

Formål

Det trengs flere barnehager i Sarpsborg kommune for å dekke fremtidig behov. I den forbindelse har virksomhet plan og samfunnsutvikling (VPS) blitt bedt om å vurdere 9 tomter hvor det kan være aktuelt for kommunen å etablere barnehage. Formålet med denne analysen er å gjøre en innledende vurdering av hvor godt egnet disse tomtene er til formålet, kartlegge hvilke hensyn som er gjeldende og få en oversikt over hvilken prosess som er aktuell for etablering. Det er ikke gjort analyser av hvor i kommunen behovet for barnehage er størst. Lokalt behov bør derfor være en viktig faktor ved videre vurdering av barnehagetomtene.

Sammendrag

VPS er i utgangspunktet positive til videre vurdering av alle tomtene. Likevel er det noen hensyn som er viktige å påpeke og hensynta ved en eventuell byggesaks-/planprosess. Der det er kartlagt viktige friluftslivsområder (eks. fotballøkke og basketballbane), må disse ivaretas eller erstattes med tilsvarende områder i rimelig avstand. For tomter som består av grøntarealer i dag bør det vurderes om det er mulig med høyere utnyttelse andre steder først, for å unngå og bygge ned viktige naturområder. For tomter som underliggjer rød og gul støysone forutsettes det at støytfordringer løses.

Foreløpig anbefalt prosess (med anslått tidsbruk/saksbehandlingstid)				
Tomt	Byggesøknad (inntil 3 måneder)	Forenklet planendring (3-6 måneder)	Ny reguleringsplan (1-2 år)	Igang satt område-reguleringsplan (uviss fremdrift)
Alvim, 1/2391 (Alvimveien 49)			x	
Grålum, 2065/66			x	x
Tingvoll, 2065/3	under 600 kvm		over 600 kvm	
Stasjonsbyen, 1022/72		x		
Guslund, 1099/85			x	
Kala, 1051/605			x	x
Sarpsborgmarka, 1/4214	under 600 kvm		over 600 kvm	
Valaskjold barnehage, 2063/368	under 600 kvm		over 600 kvm	
Navestad skole, 1046/19	under 600 kvm		over 600 kvm	

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

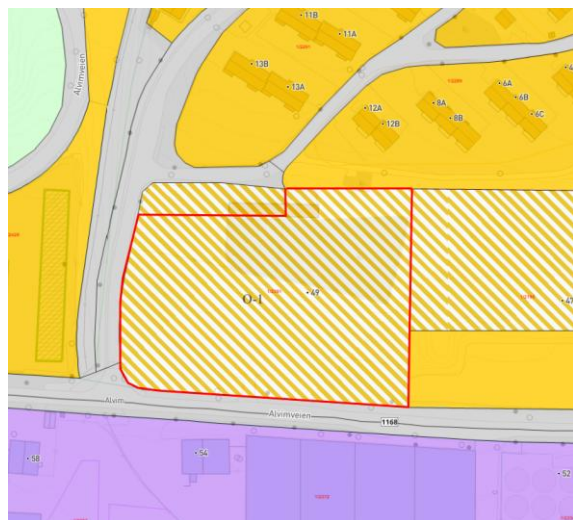


Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Alvim 1/2391 (Alvimveien 49)



KPA



Arealformål:

- Feltnavn O-1, Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg (offentlig eller privat tjenesteyting/ uteoppholdsarealer)

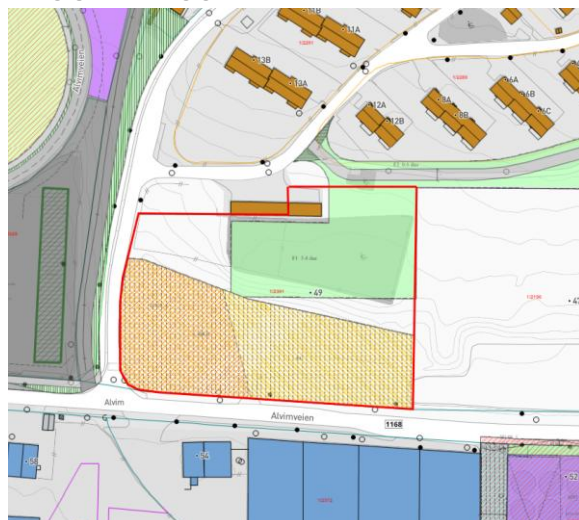
Bestemmelse § 5.1.8: «Område O-1

Alvim: En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene».

Hensynssoner:

- Bestemmelsesområde BS_Vesentlig fortetting

REGULERINGSPLANER

**PlanID 22048 – Alvim-Buvikodden**

Arealformål:

- Park

PlanID 22085 – Alvim renseanlegg

Arealformål:

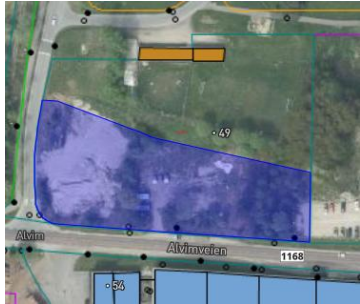
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Midlertidig riggområde.

Bestemmelse §5.4: «Innenfor felt BKB gjelder kommuneplanens bestemmelser»

Hensynssoner:

- H310 Ras- og skredfare

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

- H910 Detaljreguleringssone (over planID 22085, Alvim renseanlegg) - H320 Faresone flom og overvann - H310 Faresone skred og ras - H210 og H220 Rød og gul støysone	
Motstrid/planforhold: Det er motstrid der detaljreguleringsplanen for Alvim-Buvikodden har regulert til parkformål og KPA regulerer til framtidig kombinert bebyggelse og anlegg. Siden KPA er nyeste vedtatte plan, går denne foran ved motstrid.	
Tiltaksanalyse: Tiltaksanalysen viser treff på arter av særlig stor forvaltningsinteresse (ask, 2020), stor forvaltningsinteresse (tyrkerdue, 2014) og diverse fremmede arter (hagelupin, kanadagullris, svensk asal og vinterkarse), kartlagte og verdsatte friluftslivsområder (Fotballøkke), aktsomhetsområde for flom, stor mulighet for marin leire, delvis innenfor lav kvikkleirefare og delvis innenfor gul støysone. I tillegg viser tiltaksanalysen at tomten grenser til område med forurenset grunn.	
Vurdering: Området markert i bildet nedenfor ligger innenfor planavgrensningen til reguleringsplan Alvim renseanlegg (planID 22085) og kan benyttes som riggområde i anleggsperioden. I denne perioden kan man ikke regne med å at området kan brukes til andre formål enn dette, anslagsvis et par år til. Tomten kan vurderes etter ferdigstillelse av Alvim renseanlegg.  Siden tomten grenser til område med forurenset grunn må det foretas grunnundersøkelser av forurenset grunn før det kan etableres barnehage, da barnehagebarn er ekstra sårbare for forurensning som kan finnes i jord. Området er støyutsatt, tiltak vil derfor forutsette at støyutfordringer løses. Utvikling av barnehage på denne tomten kan gå på bekostning av fotballøkken som er registrert som et verdsatt friluftslivsområde. Dette friområdet ble etablert som erstatning for lekearealet som gikk tapt i forbindelse med utvikling av Alvimhaugen skole. Barnehagens uteareal kan fungere som lekeareal for barn i nærområdet utenfor barnehagens åpningstid. Samtidig må det nok regnes med at aldersgruppen for barn som benytter fotballøkken og aldersgruppen for barn som ønsker å benytte lekearealene i en barnehage er noe avvikende. Det bør derfor vurderes om fotballøkken kan ivaretas ved etablering av barnehage. Ved regulering kan det alternativt kreves at et tilsvarende område må opparbeides i umiddelbar nærhet. Tomtearealet = 11 631m²	
Anbefalt prosess: Utarbeide ny reguleringsplan.	

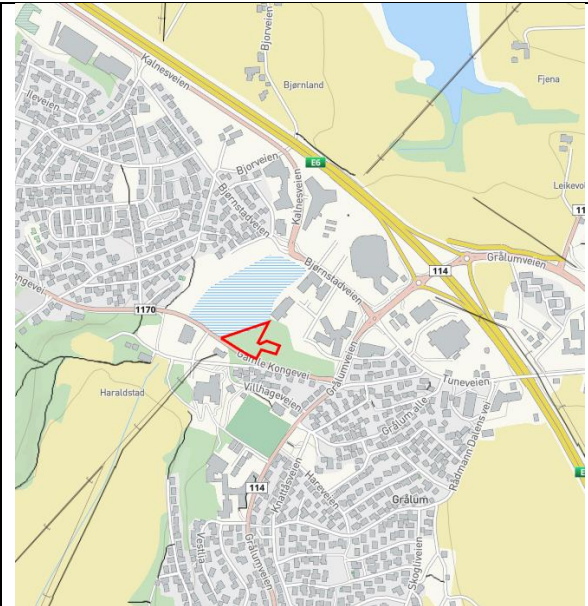
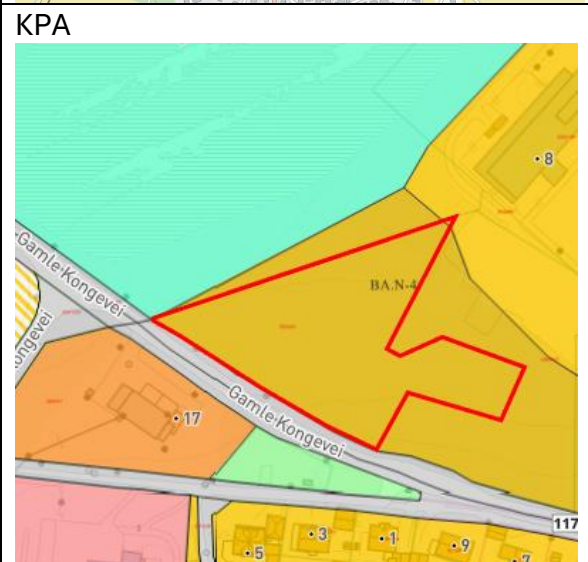
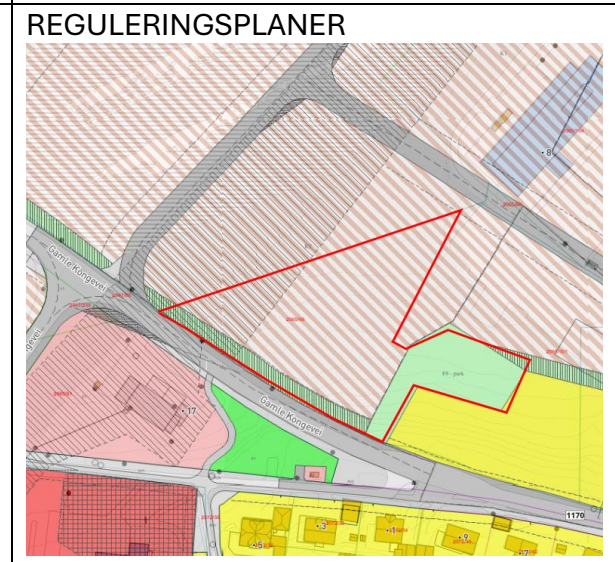
Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Konklusjon:

VPS er negative til å etablere barnehage her under anleggsperioden til Alvim renseanlegg. VPS er positive til videre vurdering etter ferdigstilling av Alvim renseanlegg, men påpeker at eksisterende fotballøkke må hensyntas eller erstattes.

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Grålum, 2065/66:

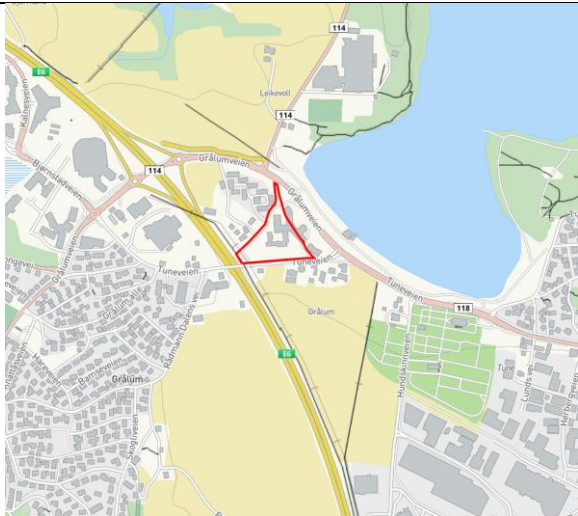
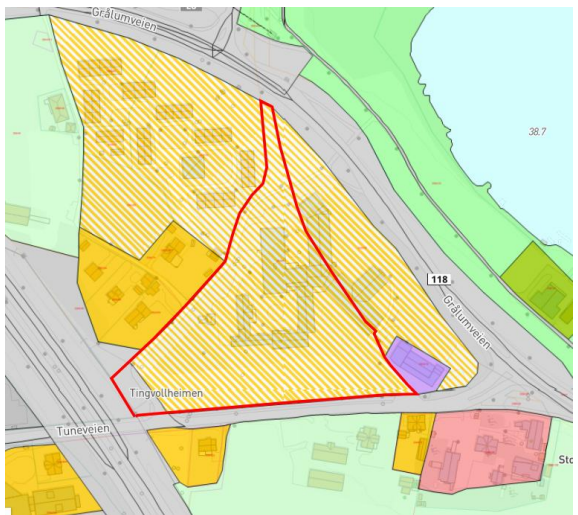
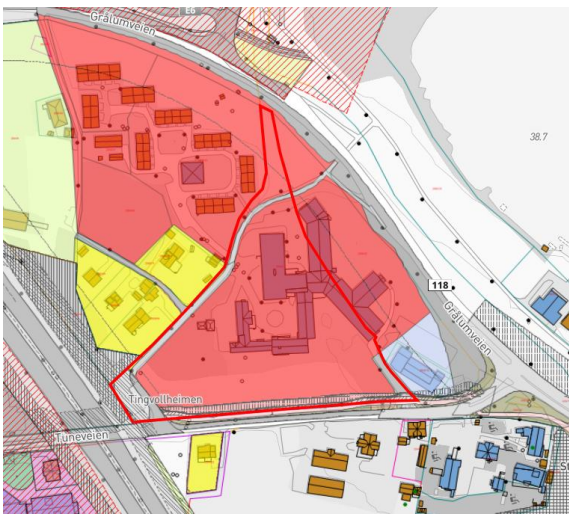
	
KPA 	REGULERINGSPLANER 
Arealformål: - Framtidig bebyggelse og anlegg Hensynssoner: - H740 båndleggingssone kraftnett - Bestemmelsesområde BS_Vesentlig fortetting - Bestemmelsesområde for bydelssenter (BS_Bydelssenter_01) - H410 infrastrukturene (fjernvarme) - H310 faresone skred og ras - H320 faresone flom og overvann - H810 Gjennomføringssone - H210 og H220 rød og gul støysone	PlanID 21026 – Del av Bjørnstad, Store og Lille Tune Arealformål: - Næringsformål, herunder kontor, lager og lettere industri - Parkbelte i industriområde Hensynssoner: - Fareområde – høyspentlinje - Frisiktsone PlanID 22035 – Tune Senter - Forretningsområde Arealformål: - Næringsformål, herunder kontor, lager og lettere industri - Park

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

§3.10 a Krav om felles planlegging innenfor H810_01 Grålum: Det kan bli stilt krav om fordeling av kostnad for opparbeidelse av infrastruktur.	Området ligger innenfor planavgrensningen til områderegulering for Grålum som er under arbeid.
Motstrid/planforhold: Det er ikke motstrid mellom arealformålene i reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel. Områdene som er regulert til park (F8) anses som en detaljering. Slike detaljer vil derfor ikke vises i KPA, som er et generalisert og overordnet plankart. Dermed er det arealformålene i reguleringsplanen som er gjeldende.	
Tiltaksanalyse: Tiltaksanalysen viser treff på aktsomhetsområde for kvikkleireskred, dyrkbar jord (ikke endret etter 2008), konsesjonsområde for fjernvarme, konfliktkart (omfattes av foreslåtte regionale planbestemmelser som Østfold fylkeskommune har sendt på høring, og som forbyr tiltak på dyrket mark, myr, skog med høy bonitet samt fem utvalgte naturtyper uten samtykke fra ØFK), middels mulighet for marin leire og innenfor gul og delvis innenfor rød støysone.	
Vurdering: Barnehage på tomten er ikke i samsvar med reguleringsplan, området må derfor reguleres på nytt. Området er støyutsatt, tiltak vil derfor forutsette at støyutfordringer løses og det må vurderes om trafikkbildet kan løses tilfredsstillende. Det er krav om høy arealutnyttelse og det bør derfor vurderes å innlemme barnehagefunksjonen i et større byggeprosjekt for å utnytte arealene effektivt. Tomten har umiddelbar nærhet til grøntområde som kan benyttes av barnehagen uten å måtte krysse vei. Området ligger også i kort avstand til to store boligfelt (Bjørnstad og Grålum). Det antas at flere vil ha mulighet til å gå/sykle fra disse boligfeltene til barnehagetomten. Området består i dag av skog med høy bonitet. Slike områder bør i utgangspunktet bevares. Det bør derfor vurderes om det er mulig med høyere utnyttelse i bebygde områder først, for å unngå og bygge ned viktige naturområder. Det er også viktig å være oppmerksom på at mer eller mindre hele området befinner seg innenfor konfliktkartet for planforslaget for regionale planbestemmelser. Om høringsforslaget blir vedtatt kan tiltak på skog med høy bonitet bli stoppet av fylkeskommunen. Tomten og behovet for barnehage på Grålum bør vurderes opp mot utfallet av områdereguleringen av Grålum (pågående planarbeid i regi av kommunen). Tomtearealet = 6 768m ²	
Anbefalt prosess: Utarbeide ny reguleringsplan. Det kan også vurderes om regulering kan tas i forbindelse med områdereguleringen av Grålum, som er igangsatt.	
Konklusjon: VPS er positive til videre vurdering, men hensynet til bevaring av natur må ses opp mot behovet for barnehage. Det er noe usikkerhet knyttet til fremgang med tanke på områdereguleringen av Grålum, og om planforslaget til regionale planbestemmelser, som potensielt kan sette en stopper for tiltak her, blir vedtatt.	

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Tingvoll, 2065/3

	
KPA 	REGULERINGSPLANER 
Arealformål: - Kombinert boligbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting - Veg Hensynssoner: - Båndleggingssone H740 kraftnett - Bestemmelsesområde BS_Lav-moderat fortetting - Bestemmelsesområde kulturlandskap BS_Landskap_03 - H320 faresone flom og overvann - H310 faresone skred og ras - H210 og H220 rød og gul støysone - Infrastruktursone H410 (konsesjonsområde fjernvarme)	PlanID 13009 – Kvartalet ny E-6, Rv 114/127, Tuneveien Arealformål: - Offentlig formål - Trafikkareal PlanID 13023 – Sykkelveier ved Store Tune, parsell 3 - Tingvollheimen Arealformål: - Offentlig eller privat tjenesteyting - Fortau - Sykkelanlegg - Kjøreveg Hensynssoner: - Frisikt - Bevaring kulturmiljø

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Motstrid/planforhold:

Det er ikke motstrid mellom arealformålene i KPA og reguleringsplan. Områdene som er regulert til veiformål anses som en detaljering. Slike detaljer vil derfor ikke vises i KPA, som er et generalisert og overordnet plankart. Dermed er det arealformålene i reguleringsplanen som er gjeldende.

Tiltaksanalyse:

Tiltaksanalysen viser treff på aktsomhetsområde for kvikkleireskred, konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, delvis innenfor høyspentsone, delvis innenfor svært viktig friluftslivsområde (pilegrimsleden langs Tuneveien), delvis innenfor gul og rød støysone, kulturminner (pilegrimsleden, Tingvollheimen, Store tune, sikringssone, kokegroper, grop og dyrkingslag A11), middels og delvis stor mulighet for marin leire, vanskelig tilgjengelig fortau for rullestol (Tuneveien) og fotrute.

Vurdering:

VPS er positive til videre vurdering.

Området er støyutsatt, tiltak vil derfor forutsette at støyutfordringer løses. Det er gjort flere funn av kulturminner innenfor tomteavgrensningen og hoveddelen av tomten er underlagt sikringssone som kan gjøre det utfordrende å bygge ny bebyggelse på tomten. Bruksendring av eksisterende bebyggelse er mer realistisk i dette tilfellet. Det anbefales å ta kontakt med regional kulturminnemyndighet for å forhøre seg om barnehage er forenelig med hensynet til kulturminnene.

Tomten ligger i nærheten av Tunevannet som kan benyttes som turområde for barnehagen og nås gjennom undergang under Grålumveien.

Det er få boligområder i umiddelbar nærhet til tomten, som kan føre til at flere må ta i bruk bil for å hente/levere i barnehagen. Samtidig er det en fordel at adkomsten ikke må skje gjennom rundkjøringen med kapasitetsutfordringer/kø mellom

Bjørnstadveien og Grålumveien.

Tomtearealet = 20 919m², men store deler er allerede bebygd.

Anbefalt prosess:

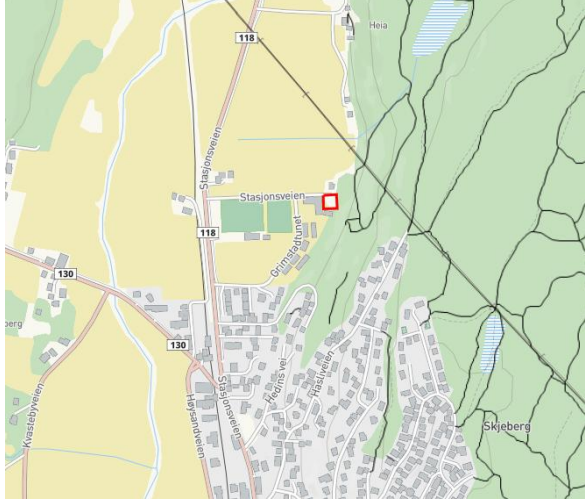
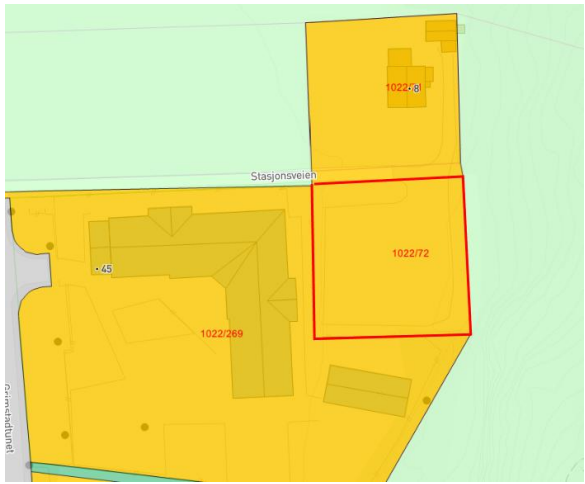
Ved bruksendring kan man gå rett på byggesak dersom endringen er under 600kvm i bruksareal. Dersom tiltaket er mer enn dette vil det kreves ny reguleringsplanprosess, da gjeldende reguleringsplan er gammel og regnes som utdatert.

Konklusjon:

VPS er positive til videre vurdering, men gjør oppmerksom på at hensynet til kulturminner må ivaretas.

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Stasjonsbyen, 1022/72:

	
KPA 	REGULERINGSPLAN 
Arealformål: - Nåværende bebyggelse og anlegg Hensynssoner: - Bestemmelsesområde BS_Lav-moderat fortetting - Bestemmelsesområde kulturlandskap (BS_Landskap_02) - H320 faresone flom og overvann	PlanID 35022 – Grimstad, Skjeberg Arealformål: - Boligformål
Motstrid/planforhold: Det er ikke motstrid i arealformålet mellom KPA og reguleringsplanen.	
Tiltaksanalyse: Tiltaksanalysen viser treff på konfliktkart over et lite område i det sør-østlige hjørnet (omfattes av foreslåtte regionale planbestemmelser som Østfold fylkeskommune har sendt på høring, og som forbyr tiltak på dyrket mark, myr, skog med høy bonitet samt fem utvalgte naturtyper uten samtykke fra ØFK), kulturmiljø (Oldtidsveien –	

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Skjebergsetta), svært stor og stor mulighet for marin leire og både moderat til lav og høy aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering:

VPS er positive til videre vurdering. Etablering av barnehage vil avhenge av dispensasjon fra boligformål eller endring av reguleringsplan. Her er det potensial til å slå sammen driften av barnehagen med naboeiendommen, og dermed få felles utearealer. Tomten ligger i umiddelbar nærhet til et større skogsområde som kan benyttes som turområde for barnehagen, uten at man må krysse større vei. Tomten ligger ikke plassert sentralt i et boligområde, og foreldre vil i større grad være avhengig av bil for å levere/hente barna i barnehagen.

Tomtearealet = 1 091m²

Anbefalt prosess:

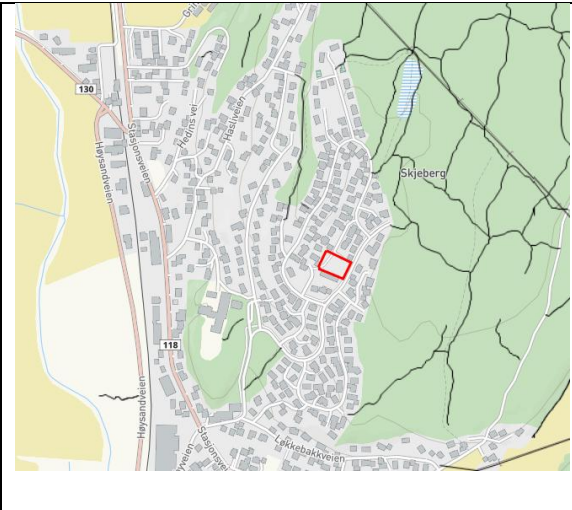
Kan vurdere forenklet planendring.

Konklusjon:

Positive til videre vurdering av tomten.

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Guslund, 1099/85:

	
KPA 	REGULERINGSPLAN 
Arealformål: - Uteoppholdsareal Hensynssoner: - H320 faresone flom og overvann - H310 faresone ras og skred	PlanID 35009 – Guslundåsen Arealformål: - Anlegg for lek – ballslette
Motstrid/planforhold: Arealformålet i KPA og reguleringsplanen er underlagt ulike hovedformål. Uteoppholdsareal er et underformål av bebyggelse og anlegg, mens anlegg for lek var et underformål av friområder jf. PBL1985 §25. Om det foreligger direkte motstrid mellom planene eller ikke, kan tolkes på ulike måter. I begge tilfeller vil imidlertid ikke formålet være forenelig med barnehage. Det vil derfor kreves ny reguleringsplan for området dersom det skal bygges barnehage. Tiltaksanalyse:	

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Tiltaksanalysen viser treff på viktig friluftslivsområde (lekeplass nord for tidligere Guslundåsen barnehage), stor mulighet for marin leire og moderat til lav og delvis høy aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering:

Tomten ligger midt i et boligområde som gjør det mulig for foreldre i dette området å gå eller sykle for å hente/levere barna i barnehagen.

Samtidig er området å regne som en viktig møteplass for eldre barn tilrettelagt for både basketball og fotball. Det anses som viktig med lekeområder og møteplasser for boligområder, og denne bør ivaretas. Her bør man se på muligheten til å ta i bruk nabotomten 1099/171 først. Denne tomten har tidligere blitt benyttet til barnehageformål og bebyggelsen står der enda, selv om driften er nedlagt. Ved behov for mer uteareal for nabotomten bør man etterstrebe at utvidelsen skjer samtidig som man ivaretar ballsportarealene. Dersom man likevel ser det nødvendig å bygge på disse uteoppholdsarealene, må de erstattes med tilsvarende arealer i rimelig avstand til eksisterende tomt.

Området ligger ikke innenfor fortettingsstrategien til KPA.

Tomtearealet = ca. 2 750 m²

Anbefalt prosess:

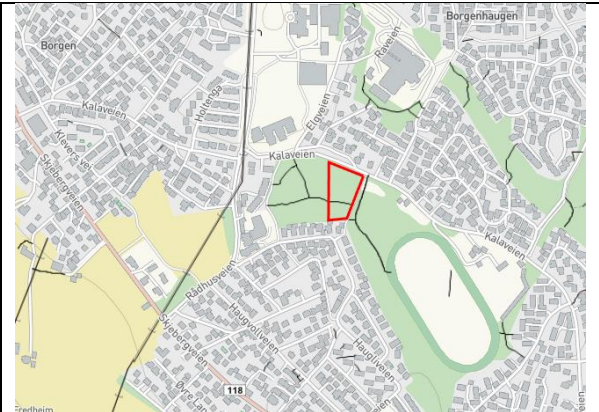
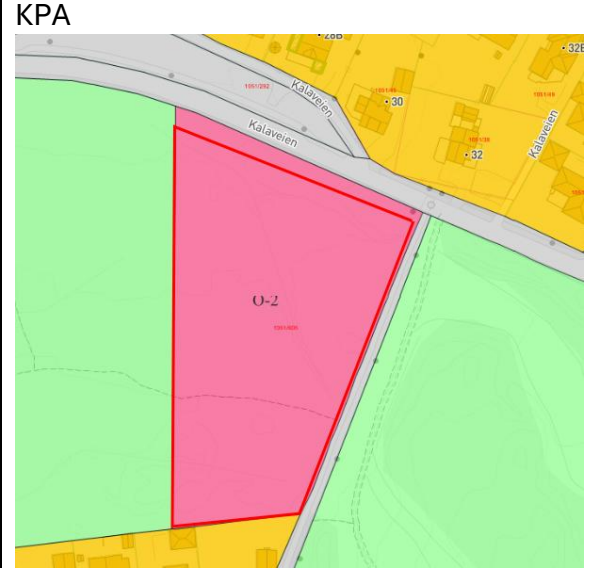
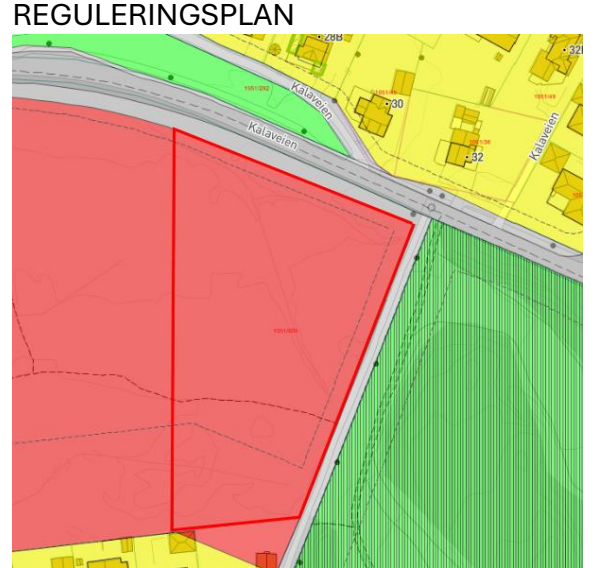
Utarbeide ny reguleringsplan.

Konklusjon:

Gjenbruk av arealene på eiendom 1099/171 bør være utgangspunktet for barnehagevirksomhet. Dersom det er behov for å utvide dette området, kan det vurderes å ta i bruk arealer på tomt 1099/85, med forutsetning om at man ivaretar eksisterende baner for ballspill eller finner like attraktive og store erstatningsområder i rimelig avstand fra tomten.

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Kala, 1051/605:

	
KPA 	REGULERINGSPLAN 
Arealformål: - Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting O-2 Hensynssoner: - H220 gul støysone - H320 faresone flom og overvann - H310 faresone skred og ras	PlanID 27010 – Skjebergsenteret Arealformål: - Offentlig bygg – kirke NB! Området ligger innenfor planavgrensningen til områderegulering for Kala (planID 202402) som er igangsatt.
Motstrid/planforhold: Det er ikke motstrid mellom arealformål i KPA og reguleringsplanen.	
Tiltaksanalyse: Tiltaksanalysen viser treff på dyrkbar jord (ikke endret etter 2008), konfliktkart (omfattes av foreslåtte regionale planbestemmelser som Østfold fylkeskommune har sendt på høring, og som forbyr tiltak på dyrket mark, myr, skog med høy bonitet samt fem utvalgte naturtyper uten samtykke fra ØFK), svært stor mulighet for marin leire og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.	
Vurdering:	

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Barnehage på tomten er ikke i samsvar med reguleringsplanen (kirke). Planbeskrivelsen til KPA peker på at arealet er regulert med tanke på fremtidig barnehage, men at tiltaket vil kreve at området reguleres på nytt. Tomten inngår i planavgrensningen til områderegulering av Kala travbane (planarbeid i regi av Kamperhaug). Denne områdereguleringen er igangsatt, men tidsperspektivet er uvisst. Det er naturlig å se på beste lokasjon av barnehage i dette området i forbindelse med områdereguleringen av Kala. Arbeidet kan identifisere andre egnede områder som ikke medfører like stort tap av naturområder. Området er støyutsatt, tiltak vil derfor forutsette at støyutfordringer løses. Tomten ligger ikke innenfor fortettingsstrategien til KPA. Området består i dag av skog med høy skogsbonitet. Det er også viktig å være oppmerksom på at mer eller mindre hele området befinner seg innenfor konfliktkartet for planforslaget for regionale planbestemmelser. Om høringsforslaget blir vedtatt kan tiltaket bli stoppet av fylkeskommunen. Tomten har umiddelbar nærhet til et mindre skogsområde som kan benyttes som turområde av barnehagen, uten å måtte krysse vei. Området ligger i kort avstand til flere store boligfelt. Det antas at flere vil ha mulighet til å gå/sykle fra disse boligfeltene til barnehagetomten. Tomtearealet = 9 010 m²

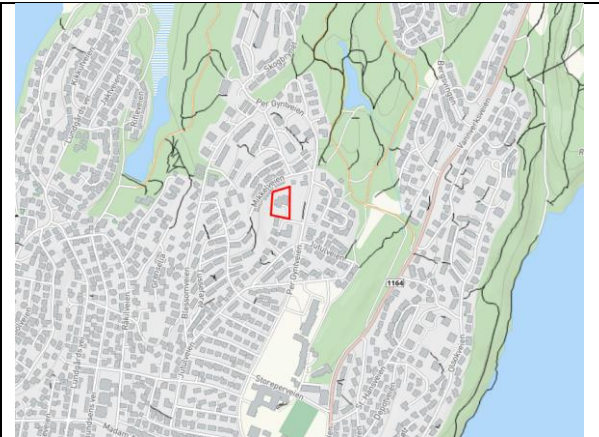
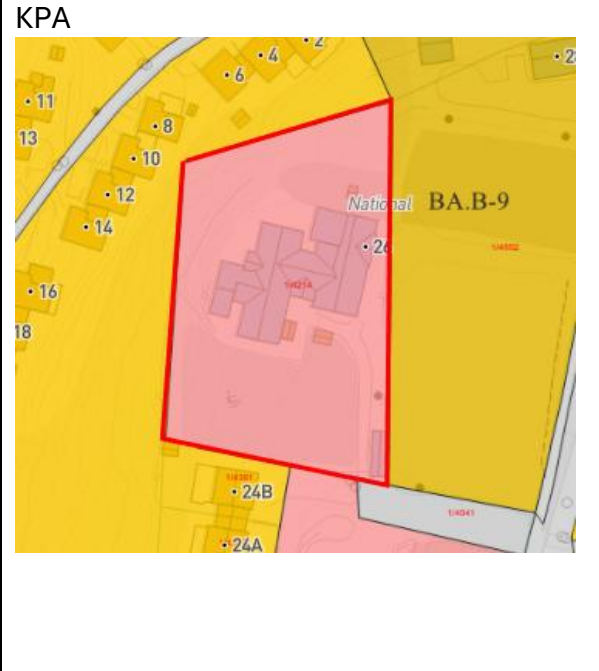
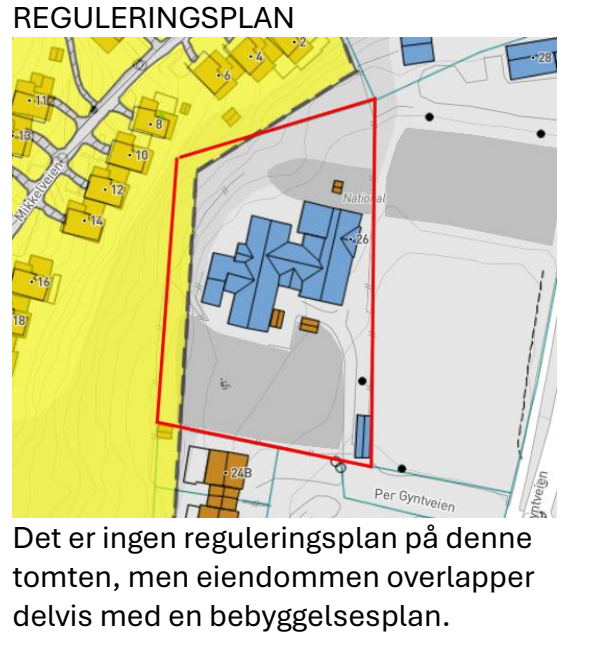
Anbefalt prosess:

Det kan vurderes om regulering kan tas i forbindelse med områdereguleringen av Kala, som er igangsatt, eller som en egen planprosess.

Konklusjon:

VPS er positive til videre vurdering, men det er noe usikkerhet knyttet til fremgang med tanke på områdereguleringen av Kala, og om planforslaget til regionale planbestemmelser, som potensielt kan sette en stopper for tiltak her, blir vedtatt.

Sarpsborgmarka, 1/4214 (Per Gyntveien 26):

	
KPA 	REGULERINGSPLAN  Det er ingen reguleringsplan på denne tomten, men eiendommen overlapper delvis med en bebyggelsesplan.
Arealformål: - Offentlig privat tjenesteyting Hensynssoner: - Bestemmelsesområde BS_Lav-moderat fortetting - H320 faresone flom og overvann - H310 faresone skred og ras	PlanID 23002 – Kurland, nabolag E - bebyggelsesplan Arealformål: - Bolig Bebyggelsesplanen er på listen over planer som vurderes opphevet.
Motstrid/planforhold: Det er motstrid mellom boligformålet i bebyggelsesplanen og KPA. KPA er nyeste vedtatte plan, og går derfor foran ved motstrid.	
Tiltaksanalyse: Tiltaksanalysen viser treff på fremmede og svartelista arter (kjempebjørnekjeks og kjempespringfrø), registrert friluftslivsområde (Kurland barnehage 1/4002), stor mulighet for marin leire og høy aktsomhetsgrad for radon.	
Vurdering:	

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Det er ikke avdekket noen konflikter. VPS er positive til videre vurdering.
Det er allerede oppført en barnehage på tomten og utearealene disponeres til lek.
Utvidelse av barnehagebygget vil trolig gå på bekostning av uteoppholdsarealet. Det forutsettes at arealnormer for uteområde i barnehage ivaretas ved eventuell utvidelse av bebyggelsen.

Tomten ligger i kort avstand til Sarpsborgmarka som kan benyttes som turområde for barnehagen. Området ligger også i kort avstand til flere boligfelt. Det antas at flere vil ha mulighet til å gå/sykle fra disse boligfeltene til barnehagetomten.

Tomtearealet = 4 194 m², men store deler av eiendommen er allerede bebyggt.

Anbefalt prosess:

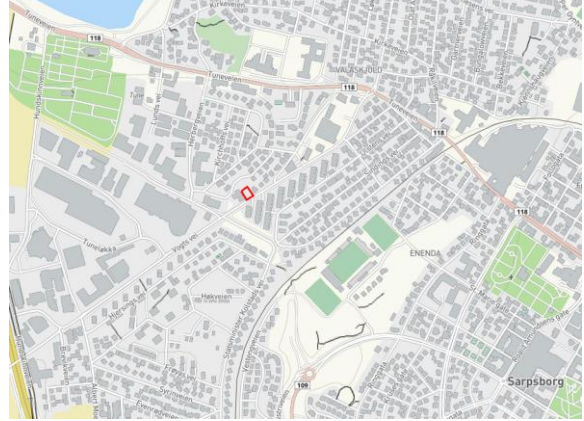
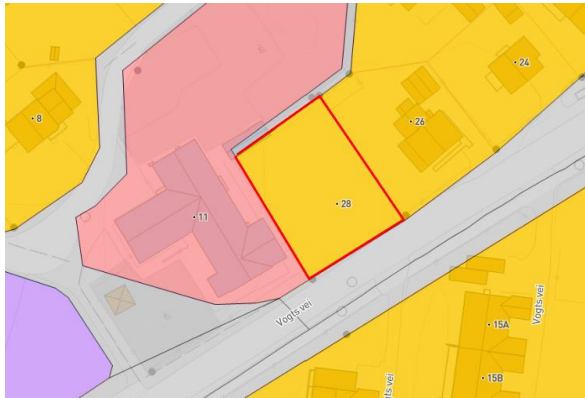
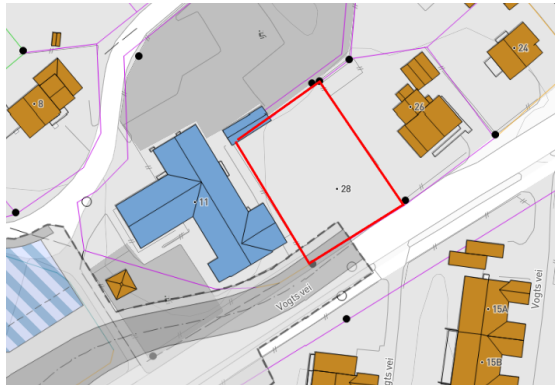
Ny reguleringsplan ved oppføring av mer enn 600 kvm bruksareal. Dersom BRA er mindre enn dette kan det trolig tas gjennom byggesaksbehandling.

Konklusjon:

VPS er positive til videre vurdering.

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Valaskjold barnehage, 2063/368 (Vogts vei 28):

	
KPA 	REGULERINGSPLANER  Tomten er stort sett uregulert, med unntak av noe veiareal
Arealformål: - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: - Bestemmelsesområde BS_Lav-moderat fortetting - Bestemmelsesområde kulturlandskap (BS_Landskap_12) - Detaljeringssone H910 (over planID 13015, Tunejordet) - H320 faresone flom og overvann - H310 faresone skred og ras - H210 og H220 gul og rød støysone - Infrastruktursone H410 (konsesjonsområde fjernvarme)	Delvis overlapp med planID 13015 – Tunejordet Arealformål: - Annen veigrunn - Kjørevei
Motstrid/planforhold: Området som er regulert til veiformål anses som en detaljering. Slike detaljer vil derfor ikke vises i KPA, som er et generalisert og overordnet plankart. Dermed er det arealformålene i reguleringsplanen som er gjeldende.	

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Tiltaksanalyse:

Tiltaksanalysen viser treff på arter av stor forvaltningsmessig interesse (piggsvin, 1994), forslag til kommunedelplan Intercity Rolvsøy – Borg bryggerier, middels kvikkleirefare og stor mulighet for marin leire.

Vurdering:

Det er ikke avdekket noen konflikter.

Området ligger i kort avstand til flere boligfelt. Det antas at flere vil ha mulighet til å gå/sykle fra disse boligfeltene til barnehagetomten.

Siden utvidelse av Valaskjold barnehage vil skje på nabotomten, vil utvidelsen trolig ikke gå på bekostning av utearealet til den eksisterende barnehagen.

Det er usikkert om det vil kreves sammenføring av eiendom.

Området er støyutsatt, tiltak vil derfor forutsette at støyutfordringer løses.

Tomtearealet = 795 m²

Anbefalt prosess:

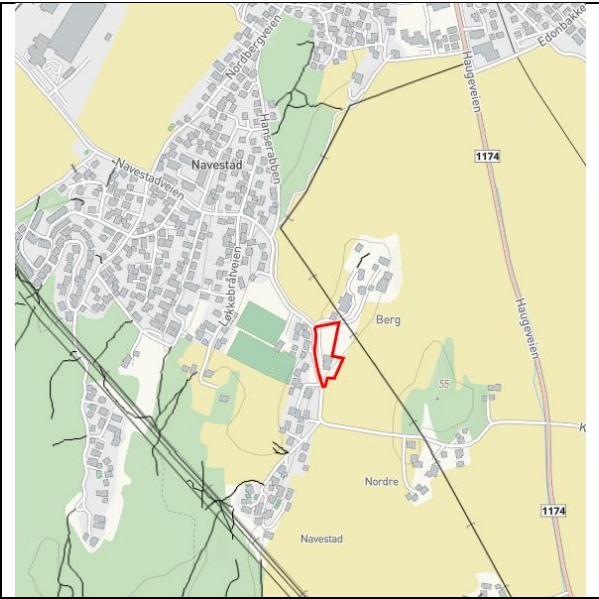
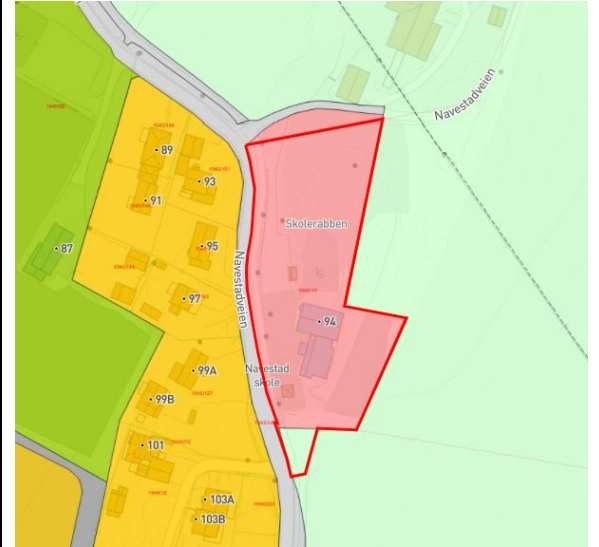
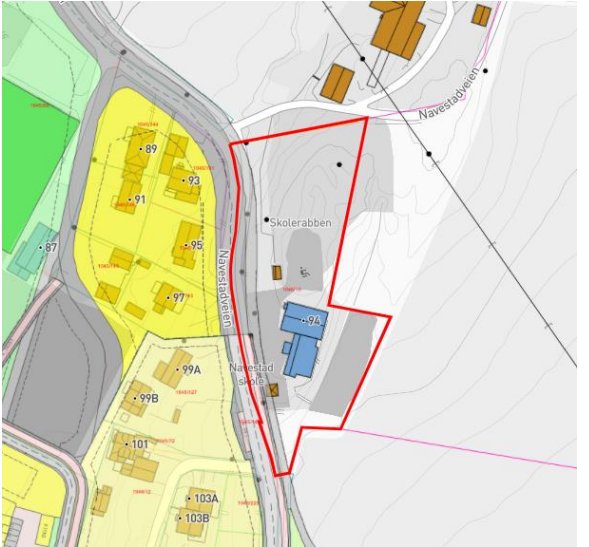
Ny reguleringsplan ved oppføring av mer enn 600 kvm bruksareal. Dersom BRA er mindre enn dette kan det trolig tas gjennom byggesaksbehandling.

Konklusjon:

VPS er positive til videre vurdering.

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Navestad skole, 1046/19 (Navestadveien 94):

	
KPA 	REGULERINGSPLANER 
Arealformål: - Offentlig og privat tjenesteyting - LNF areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv Hensynssoner: - H910 Detaljeringssone (over planID 28016, Navestad – Berg søndre) - H310 faresone skred og ras - H220 gul støysone - Bestemmelsesområde kulturlandskap (BS_Landskap_42)	Kun deler av området er detaljregulert. PlanID 28003 – Bede/Navestad Arealformål: - Gang-/sykkelvei - Kjørevei Reguleringsplanen er på listen over planer som vurderes opphevet. PlanID 28016 – Navestad - Berg søndre Arealformål: - Annen veggrunn - tekniske anlegg - Fortau - Kjørevei

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Motstrid/planforhold:

Det er ikke motstrid mellom KPA og reguleringsplanen. Områdene som er regulert til veiformål antas å være en detaljering. Slike detaljer vil derfor ikke vises i KPA, som er et generalisert og overordnet plankart. Dermed er det arealformålene i reguleringsplanen som er gjeldende.

Tiltaksanalyse:

Tiltaksanalysen viser treff på delvis aktsomhetsområde for kvikkleireskred, viktig friluftslivsområde (Navestad skole), kulturminner (Berg nordre og Navestad skole), høy aktsomhetsgrad for radon og et lite område med svært stor mulighet for marin leire.

Vurdering:

VPS er positive til videre vurdering.

Området er støyutsatt, tiltak vil derfor forutsette at støyutfordringer løses.

Tomten ligger i nærheten av skogsområdet Hanserabben, som kan benyttes som et turområde for barnehagen. Det er oppført gang- og sykkelvei langs hele veistrekket. Eksisterende skogsareal innenfor tomten bør bevares og kan benyttes som uteområde for barnehagen.

Eiendommen ligger i utkanten av boligområdet på Navestad, som kan føre til at flere må ta i bruk bil for å hente/levere i barnehagen.

Tomtearealet = 6 643 m², men store deler av eiendommen er allerede bebygget.

Anbefalt prosess:

Ny reguleringsplan ved oppføring av mer enn 600 kvm bruksareal. Dersom BRA er mindre enn dette kan det trolig tas gjennom byggesaksbehandling.

Ved bruksendring av eksisterende skolebygg vil kreve ny reguleringsplan, ettersom bygget består av mer enn 600kvm BRA.

Konklusjon:

VPS er positive til videre vurdering av tomten.

Relevante bestemmelser og føringer i Kommuneplanens arealdel

- I formål nåværende bebyggelse og anlegg er følgende unntatt plankrav (kan gå rett på byggesøknad), jf. bestemmelse § 4.2 b:
Oppføring av inntil 600 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og lignende, eller endring av bestående.
- Bestemmelse § 5.1.4 ved planlegging av ny barnehage:
«a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.»
- Bestemmelse § 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5):
a. Nye boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager tillates ikke etablert der magnetfeltnivået er høyere enn 0,4 mikrotelsa i snitt over året.
b. Nye høyspenningsanlegg, radiomaster eller lignende tillates ikke etablert dersom dette medfører at boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager får et magnetfeltnivå høyere enn 0,4 mikrotelsa i snitt over året.
Retningslinje til § 4.19 Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

- Bestemmelse § 4.12 parkering:

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen		Antall sykkelplass innenfor byområdet	Antall sykkelplasser ellers i kommunen
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum		
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 0,7	Min 0,2
	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	Min 0,2	Min 0,1

- Bestemmelse § 4.17 grunnforurensning:
For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:
a. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
b. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
c. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.
Retningslinje til § 4.17
i) Tiltak skal planlegges slik at de ikke medfører fare for skade på helse eller miljø jf. forurensningsforskriften kapittel 2.
ii) Faresone H390 viser områder hvor det er mistanke om eller kjennskap til forurenset grunn. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens kartlag

Vedlegg – vurdering av barnehagetomter

Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

- KPA-retningslinje s. 31:
Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning. Utredningen må utarbeides av fagkyndige på trafikk. Utredningen skal med bakgrunn i trafikktegninger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikk-løsninger som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres. Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling.

- KPA, planbeskrivelse, side 54-55:
«Barnehager og skoler Sarpsborg kommune skal tilby en større andel barnehageplasser på markedet. Utredninger har vist at det er gode effektivitetsgevinster ved å bygge barnehager for flere enn 112 barn. Dette krever tomter som er 5 – 6 daa. Arealplanen åpner for en ny barnehage ved Kala på østsiden, og ved Alvim på vestsiden. Alvimhaugen barnehage ble lagt til skolen for å sikre nødvendig utvidelse av plass til skolefritidsordningen. Levekårsindeksen i området samt at mange av beboerne ikke kjører bil, peker på behov for å bygge en ny, moderne avdeling til sentrumsbarnehagen på Alvim. På sikt kan det være behov for en ny barnehage på vestsiden, i området Grålum-Bjørnstad. Behovet kan eksempelvis løses på kommunal eiendom innenfor bydelssenteret Grålum. Arealplanarbeidet med påfølgende befolkningsprognoser, er en føring for skolekapasitet og skolestruktur. Arealplanen tar ikke stilling til endringer i skolestruktur eller kapasitetsendringer ved de enkelte skolene. Imidlertid peker arealplanen på at skolene skal ha en sentral rolle som møteplass. Områder for nærmiljøtiltak skal helst lokaliseres i tilknytning til skole. Videre setter planen krav til droppsoner.