak av en større terrengvoll, grønn plen og enkelte lekeapparater.

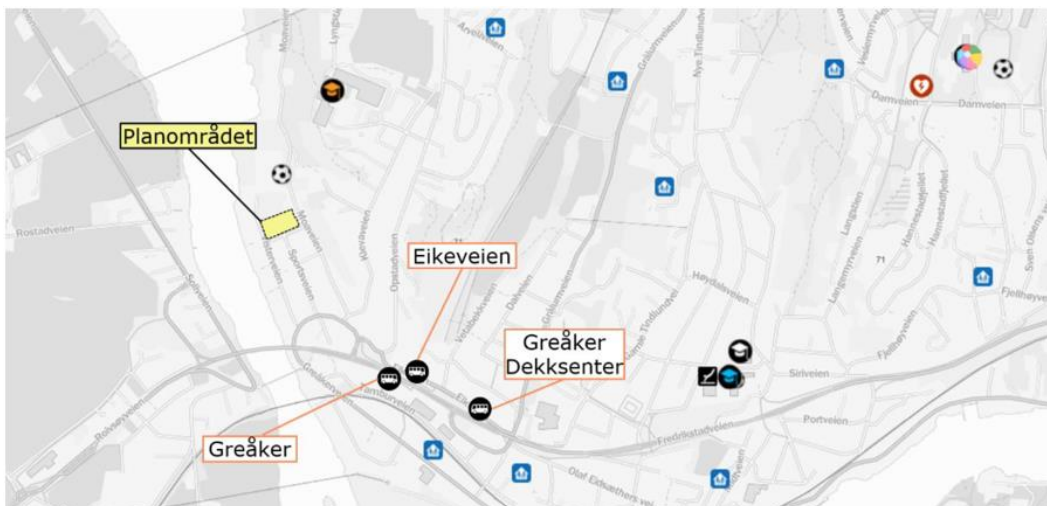
5.8 Trafikkforhold

Rambøll har utarbeidet en trafikkanalyse som følger som vedlegg i plansaken Deres trafikktegninger i området viser lite eksisterende i trafikk, mellom 60-170 ÅDT, samt fartsgrense 30 km/t, i gatene ved planområdet. De fleste bilene fra området benytter seg av Sportsveien heller enn Moaveien for å komme seg ut på Greåkerveien i syd. Boliger har private atkomster ut i gate.



Figur 5.3 Eksisterende trafikkmengder Lillemoveien og Sportsveien, Kilde: Rambølls Trafikkanalyse.

Det er ensidig fortau i Sportsveien fra planområdet frem til krysset med Greåkerveien. Videre mot Sarpsborg sentrum veksler det mellom fortau på en og begge sider av veien. Det er omtrent 7 km til Sarpsborg sentrum fra planområdet. Det er godt tilrettelagt for å gå til bussholdeplasser hvor det går busser som kjører mot sentrum fra planområdet. Det er ikke registrert noen trafikkulykker i nærheten av planområdet de siste 10 årene.



Figur 5.4 Tilgjengelighet til kollektivtilbud, Kilde: Rambølls Trafikkanalyse.

Hovedsykkelnett for nedre Glomma viser opparbeidet gang- og sykkelvei langs Fredrikstadveien (øst- og vestover), samt langs østsiden Visterflo (nord-vestover). Det er i samme plan markert sykkel i blandet trafikk nordøstover langs Klevaveien /Opstadveien og langs Greåkerveien østover. Alle disse forbindelsene nåes syd for planområdet i sydenden av Sportsveien.

5.9 Barns interesser

Planområdet grenser til Moa Idrettsanlegg med et større fritids- og sportstilbud samt nærhet til Visterflo. Barnetråkk registreringer v/Tindlund skole viser at barn synes Sportsveien og Moaveien synes utrygge, at mange bruker Moaveien, Lillemoveien og Visterveien til idrettsanlegget og at mye fritid benyttes i hager og i idrettsanlegg.



Figur 5.5 Barnetråkk registreringer v/Tindlund skole, Kilde: Sarpsborg kommune.

5.10 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor skolekretsen V2 [3], det vil si at barn som flytter inn i planområdet vil gå på Tindlund barne- eller ungdomsskole, som begge ligger omtrent 2 km unna. Tindlund barneskole har per i dag ledig kapasitet. Prognoser fra skolekapasitetsplan 2015-2026 viser derimot at skolen muligens vil ha sprengt kapasitet om få år. Tindlund Ungdomsskole har dårlig kapasitet.

Det vil ta omtrent 25 minutter å gå fra planområdet til skolene, 5 minutter å kjøre med bil eller 10 minutter med sykkel. For gående vil skoleveien bestå av fortau langs Sportsveien-Greåkerveien for deretter å knytte seg på etablert gangveisystem østover i krysset ved Opstadveien. Denne gangveien skifter til fortau langs Eikveien for deretter å skifte tilbake til separert gangvei ved Grålumveien. I møte med Gamle Tindlundvei er det et lite strekk uten gangvei/fortau (men med svært lite trafikk) før separat gangvei fra Valhallveien leder gående frem til Tindlund skoleanlegg.

Planområdet hører også til skolekretsen til Greåker videregående skole. Denne er plassert 1,2 km unna planområdet.

Nærmeste barnehager er Askeladden Borg revyveien familiebarnehage i syd, ca 1 km unna og i nordøst Tyrihans barnehage, ca.1,5 km unna. Andre barnehager også i nærheten er Læringsverkstedet Hinken hopp (idrettsbarnehage) og Sagatoppen familiebarnehage. Barnehagene har per i dag oppfylt kapasitetsretten på barnehageplasser.

Planområdet ligger i et område hvor kollektivtransporten kan være et reelt alternativ til bil for å reise inn til Sarpsborg sentrum.

Det er en Kiwi dagligvarebutikk 700 meter unna planområdet, samt en Rema 1000 ca. 1,5 km unna. Apotek 1 er også 700 meter unna og det er gode gangforbindelser til disse målepunktene.

5.11 Universell tilgjengelighet

Grunnet områdets topografi og enkle gateutforming er det lett å orientere seg og bevege seg i området. Det er få hindringer, med unntak av lokaltrafikk grunnet manglende fortausstruktur i området.

5.12 Teknisk infrastruktur

Det er en eldre, eksisterende nettstasjon langs Lillemoveien vest. Nettstasjonen er plassert øst for Elvias eiendom (Gnr/Bnr 2074/228).



Figur 5.7 Nettstasjon langs Lillemoveien, Kilde: google maps.

Det er en VA ledning som krysser planområdet i nord-syd retningen i forlengelsen av Sportsveien og videre nordover i planområdet.



Figur 5.6 VA kart over området, Kilde: Sarpsborg kommune.

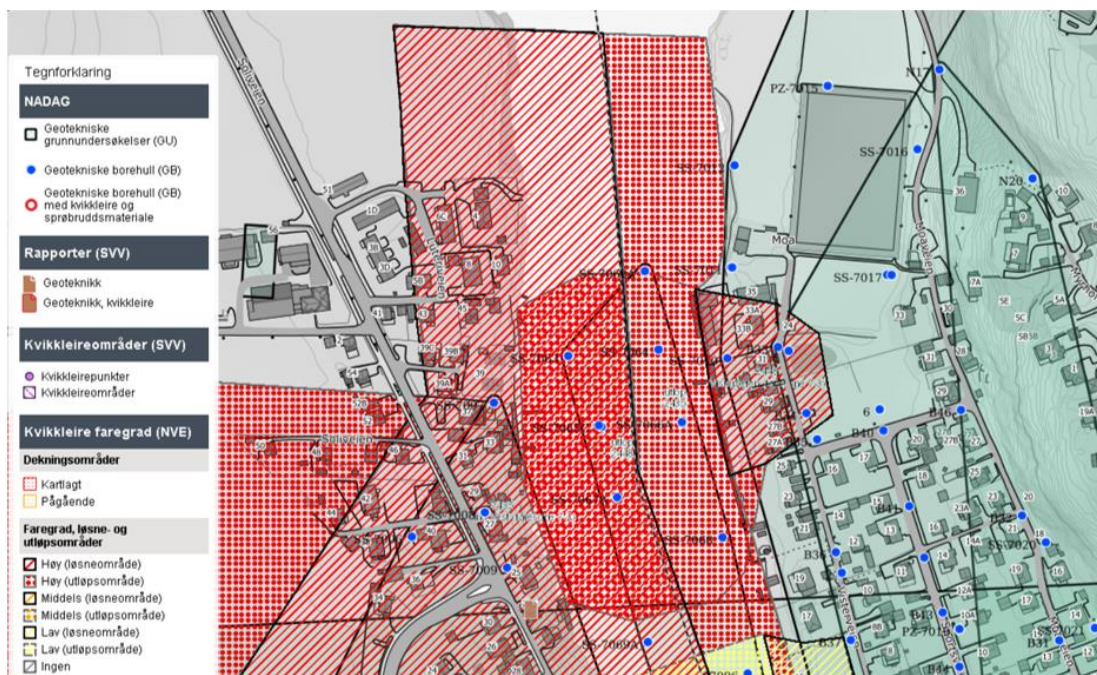
Det har høyspent og lavspent kabelanlegg i bakken og lavspent luftledning med tilhørende master langs Lillemoveien og Visterveien i det aktuelle planområdet som må hensyntas.

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområder for fjernvarme.

5.13 Grunnforhold

Planområdet ligger i faresone for skred og ras. Hele flaten øst for Visterflo ligger under marin grense (omtrent 190 moh.) og i et område med svært stor mulighet for marin leire. Deler av planområdet i vest ligger innenfor en faresone løsnemråde med høy faregrad (risikoklasse 4).

Det er iht.kommunekart.com ([Sarpsborgkart-avansert](#)) ikke registret grunnforurensning i området, men det er generell fare for forekomster av radon (aktsomhetsgrad 1) og muligheter for at gummigranulat kan ha spredd seg fra idrettsanlegget til planområdet.



Figur 5.8 Kvikkleire faregrad – Kilde: Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) [Hentet 2024]

5.14 Støyforhold

Planområdet berøres ikke av rød eller gul støysone, jfr. temakart i forslag til ny KPA.

5.15 Luftforurensing

Planområdet berøres ikke av luftforurensing, jfr. temakart i forslag til ny KPA.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Skred/Ras/Ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell): Planområdet ligger under marin grense. NVEs kvikkleirekart viser at det planlagte byggeområde ligger i en allerede kartlagt faresone.

Flom: Planområdet ligger i hensynssone/faresone H320 «aktsomhet flom» der trygghet mot fare eller skade skal vurderes. Aktsomhetskartet for flom fra NVE viser at planområdet ikke er utsatt for flom.

Radon: Planområdet ligger iht. kart fra NGU innen moderat til lav aktsomhetsgrad (i vest) og høy aktsomhetsgrad (i øst).

Ekstremvær: Klimaendringer er allerede et faktum, og konsekvensene merkes i form av økt temperatur og mer ekstremvær/nedbør.

Forurenset grunn / Tidligere bruk: Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet for forurenset grunn, men det er mistanke om forurenset grunn i form av gummigranulat fra idrettsanlegget.

Trafikk: Normal risiko ifm. trafikkavviklingen er mellom myke trafikanter og biltrafikk da nøyrområdet har få fortau, men hastigheten i området lav med dertil redusert skadeomfang.

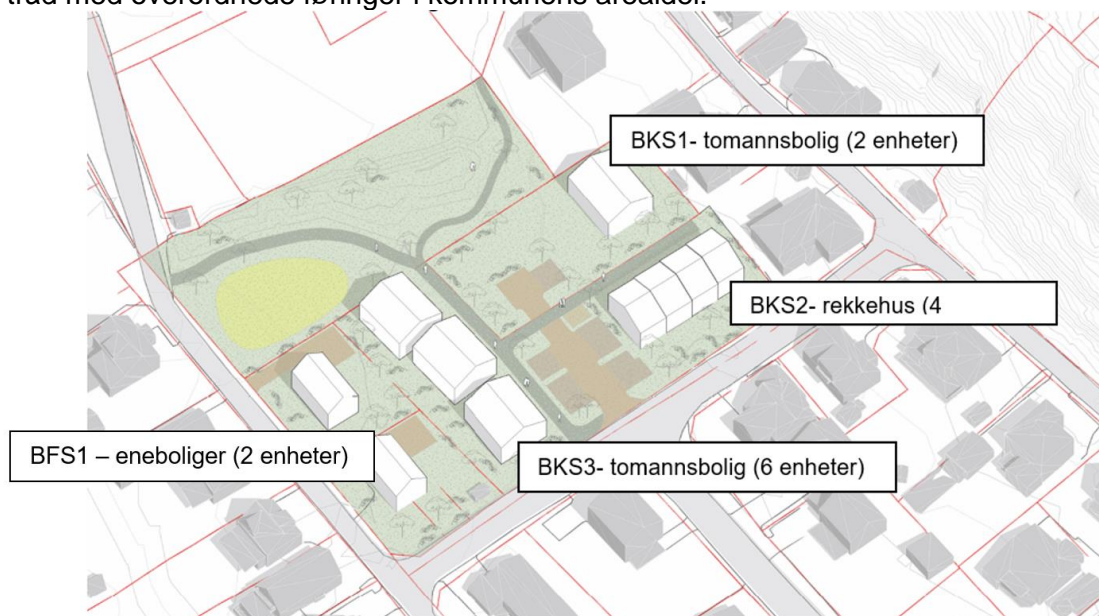
6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Alternativvurderinger

Planarbeidet startet opp i 2021 og hadde da som krav at alle de tre boligtomtene måtte planlegges under ett. De første alternativene undersøkte utbygging med flest firemannsboliger og enkelte rekkehus, deretter ble det sett på et alternativ med en større grad av rekkehus og færre firemannsboliger (inntil 24 boenheter). Siste, og gjeldende alternativ viser en utbygging med innslag av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus/kjedede eneboliger (14 boliger totalt). Alle alternativer baseres på en trinnvis utbygging som følger eiendomsstrukturen, samt at de hensyntar en større nord-syd gående VA ledning på tomten som ikke overbygges. Dette gir samtidig en naturlig hovedatkomstsone i forlengelsen av Sportsveien.

6.2 Planlagt arealbruk

Hensikten med planen er å legge til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende utearealer, lekeplass og offentlig uteoppholdsareal i tråd med overordnede føringer i kommunens arealdel.



Figur 6.1 Volumoppbygging, boligtypologier og antall enheter i siste gjeldende planforslag.

Boligbebyggelse: Det planlegges for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i form av 2 stk. eneboliger langs Visterveien (felt BFS1) og 4 rekkehus øst langs Lillemoveien (felt BKS2) og 4 vertikaldelte tomannsboliger (8 enheter) på resterende tomter (felt BKS1 og BKS3). Totalt planlegges det for 14 boenheter.

Lekeplass: Det skal opparbeides en ny lekeplass på minimum 300m² nord for boligene på samme sted som det finnes lekeapparater i dag. Opparbeidelsen av lekeplassen erstatter krav til sandlekeplasser på delfelt med flere enn tre boligenheter. Dette skal sikres i avtale mellom kommunen og forslagstiller.

Offentlig uteoppholdsareal: de delene av dagens idrettsanlegg som ikke reguleres til ny lekeplass skal videreføres som i dag, med unntak av nye krav om bevaring av solitærtrær, etablering av gangstier, benker samt soner for aktivitet. Aktivitet i denne delen av anlegget kan f.eks. være bordtennisbord og treningsapparater tilpasset alle aldre (også eldre) og som komplementerer aktiviteten på lekeplassen.

Energianlegg: eksisterende trafo langs Lillemoveien skal videreføres eventuelt erstattes. Det er avsatt 5,5 x 6,5 meter til formålet med fri tilgang fra Lillemoveien. Det skal gjøres et makeskifte med Elvia da eksisterende trafo ligger utenfor Elvias tomtegrunn.

Renovasjonsanlegg:

Planen legger opp til tradisjonelle avfallsbeholdere da det ikke anbefales å grave i området (for nedgravde løsninger) samt at det går luftledninger langs alle gater som vanskeliggjør heising med kran (for molok o.lign). Det foreslås at boenhetene på felt f_BS1 skal ha private avfallspunkt i forbindelse med inn-/utkjørsel. Boenhetene i Felt BKS 1,2 og 3 skal ha felles oppsamlingspunkt ved avkjørselen langs Lillemoveien, regulert på plankartet som f_BRE1. På samme felt skal det også inngå et returpunkt for glass og emballasje som skal være felles for alle boliger i planområdet.

Kjøreveg: Lillemoveien og Visterveien skal videreføres som i dag uten endringer, men planlegges med tre nye bilatkomster. I tillegg reguleres en privat veg - avkjørsel – felles for delfelt BKS1, 2, og 3 i forlengelsen av Sportsveien.

Gangveg: Det sikres en offentlig, allmenn tilgjengelig gangvei gjennom planområdet fra Lillemoveien i syd og offentlig uteoppholdsareal/lekeplass i nord.

Parkering: Det planlegges for parkeringsplass P1 og P2 felles for BKS 2 og 3 i forbindelse med felles avkjørsel, f_KV3.

Arealtabell:

Sosi-kode	Formål	Areal (m2)
	§12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg	
1111	Boligbebyggelse, Frittliggende småhusbebyggelse	1062 m2
1112	Boligbebyggelse, Konsentrert småhusbebyggelse	2624 m2
1610	Lekeplass	308 m2
1690	Annet offentlig uteareal	1556 m2
1510	Energianlegg	35 m2
1550	Renovasjonsanlegg	35 m2
Gangve	§ 12-5 nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011	Kjøreveg	1508 m2
2080	Parkering	192 m2
2016	Gangvei	265 m2
2019	Annen veggrunn - grøntareal	230 m2
	Sum	7815 m2

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens plassering er basert på premisser i hensynssone kulturmiljø, flere grunneiere og mulig trinnvis utbygging, en eksisterende VA ledning på tvers i området, atkomstløsninger for gående og bil samt solforhold på utearealer.



Figur 6.2 Utomhusplan med delfelter i illustrasjonsprosjektet som følger plansaken.

VA-ledningen som går gjennom området, kan ikke overbygges og har en 4 meters byggegrense på hver side. Dette skaper en 8 meter bred sone gjennom området som er tenkt utnyttet til atkomst for bil for delfeltene i øst, mens feltet i vest får egen atkomst fra Visterveien. Sammen med eiendomsforholdene strukturerer dette bebyggelsen inn i fire delfelt. Det anlegges gangstier for å tilrettelegge for intern gangtrafikk mellom delfeltene BKS1, 2 og 3.

Det foreslås to frittstående eneboliger langs blindveien Visterveien i delfelt BFS1. Dette skaper god tilpasning til nabobebyggelsen i vest, store hager og samtidig åpenhet, sol og utsyn for husene bakenfor. På delfelt BKS3 foreslås tre vertikal-delte tomannsboliger med felles vestvendt hagestruktur og atkomst fra øst. Disse ligger med noe avstand og forskutt i forhold til hverandre for å skape variasjon og åpenhet. Begge de to vestlige delfeltene følger den nordsyd-gående bebyggelses-strukturen i nærområdet og med møneretning i samme retning.



Figur 6.3 Perspektiv av planlagt bebyggelse sett fra sydvest / vest i Lillemoveien.

På delfelt BKS1 foreslås også en tomannsbolig med samme fotavtrykk som i delfelt BKS3. Bebyggelsen følger den mer sammensatte bebyggelsen langs Moaveien, og med ca. samme fotavtrykk og takform som disse. Denne tomten har en lavere utnyttelse etter ønske fra grunneier samtidig som store deler av tomten ikke kan bebygges pga. eksisterende VA-ledning under bakken. Grunneier ønsker ikke å avsette dette arealet til fellesarealer for hele planområdet, men vil at arealet skal inngå i en større hagestruktur for delfeltet.

På delfelt BKS2 foreslås fire rekkehus som følger den øst-vest langsgående tomtstrukturen langs Lillemoveien, både i volum og møneretning. Dette bryter noe med den overordnede bebyggelsesstrukturen i området, men samtidig er denne mer sammensatt mellom Sportsveien og Moaveien med tre hus i bredden flere steder. Nærmeste hus mot Moaveien har valmtak og i de mindre tverrgatene sydover i området er det hus som har møneretning langs gaten slik det foreslås i plansaken. Boligrekken brytes opp med takopplett og at enhetene følger det svakt skrånede terrenget mot øst. Alle får sydvendte private hager og atkomst fra nord.



Figur 6.4 Mulig utforming på rekkehus på delfelt BKS2 i illustrasjonsprosjektet som følger plansaken.

Alle boligene er tilpasset nærområdets skala ift. byggehøyder (maks 2.etasjer), byggelinjer (inntrukket fra gateliv som i eksisterende nærmiljø), takform (saltak og takopplett) og tre som hovedmateriale. Fargebruk reguleres ikke, annet enn at det sikres at fargevalg på bebyggelsen skal tilpasses nærområdet. Det anbefales at bygg f r ulik farge, f.eks. per delfelt, slik at de sammen ikke fremstår som en enklave. Alle boligene er sikret skråtak i bestemmelsene, og det er angitt et spenn på mellom 24  og 45  da dette er det mest vanlige i nærområdet.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Maksimal bygningshøyde er angitt for gesims og mønehøyde, henholdsvis 6,5m gesimshøyde, og 8,5 m mønehøyde. Boligenes skal ha saltak mellom 24  og 45 . Det tillates takopplett på 1/3 av takflatene med maksimum gesimshøyde lik mønehøyde. Det tillates ikke underetasjer/kjeller.

6.3.2 Grad av utnytting og antall boliger

Maksimal tillat bebygd boligareal %-BYA er som følger:

Delfelt	Areal m2	%-BYA	Antall boliger i illustrasjonsprosjektet
BKS1	1031 m2	18%	1 stk tomannsbolig / 2 enheter
BKS2	821 m2	33%	4 stk rekkeshus / 4 enheter
BKS3	867 m2	47%	3 stk tomannsbolig / 6 enheter
BFS1	1062 m2	21%	2 stk eneboliger / 2 enheter

Hvis det antas at boligene vil ha 3 personer i husholdningen i snitt vil dette utgjøre totalt 42 beboere.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planen legger til rette for et område med mye grønt i form av private hager samt gangsti/snarvei åpen for allmennheten. Boligene ligger attraktivt til med gode solforhold og alle får minimum 50m2 egnet privat uteplass i direkte tilknytning til boligen. Det er kort vei til ny, felles lekeplass, idrettstilbud og rekreasjonsarealer ved sj . Til tross for en økt fortetting i forhold til eksisterende eneboligstr k, vil foreslåtte utbygging med høy grad av «hus med hage» sannsynlig tilføre strøket flere barnefamilier med tilhørende økt sosial kontroll og sosial bærekraft.

6.5 Parkering og atkomst

Planforslaget følger kommunens normer for parkeringsdekning sykkel (minimum 2 stk./boenhet, (28 stk. i illustrasjonsprosjektet), men foreslår et maksimumskrav til 1 bilparkeringsplass for bil/boenhet (14 stk. i illustrasjonsprosjektet, inkl. 1HC) i henhold til innkommet merknad fra Fylkeskommunen. Sistnevnte begrunnes med planområdets nærliggende kollektivdekning, mål om å begrense bilbruk for å oppnå klimamålene i kommunen og bedre forhold for gående og syklende internt i boligområdet.

Langs Visterveien er det foreslått to atkomster, en for hver enebolig samt tilhørende snuplass på egen tomt. Fra Lillemoveien er det foreslått et sentralt atkomstpunkt for delfelt BKS1-3 i forlengelsen av Sportsveien. Boligene i delfelt BKS 2 og 3 f r parkeringsplass vest eller  st for atkomsten mens boliger i delfelt BKS1 skal kun benytte atkomsten, men parkere på egen tomt. Dette er vist i Illustrasjonsprosjektet.

Boliger i delfelt BKS1 kan også benytte seg av mulig atkomst øst på feltet via eksisterende bolig der. Dette er kun vist og sikret på plankartet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er ikke behov for ny offentlig infrastruktur med tiltaket. Eksisterende VA-anlegg opprettholdes og suppleres med private VA tilkoblinger /stikkledninger. Elvia har foreløpig vurdert at eksisterende nettstasjon vil ha nok kapasitet for utviklingen planen legger opp til.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Tilknytning til offentlig veinett

Bilførere som skal ut fra planområdet i Lillemoveien har to valg for å komme seg ut på hovedvegnettet (fylkesvegene), via Sportsveien eller Moaveien. Av disse er Sportsveien best tilrettelagt for møtende trafikk da denne har en veibredde på 7 m, mens Moaveien har 5 m. Det antas derfor at Sportsveien er mest attraktiv, og det anslås at over 90% av bilene fra planområdet vil velge denne. Beregninger utført av Rambøll i trafikkanalysen viser at trafikkmengden i Sportsveien vil kunne øke fra 170 til 280 etter utbygging av planområdet. Dette er en liten trafikkvekst i antall biler og forventes å ha lite innvirkning på kapasitetsforholdene i veinettet. I tillegg er dette en beregning basert på 20 nye boenheter i området, ikke 14 som det planlegges for nå.

6.7.2 Utforming av veier

Veinettet rundt planområdet er foreslått uendret med planforslaget, med unntak av tre nye regulerte bilatkomster og tilhørende siktsoner som vist på plankartet. På den sydvestlige boligtomten på BFS1 strekker veiarealet seg noe inn på eiendommen i dag. Dette er videreført i reguleringsplanen for å sikre dagens veibredde.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

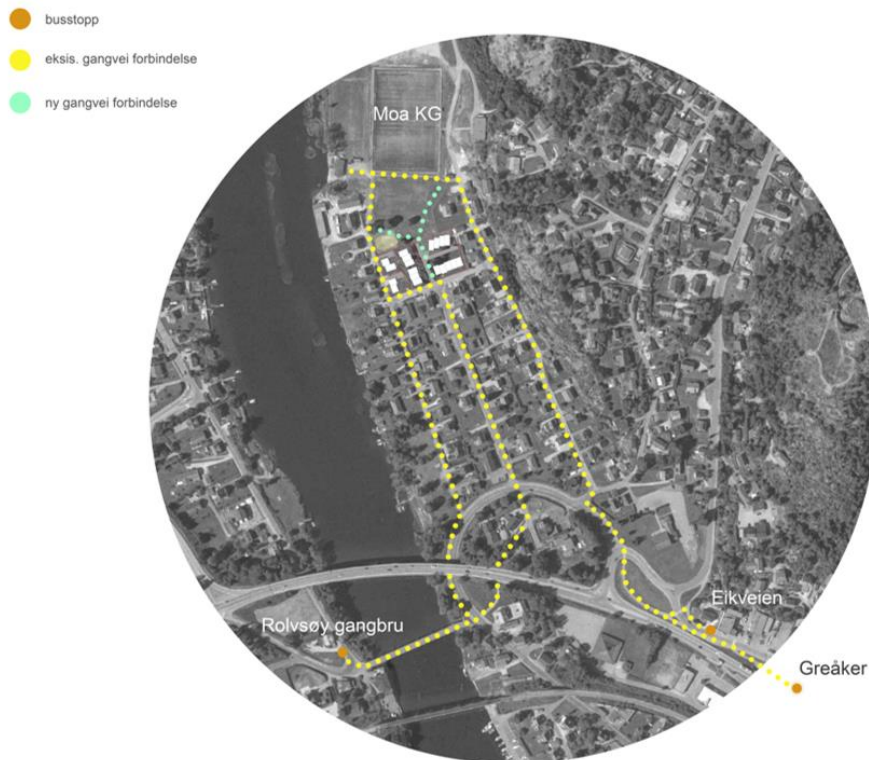
Det er planlagt at de private grunneierne kan bygge ut sine tomter i ulike byggetrinn og ingen fastsatt utbyggingsrekkefølge. Opparbeidelse av felles avkjørsel og offentlig gangvei vil slå inn ved første byggetrinn.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

I planforslaget endres ikke veiarealene rundt planområdet, men det tilrettelegges for en nye offentlig gangvei/stier gjennom planområdet. Dette utgjør en ny og viktig forbindelse i forlengelsen av Sportsveien, samt snarveier mellom hovedgatene i området og offentlige uteoppholdsarealer. Gangveien skal være 2.5m bred samt ha tilgjengelig sideareal på 1 meter på begge sider for belysning etc. (o_SVG). Gangveien blir liggende tilnærmet flatt i terrenget og tilfredsstillende stigningsforhold for universell utforming.

6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Felles veg – avkjørsel - for delfelt BKS1-3 vil ligge på tiltakshavers eiendom. Boligene i delfelt BKS 1 skal ha tinglyst rettighet for bruk av denne avkjørselen. Grunneier av delfelt BKS1 kan også benytte seg av atkomst øst på feltet via eksisterende bolig der som eies av samme grunneier. Dette er sikret på plankartet.



Figur 6.5 Eksisterende (i gult) og nye (i grønt) gangveiforbindelser i området.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Offentlige anlegg / tiltak i planen er ny gangvei gjennom planområdet o_GG1, annet offentlig uteoppholdsareal (o_AUTE1 og 2) og lekeplass (o_BLK1).

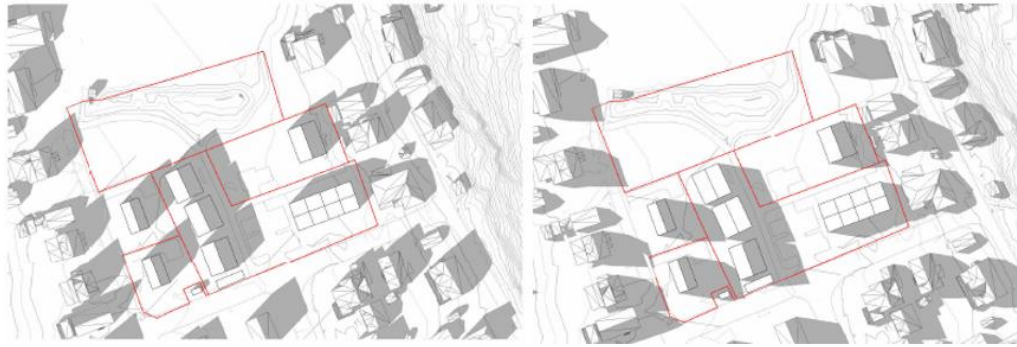
6.9 Universell utforming

All utbygging og planlegging skal følge kravene om universell utforming i TEK 17, både på private og offentlige arealer. Det er få / ingen høydeforskjeller internt på planområdet som vanskeliggjør god tilgjengelighet.

6.10 Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha minste uteoppholdsareal 100 m² eller 150m² hvis enebolig. Av disse skal alle boenheter ha minimum 50m² privat uteoppholds plass i direkte tilknytning til boligen. Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer, derav lekeplass, gangvei og blågrønne elementer, kan medberegnes som uteoppholdsareal.

Solstudier viser at det er gode solforhold på uteoppholdsarealene for bolig og liten eller ingen skyggevirkning på naboer eller offentlige arealer i nord.



Figur 6.6 Solstudier av planområdet, vårjevndøgn kl. 15:00 (t.v.) og sommersolhverv kl. 18:00 (t.h.)

Krav om opparbeidelse av sandlekeplass slår inn ved utbygging av delfelt med mer enn tre boliger og vil mest sannsynlig ikke gjelde delfelt BKS1 (vist som tomannsbolig) eller BFS1 (vist som to eneboliger). Disse feltene har i tillegg lavere utnyttelse og har tilstrekkelig med uteareal på egen tomt for å tilfredsstillere krav til MUA. Opparbeidet offentlig lekeplass må derimot medregnes i MUA og som sandlekeplasser for å tilfredsstillere uteoppholdsarealer for delfelt BKS2 og 3.

Større, eksisterende trær skal hensyntas og bevares der det er mulig. I det offentlige uteoppholdsarealet (o_AUTE1) er tre solitær trær sikret bevart på plankartet. Ny lekeplass er foreslått opparbeidet som en «øy» i det grønne med minimum 300m². Arealet er ikke tenkt inngjerdet, men avgrenset av omkringliggende grønne plener.

I bestemmelsene er det foreslått at lekearealene skal opparbeides med apparater i miljøvennlige naturmaterialer («naturlekeplass»). Det tillates derfor heller ikke gummiASFALT og lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element.



Figur 6.7 Referanser på naturlekeplasser

6.11 Kollektivtilbud

Det er god kollektivdekning i området (jf .punkt 5.8) som ikke endres/påvirkes nevneverdig av planforslaget.

6.12 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet, men planområdet er avsatt med bestemmelsesområde «Kulturmiljø 04» i ny arealdel. I bestemmelsesområdet gjelder krav om tilpasning til eksisterende arkitektur og skala.

Planforslaget legger til rette for tilpasning som beskrevet i rapporten «Kartlegging av landskap, og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting», forfattet av kulturminnerådgiver Lars Ove Klavestad (desember 2019- april 2020), hvor det står følgende:

Området har ingen høy kulturminneverdi, men fremstår som helhetlig mtp. struktur og utbyggingsmønster. Eventuell ny bebyggelse i dette området bør være enhetlig med den eksisterende når det gjelder byggelinjer, hager og varierende høyde fra én til to etasjer. Evt. rekkehus bør kun forekomme i utkanten av området, og ha oppbrutte enheter som samsvarer med eksisterende skala.

Prosjektet svarer ut dette på følgende måte:

Plangrepet foreslår en variert bebyggelse tilpasset området. Det er eneboliger mot Visterveien, vertikaldelte tomannsboliger mot Lillemoveien og oppbrutte, vertikaldelte to-mannsboliger internt på feltet. Bebyggelsen er oppbrutt og varierer i størrelse slik som ellers i området. Hagene er romslige, og alle vender mot sør og/eller vest.

Bebyggelsen er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei. Terrenget er hovedsakelig flatt, men stiger noe mot øst. De fire rekkehusene mot Lillemoveien trapper seg opp i høyden, og gir et oppbrutt uttrykk i stedet for horisontalt, slik at stedstilpasningen blir godt ivaretatt.

Det er tegnet inn takopplett for å gi gode bokvaliteter og arkitektonisk artikulering. Arkitekturen tar opp stedets karakter med saltak, variert bebyggelse og artikulering, men er typisk samtidsarkitektur med gode og effektive planløsninger, knappe detaljer og god kontakt mellom oppholdsrom og hager.

Forslag til fargevalg i illustrasjonsprosjektet spiller på lag med området rundt, er variert og samtidig skaper et helhetlig uttrykk. Mot Visterveien, samstemmer eneboligene med eksisterende bebyggelse, stående trekledning i hvit. De ulike grønne tonene gir et oppbrutt uttrykk og sammen med sort og hvit, får planområdet en balansert og variert palett. Det sikres bruk av tre som hovedmateriale og tegl på tak i bestemmelsene.

6.13 Sosial infrastruktur

Det er god sosial infrastruktur i området, mhp. skoler og barnehager, jfr. punkt 5.10. og området er godt egnet for boligutbygging.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

VA: Det private ledningsanlegget vil være fellesgrøft for vann og avløp. Avløp baserer seg på selvføll. Utbyggingsområdene håndterer overvann i åpne systemer. Eksisterende brannvannsutttak på kommunalt ledningsnett dekker avstandskrav for området. Det er ikke behov for sprinkling.

Overvann: Overflateavrenning før tiltak er beregnet til 72 l/s, etter utbygging er denne redusert til 19 l/s ved nedbør med gjentaksintervall på 25 år. Overflateavrenningen reduseres med 73% fra dagens situasjon og beregnet volum som skal fordrøyes på området er ca. 67 m³. Det er tillagt et klimapåslag på 40%, i beregningene satt som klimafaktor 1,4. Overvannshåndteringen følger 3- trinns strategien som følger:

Trinn 1: Takkvann slippes på terreng. Regnbed, vadi og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde den naturlige vannbalansen i området.

Trinn 2: Regnbed og vadi fordrøyer overvann fra tak og terreng.

Trinn 3: I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier.

Summen av disse tiltakene vurderes til å bedre overvannssituasjonen fra dagens situasjon, til tross for utbygging og tillagt klimapåslag i beregningene. Overvannet fra egen eiendom håndteres på egen eiendom. Det søkes ikke om påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett. Ved ekstremnedbør vil overvannet følge eiendommens trygge flomveier, som vist i VA rammeplanen.

6.15 Plan for avfallshenting

Det er laget en renovasjonsteknisk plan som følger plansaken. Planen legger opp til tradisjonelle avfallsbeholdere da det ikke anbefales å grave i området (for nedgravde løsninger) samt at det går luftledninger langs alle gater som vanskeliggjør heising med kran (for molok o.lign.).

Det foreslås at boenhetene på felt f_BS1 skal i ha private avfallspunkt i forbindelse med inn-/utkjørsel. Boenhetene i felt BKS 1,2 og 3 skal ha felles oppsamlingspunkt langs Lillemoveien, regulert på plankartet som f_BRE1. På samme felt skal det også inngå et returpunkt for glass og emballasje som skal være felles for alle boliger i planområdet. Siden beholderne blir godt synlig mot vei er det sikret i bestemmelsene at beholderne skal settes inn i beholderskap med innkastluker tilpasset de ulike fraksjonene.

Maksimum gåavstand er innenfor krav i kommunen. Det planlegges for at renovasjonskjøretøy får hentepunkt langs kommunal vei slik det også praktiseres i nærområdet.

Det dimensjoneres for kildesortering med de fem avfallstypene: papir, plastemballasje, matavfall, restavfall samt returpunkt for glass og emballasje.

6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Risikomatriksen viser ingen røde felt med uakseptabel risiko der tiltak må iverksettes for å redusere denne ned til gul eller grønn. Det finnes derimot flere gule felt med risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko:

Skred/Ras/Ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell):

Planområdet ligger under marin grense. NVEs kvikkleirekart viser at det planlagte byggeområde ligger i en allerede kartlagt faresone.

Tiltak: Prosjektet er anbefalt fundamentert med kompensert løsning med lette masser. Bestemmelsene til plansaken sikrer at det ikke er tillatt å etablere kjeller samt krav om mer detaljerte grunnundersøkelser for å sikre den lokale stabiliteten i tiltaksområdet.

Flom:

Planområdet ligger i hensynssone/faresone H320 «aktsomhet flom» der trygghet mot fare eller skade skal vurderes. Aktsomhetskartet for flom fra NVE, samt kommunens egne kart i [Sarpsborgkart-avansert \(kommunekart.com\)](https://www.sarpsborgkart-avansert.kommunekart.com) viser at planområdet ikke er utsatt for flom.

Tiltak: ingen tiltak spesifikt for flom, men området skal bygges med trygge flomveier,

topp gulv i bygg skal plasseres over kote 4 og overvann håndteres på egen tomt, som beskrevet i VA-rammeplan som følger plansaken.

Radon:

Planområdet ligger iht. kart fra NGU innen moderat til lav aktsomhetsgrad (i vest) og høy aktsomhetsgrad (i øst).

Tiltak: bebyggelse sikres gjennom krav i Byggeteknisk forskrift (TEK17) §13-5.

Ekstremvær:

Klimaendringer er allerede et faktum, og konsekvensene merkes i form av økt temperatur og mer ekstremvær/nedbør.

Tiltak: I bestemmelsene til planen, samt i utarbeidet VA-rammeplan, sikres det at overvann skal håndteres lokalt/på egen tomt, det skal sikres trygge flomveier, overflater skal i størst mulig grad være permeable, og Blå grønn faktor skal være minimum 0.7.

Forurenset grunn / Tidligere bruk:

Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet for forurenset grunn, men det er mistanke om forurenset grunn i form av gummigranulat fra idrettsanlegget.

Tiltak: tidlig fase grunnundersøkelser viser ikke gummigranulat. I planen bestemmes det satt krav om at før det foretas bygge- og gravearbeider innenfor planområdet skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. En eventuell tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 skal godkjennes av kommunen, avdeling klima og miljø før igangsettingstillatelse.

Trafikk:

Normal risiko ifm. trafikkavviklingen er mellom myke trafikanter og biltrafikk da nærområdet har få fortau, men hastigheten i området lav med dertil redusert skadeomfang.

Tiltak: Det sikres gode siktforhold gjennom sikringssoner - frisikt på plankart og bestemmelser. Det tilrettelegges for en offentlig gangvei gjennom planområdet som ikke krysser inn-/utkjørsler og/eller trafikk med renovasjonskjøretøy.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Lekeareal (o_BLK1) og avtale: Opparbeidelse av (o_BLK1) i arealer som per i dag er avsatt til Idrettsanlegg krever avtale med Sarpsborg kommune. Avtalen skal foreligge sammen med innsending av første rammesøknad for delfelt med mer enn 3 boenheter. Lekeareal (o_BLK1) skal være ferdigstilt før bruks-tillatelse for nye boliger i første byggetrinn/delfelt med mer enn 3 boenheter kan gis.

Fremmede arter: Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en plan på hvordan overskuddsmasser skal håndteres, slik at man forhindrer spredning av fremmede arter.

Geotekniske undersøkelser: Før rammetillatelse kan gis skal detaljprosjekterte grave- og fundamenterings-løsninger fra geoteknisk sakkyndig inklusiv uavhengig kontroll fremlegges.

Forurensning: Før igangsettingstillatelse kan gis for første delfelt/byggetrinn skal tiltaksplan for graving i forurenset grunn være godkjent av kommunal forurensningsmyndighet.

Overvannsløsninger: før igangsetting kan gis for første delfelt/byggetrinn skal overvannshåndteringen for hele planområdet være sikret.

Nettstasjon (o BE1): Nettstasjonen skal være erstattet /retablert før brukstillatelse for nye boliger i første byggetrinn/delfelt kan gis.

Gangveg (o GG1): skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i delfelt BKS 1, 2 og 3 kan gis.

Renovasjonsanlegg (f BRE1): skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i delfelt BKS 1, 2 og 3 kan gis.

Kjøreveg – Avkjørsel (f KV3): Kjøreveg (felles avkjørsel) skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i delfelt BKS 1, 2 og 3 kan gis.

Parkeringsplasser, f P1 og f P2: skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i delfelt BKS 2 og 3 kan gis.

6.18 Konsekvensutredning

Vurdering av behov for konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvens-utredninger etter PBL av 01.07.2017, § 6 og 8, følger plansaken som eget vedlegg innsendt til kommunen 14.06.2021 i etterkant av oppstartsmøte (fra HS Arealplan).

Vurderingen konkluderte med at boligtiltaket er i samsvar med overordnet plan og at det ikke fanges opp av noen av oppfangskriteriene i vedlegg I eller II i forskriften. Videre ble det vurdert at planen heller ikke vil føre til vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10; det skal ikke rives, tas ut store masser, eller forringe/ødelegge miljøverdier eller legge beslag på naturverdier.

7. Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er ikke i strid med overordnede planer, men følger intensjoner og føringer i kommuneplanens arealdel. Dette ansees som positivt.

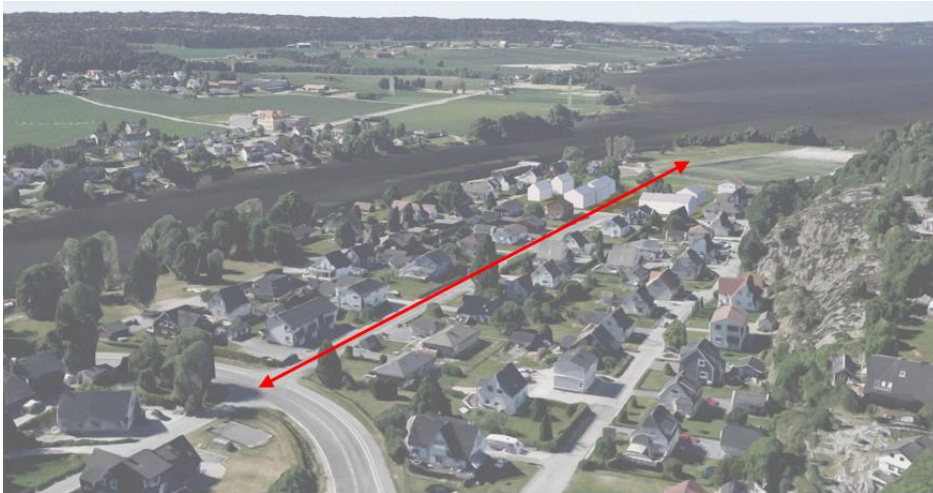
7.2 Landskap

Overordnet landskapsopplevelse vil ikke endres med tiltaket. Fjernvirkninger viser at planlagt bebyggelse innordner seg bebyggelsesstrukturen og byggehøyden på landskapsflaten og endrer ikke eksisterende siktlinjer eller viktige utsyn. I siktaksen sett nordover fra Sportsveien bil planområdet fortsatt oppleves grønt/ubebygget og sikt ut i grønnstrukturen/idrettsområdet ivaretas. Landskapet i offentlige uteoppholdsarealer endres ikke med tiltaket, og det ansees som en positiv virkning av planen at store eksisterende trær i idrettsanlegget sikres bevart.

7.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil ikke påvirkes negativt av tiltaket. Ny bebyggelse skal ha tilnærmet samme boligtypologi som i nærområdet og bygg i samme størrelse. Stedet vil fortsatt

oppleves som veldig grønt, og totalt sett fremstå som en positiv oppgradering i forhold til dagens situasjon der boligtomtene fremstår gjengrodd.



Figur 7.1 Fugleperspektiv fra syd med foreslåtte volumer i illustrasjonsprosjektet satt i konteksten.

7.4 Byform og estetikk

Nytt tiltak innordner seg eksisterende bebyggelsesstruktur (jfr punkt 7.5) og vil således ikke ha negativ innvirkning på byform. Arkitekturuttrykk i området er broket, og med varierende kvalitet, men de fleste bygg har store hager/mye grønt, saltak, diverse arker/takopplett og tre som hovedmateriale. Disse elementene videreføres i planen. Sammenlignet med dagens situasjon, der boligtomtene ligger brakk, tilrettelegger planforslaget for en estetisk utbedring av planområdet.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Tiltaket tilpasser seg nærområdet, definert som BS-kulturmiljø 04 i KPA, ved å i stor grad følge dagens bebyggelsesstruktur, tilbaketrukke bygglinjer fra vei, lave 1-2 etasjers byggehøyder, småhusboligtypologi, saltak, hovedmateriale i tre, teglsten på tak, store hager og mye grønt. Sammenlignet med dagens situasjon synes tiltaket å ha en positiv virkning som både tilpasser seg dagens struktur, men også høyner kvalitet og opplevelsen av denne.



Figur 7.2 Skisse til volumoppbygging og tilpasning til naboer sett fra nord ved Visterveien.

7.6 Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven

7.6.1 Beskrivelse

Det er store gressflater og flere større trær i planområdet, hvor tre eldre store solitære trær på en grønn voll nord i området synes spesielt verdifulle. Annen vegetasjon i planområdet er mer gjengrodde grønne arealer (boligtomter) med sammenvokste løvtrær, bjørk og rogn, med unntak av enkelte furutrær.

Planen viderefører eksisterende grønnstruktur på ca. 1/3 av planområdet tomten og tilrettelegger for småhusbebyggelse med hager på resterende areal.

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vår vurdering:

Informasjon om naturverdier på stedet er funnet i Naturbase og Artskart, i tillegg til visuelle registreringer på stedet (i vinterhalvåret), analyser av historiske flyfoto på kommunens kart og nyere gatebilder fra Google maps, 1881 og gule sider (fra sommerhalvåret).

Av disse fremkommer det ikke registrert prioriterte arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i planområdet. Det er heller ikke opplysninger i saken som tyder på at det kan finnes slike arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Det er heller ikke registrert biologisk mangfold med noen form for vern innenfor planområdet jfr. www.miljoatlas.miljodirektoratet.no.

I Artsdatabanken er det registrert et funn av gressarten Fjellrapp ved lekeplassen i planen og flere funn av den fremmede arten hagelupin på boligtomtene. På bilder fra Google maps / gule sider ser man at det i tillegg finnes store mengder av fremmed arten Kanadagullris på boligtomtene. Fjellrapp derimot er ikke en fremmed art, og heller ikke en truet/rødlistet art, men ansett som livskraftig.

I bestemmelsene som følger plansaken står det at det ikke skal innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer og at tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. I rekkefølgebestemmelsene som følger planen står det: «Det er registrert fremmede arter i området og det skal utarbeides en plan for iverksetting av tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning».

På denne måten vil ikke tiltaket gi negative effekter på naturmangfold, men snarere utbedre situasjonen. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av planen på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger av §§ 9 til 12, jfr veileder T-1554 B - Naturmangfoldloven kapittel II Almennelige bestemmelser om bærekraftig bruk (punkt 6.7 s.50).

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vår vurdering:

Det foreligger godt nok kunnskapsgrunnlag så føre var prinsippet får ikke anvendelse, jfr. veileder T-1554 B - Naturmangfoldloven kapittel II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vår vurdering"

Det er ikke andre kjente tiltak i området som bør vurderes i sammenheng med dette plantiltaket for å se sumbelastning. Det aktuelle naturmangfoldet påvirkes derfor ikke av andre tiltak/inngrep eller av andre påvirkningsfaktorer, jf. naturmangfoldloven § 10."

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vår vurdering:

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av planen på verdifull natur, legges det til grunn at dekning av kostnader ikke vil være relevant i denne saken.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vår vurdering:

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av planen på verdifull natur, legges det til grunn at teknikker og driftsmetoder ikke vil være relevant i denne saken.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Rekreasjonsinteresser vil ikke endres negativt med tiltaket, da eksisterende idrettsområde med lekeplass videreføres som i dag, men regulert som annet offentlig uteoppholdsareal. Planen vi kunne gi positive virkninger på mer bruk av dette området da det planlegges for en ny gangvei som øker tilgjengeligheten til/fra området.

7.8 Uteområder

Uteområder i planen vil utbedres sammenlignet med dagens situasjon. Det planlegges for småhusbebyggelse med hager og mye grønt (uteoppholdsareal på 100m² -150m² per boenhet), samt åpen overvannshåndtering som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Offentlig uteoppholdsareal skal opparbeides med gangvei/stier, benker og soner for lek og aktivitet for alle aldre. Samlet sett blir virkningen av tiltaket for uteområder entydig positiv.

7.9 Trafikkforhold

Trafikkforholdene vil ikke endres nevneverdig med planen. Beregninger utført av Rambølls trafikkanalyse viser at trafikkmengden i Sportsveien vil kunne øke fra 170 til 280 ÅDT etter utbygging av planområdet. Dette er en liten trafikkvekst i antall biler og forventes å ha lite innvirkning på kapasitetsforholdene i veinettet. I tillegg er dette en beregning basert på 20 nye boenheter i området, ikke 14 som det planlegges for nå.

Trafikkveksten som følge av tiltaket forventes ikke å føre til kapasitetsproblemer i Sportsveien eller nærliggende veinett. Det forventes heller ikke at tiltaket vil føre til nevneverdige endringer for kollektivtilbudet, forholdet for gående og syklede og trafikksikkerhetsbildet. Renovasjonskjøretøy vil følge dagens rute og hente avfall i avfallspunkter langs vei som i resten av området i dag.

7.10 Barns interesser

Tiltaket vurderes å ha positive virkning for barns interesser. Eksisterende lekeplass vil få en tiltrengt fornyelse med økt aktivitetstilbud. Det vil bli avholdt medvirkning i høringsprosessen om behov og innhold. Planen legger også til rette for en snarvei gjennom planområdet til/fra idrettsområdet, og med økt sosial kontroll på området som i dag er gjengrodd og lite tilgjengelig.

7.11 Sosial infrastruktur

Tiltaket vil ikke ha stor innvirkning, hverken positivt eller negativt på sosial infrastruktur. Med estimert 3 beboere i hver enhet vil tiltaket legge til rette for 42 nye beboere. Dette vil ikke få merkbare ringvirkninger på hverken skole, service eller infrastruktur tilbud i nærområdet.

7.12 Universell tilgjengelighet

Det er få / ingen høydeforskjeller internt på planområdet som vanskeliggjør god tilgjengelighet, tiltaket forringer ikke dette. All utbygging og planlegging skal følge kravene om universell utforming i gjeldende teknisk forskrift, både på private og offentlige arealer.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Elvia har foreløpig vurdert at eksisterende nettstasjon vil ha nok kapasitet for utviklingen planen legger opp til. Det er i bestemmelsene gitt tillatelse til solceller på tak så lenge de fremstår som en integrert del av takflaten og ikke forringer intensjonene om tilpasning til omgivelsene / kulturmiljøet.

7.14 ROS

Risikomatriksen i ROS analysen som følger plansaken viser ingen røde felt med uakseptabel risiko der tiltak må iverksettes for å redusere denne ned til gul eller grønn. Det finnes derimot flere gule felt med risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko, disse er gjengitt i avsnitt 6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS. Så fremt disse følges opp vil planen ikke ha negativ virkning på dette tema.

7.15 Jordressurser/landbruk

Dyrket eller dyrkbar mark berøres ikke av planforslaget.

7.16 Teknisk infrastruktur

Det er ikke behov for ny offentlig infrastruktur med tiltaket. Eksisterende VA-anlegg opprettholdes og suppleres private va tilkoblinger /stikkledninger. Elvia har foreløpig vurdert at eksisterende nettstasjon o_BE1 vil ha nok kapasitet for utviklingen planen legger opp til.

7.17 Behov for grunnerverv

Det er ikke behov for grunnerverv i forbindelse med tiltaket med unntak av avtaler for offentlig gangvei over tiltakshavers tomt. Dette vil løses i en avtale.

7.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er stilt krav om opparbeidelse av offentlige gangvei gjennom planområdet samt annen opparbeidelse av offentlige utearealer med gangsti i vest, benker og soner med rekreasjonsaktiviteter tilrettelagt for ulike brukergrupper som et supplement til lekeplassen.

7.19 Interesse motsetninger

Det er frem til 1 gangsinnsending ikke notert interesse motsetninger. Grunneiere i planområdet har hatt dialog underveis. Møtereferater fra møter mellom tiltakshaver og andre interessenter til planen følger vedlagt.

7.20 Avveining av virkninger

Totalt sett er det ingen betydelige negative virkninger av planforslaget. Uteområder vil bli oppgradert sammenlignet med i dag og ny boligbebyggelse er tilpasset nærmiljøet.

8. Rapporter og andre dokumenter

Liste over alle dokumenter i plansaken til 1.gangsbehandling:

1. Plankart (2 pdf, dwg, sosi og sosi kontroll), datert 12.03.2024
2. Reguleringsbestemmelser, datert 12.03.2024
3. Planbeskrivelse, datert 12.03.2024
4. ROS analyse, datert 12.03.2024
5. Illustrasjonsprosjekt, PDF, datert 12.03.2024
6. Steds-/tilpasningsanalyse, datert 12.03.2024

7. Kopi av varsel, varslingsliste og kunngjøring, datert 31.08.2021
8. KU-utredning, datert 14.06.2021
9. Innkomne merknader etter varsel om oppstart
10. Oppsummering og svar på innkomne merknader, datert 04.03.2024
11. Referater fra Nabomøter, datert 14.09.2021, 09.02.2024 og 20.02.2024

12. Trafikkanalyse, datert April 2022
13. VA-rammeplan, datert 26.02.2024
14. Renovasjonsteknisk plan, datert 12.03.2024
15. Geoteknisk Datarapport, datert 27.08.2023
16. Områdestabilitet vurderingsrapport_12.09.2023
17. Uavhengig kontroll GEO, datert 24.02.2024
18. Forurensning i grunn, datert 04.03.2024