

Detaljregulering for Lillemoveien gnr/bnr 2074/83 m.fl. **Nasjonal planID: 3003 21067**

Innkommne merknader etter varsel om oppstart.

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. Det kom inn 8 merknader i forbindelse med varsel om oppstart.

Liste over merknader:

1. Statens vegvesen, datert 13.09.2021
2. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 28.09.2021
3. Viken Fylkeskommune, datert 24.09.2021
4. Bane NOR, datert 05.10.2021
5. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 03.09.2021
6. Direktoratet for Mineralforvaltning, datert 22.09.2021
7. Elvia, datert 02.09.2021
8. Politiet, datert 02.09.2021

Sammendrag av merknadene samt forslagstillers kommentar:

1. Statens vegvesen

-viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging der det står at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

-videre viser de til overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende, og ber om at det vises hvordan tilrettelegging for syklende i området knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad». Og at det bør tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser samt krav om plassering og lading av elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2015—2026 § 4.6. De anbefaler også at tiltakskatalogen for transport og miljø benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for sykkel og gange.

-de bemerker at reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas.

-de mener at for å få bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken og det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser for å begrense bilbruken.

-de bemerker at det i planbeskrivelsen må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.

-videre skriver de at trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen».

- om trafikk sikkerhet skriver de at kjøreareal bør minimeres og at løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser ikke bør plasseres i

tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

-vedr. kryss og avkjørsler skriver de at de bør utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrianter. Den delen av sikttrianten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140). I bestemmelsene bør det stå at innenfor sikttrianten ikke skal være eventuelle sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå.

-til sist skriver de at det bør gjennomføres en enkel trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler.

Forslagsstillers kommentar:

- *Høy utnyttelse: merknaden er imøtekommet med 19 boligenheter på ca. 4,4 daa eller 4,3 boliger per dekar.*
- *Tilrettelegging for gange og sykkel: merknaden er imøtekommet. Hovedsykkelnett Nedre Glomma ligger lenger syd for planområdet med planlagt eget anlegg langs Rolfsøyveien og Fredrikstadveien. Lokalgatene rundt planområdet leder alle dit via Greåkerveien, og tiltaket endrer ikke på dette. Inne på planområdet tilrettelegges det for et nytt allment tilgjengelig gatetun i nord syd retningen som kobler Sportsveien og grønnstrukturen i nord med en snarvei for myke trafikanter.*
- *Antall Sykkel-p: merknaden er imøtekommet da antall sykkelparkeringsplasser følger krav i kommuneplanen.*
- *UU: merknaden er imøtekommet, ivaretagelse av universell utforming er beskrevet i planbeskrivelsen.*
- *Parkering under bakken: merknaden er ikke imøtekommet da det ikke anbefales kjeller grunnet grunnforholdene, jfr. vedlegg i saken: «vurdering områdestabilitet».*
- *Tilgjengelighet til kollektivtilbud m.m.: merknaden er imøtekommet, tilbud, tilgjengelighet og avstander er beskrevet i planbeskrivelsen og trafikkanalysen som følger plansaken.*
- *Støy: det er i Kommuneplanen ikke identifisert luftforurensing eller støyproblematikk i planområdet. Merknaden imøtekommes ved at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen» er inkludert i bestemmelsene.*
- *Trafiksikkerhet: merknaden er imøtekommet da felles lekearealer avsettes nord for interntrafikk på området og at renovasjonskjøretøy kun skal kjøre i kommunal gate langs planområdet.*
- *Sikt: merknaden er imøtekommet, sikttrianter er utarbeidet iht N100 og med sikringssoner, samt at reguleringsbestemmelse om sikthindringer er tatt med i bestemmelsene.*
- *Trafikkanalyse: merknaden er delvis imøtekommet da det er utarbeidet en trafikkanalyse i plansaken, men inkluderer ikke trafiksikkerhet i kryss og avkjørsler grunnet den lave ÅDTen i området og ingen registrerte ulykker siste 10 år.*

2. Statsforvalteren i Oslo og Viken

-bemerker at selv om utbyggingen i planområdet ikke blir direkte berørt av en eventuelt framtidig jernbane og fv. 109, så vil det være utfordrende å planlegge for et godt bomiljø i et område med usikkerhetsfaktorer.

-sier samtidig at om det skal planlegges for boliger nå, bør det planlegges for en høyere arealutnyttelse enn anslått grunnet nullvekstmålet. Ved utbygging av fv. 109 vil det ligge til rette for et godt kollektivtilbud og gode sykkelveier til Sarpsborg og Fredrikstad.

- Det må vurderes om trafikkøkning til planområdet bør medføre tiltak på eksisterende veinett, også med tanke på tilbud for gående/syklende og støy for eksisterende boliger.

- Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere naturbaserte overvannsløsninger som bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.

- viser for øvrig til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, herunder punkt 5 d om fullverdig erstatning ved omdisponering av lekearealer.

Forslagsstillers kommentar:

- *jernbane og fv. 109: Usikkerhet rundt disse planene er i ny kommuneplan redusert og båndleggingssonene tatt bort. Merknaden anses derfor som imøtekommet, eller ikke relevant lenger.*
- *Høy utnyttelse: merknaden er imøtekommet med 19 boligenheter på ca. 4,4 daa eller 4,3 boliger per dekar.*
- *Tiltak på veinett: Merknaden ansees som imøtekommet da trafikkanalyse er gjennomført og konkluderer med at trafikkveksten som følge av tiltaket ikke forventes å føre til kapasitetsproblemer i Sportsveien eller nærliggende veinett. Det er ikke medtatt nye fortau rundt planområdet da gater i området ikke har fortau med unntak Sportsveien som har ensidig fortau på høyre side. Dette videreføres som et gatetun inne på planområdet og kobler Sportsveien og grønnstrukturen i nord for myke trafikanter. Merknaden ansees som imøtekommet.*
- *Overvann og naturelementer: Merknaden ansees som imøtekommet da overvannsplan med naturlig overvannshåndtering, bevaring og «naturlekeplass» er innarbeidet i planforslaget.*
- *Barn og unge og lekeareal: merknaden er imøtekommet da eksisterende lekeareal ikke omdisponeres eller fjernes, men 300m² av det offentlige uteoppholdsarealet blir mer opparbeidet og tilrettelagt for lek ifm. tiltaket.*

3. Viken Fylkeskommune

-informerer om at Planarbeidet må forholde seg til gjeldende Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050». Til deres orientering hadde Østfold fylkeskommune uttalelse til det samme området 15. mars 2018.

-Barn og unge: minner om at det ved omdisponering av arealer som brukes til lek i dag, skal skaffes fullverdig erstatning. Fylkeskommunen har registrert at det er lekeapparater i området i dag og at området ligger inntil og som nærmeste nabo til idrettsanlegget på Moa. viser til Plan- og bygningslovens § 5-1 som legger til grunn innbyggermedvirkning i planleggingen, og ber om at det legges til rette for medvirkning i planarbeidet.

-Moabanen: det er viktig at den varslede utviklingen av planområdet, støtter opp under idrettsanlegget på Moa, og at det blant annet legges til rette for å komme til å fra idrettsanlegget. Fylkeskommunen mener også at idrettslaget/ulike aldersgrupper bør involveres i planleggingen.

-Miljømål: Fylkeskommunen oppfordrer til variert boligsammensetning, og boliger i ulike prisnivå, eie og leie, samt legge til rette for felles goder, som takterrasser eller andre fellesarealer. Bygg er et vesentlig bidrag til klimautslipp i verden og en grønn profil bør legges til grunn for utbyggingen.

-Naturfare: Fylkeskommunen minner om at private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen og iht. NVEs standarder, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig.

-Kulturminner: det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Fylkeskommunen ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

-Det bør etterstrebnes å involvere alle grunneiere for å samarbeide om en felles løsning for hele planområdet, spesielt med hensyn til løsninger for gående og syklende, samt løsninger for parkering og renovasjon.

-Gående og syklende: det er viktig at planområdet tilrettelegges for fotgjengere og syklister, både i form av gode atkomstløsninger, interne og gjennomgående snarveger og tilrettelagt sykkelparkering. Anlegg for gående kan gjerne reguleres inn i plankartet for å sikre at areal til snarveier opprettholdes og sikre at de leder til kollektivtilbud og andre viktige målpunkt i og utenfor området.

-parkering: av hensyn til trafiksikkerheten anbefaler vi at parkering samles på ett område i planen for å unngå mye intern trafikk, og at det settes maksimumkrav til antall p-plasser for bil og minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser.

- Universell utforming, retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet samt trafiksikkerhet i anleggsperioden må sikres i bestemmelsene.

-Kollektivtilbud: hvordan området betjenes med kollektivtransport bør omtales i planbeskrivelsen. Beskrivelsen bør omfatte gangavstander til bussholdeplasser, og hvordan det er tilrettelagt for å gå mellom planområdet og stoppestedene. Tiltak for å ivareta kollektivbetjening bør innarbeides i planen.

-Trær: fylkeskommunen mener at enkelte større stående trær bør bevares og sikres i planen.

-Bokvalitet og trafikk: Antall boliger må veies opp mot ventet utvikling av trafikk og kvalitet i boområdet. Viken fylkeskommune vil kunne ha innsigelse til planen om det ikke tas tilstrekkelig hensyn til bokvaliteten.

Forslagsstillers kommentar:

- *Merknaden er imøtekommet da Fylkesplan for Østfold beskrevet under overordnede føringer i planbeskrivelsen.*
- *Barn og unge og lekeareal: merknaden er delvis imøtekommet da eksisterende lekeareal ikke omdisponeres eller fjernes, men 300m2 sikres mer opparbeidet og tilrettelagt for lek ifm. tiltaket. Det er planlagt brukermedvirkning om arealene som beslaglegges i det offentlige uteoppholdsarealet ifm. høringsfasen.*
- *Moabanen: merknaden ansees som delvis imøtekommet da det inne på planområdet foreslås et nytt allment tilgjengelig gatetun i nord-syd retningen som kobler Sportsveien og grønnstrukturen i nord for myke trafikanter. Det er planlagt brukermedvirkning med barn og unge, herunder representanter fra idrettslaget ifm. høringsfasen.*
- *Miljømål: merknaden er imøtekommet da miljømål er sikret i bestemmelsene, og boligsammensetningen i tiltaket tilfører området som helhet variasjon.*

- *Naturfare: merknaden er imøtekommet da det er gjort en egen vurdering på flom og skred jfr. vedlegg i saken: «vurdering områdestabilitet».*
- *-Kulturminner: merknaden er imøtekommet og FKs foreslåtte tekst om varsel hvis funn av kulturminner er tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser.*
- *Felles løsning/plan: merknaden er imøtekommet da det utarbeides en felles plan for hele utbyggingsområdet i kommuneplanen samt tilstøtende grøntarealer i nord.*
- *Gående og syklende: merknaden er imøtekommet. Hovedsykkelnett Nedre Glomma ligger lenger syd for planområdet med planlagt eget anlegg langs Rolfsøyveien og Fredrikstadveien. Lokalgatene rundt planområdet leder alle dit via Greåkerveien, og tiltaket endrer ikke på dette. Inne på planområdet tilrettelegges det for et nytt allment tilgjengelig gatetun i nord-syd retningen som kobler Sportsveien og grønnstrukturen i nord med en snarvei for myke trafikanter.*
- *Parkering: Merknaden er delvis imøtekommet da maksimumkrav til antall p-plasser for bil og minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser er innarbeidet i bestemmelsene, men grunnet tomtens beskaffenhet, VA ledning gjennom området, ulike eiere og tidshorisonter ifm. utbygginger er parkering forsøkt løst mest mulig ifm. egen bolig/rekkehus og ikke i større fellesanlegg. Internkjøring er allikevel holdt til et minimum ved å tillate flere atkomster fra Visterveien, og snarvei langs gatetun gjennom området ligger på østsiden for å minimere rygging ut denne.*
- *UU m.m.: merknaden er imøtekommet da universell utforming, retningslinjer for støy- og luftkvalitet samt trafiksikkerhet i anleggsperioden er sikret i bestemmelsene.*
- *Tilgjengelighet til kollektivtilbud m.m.: merknaden er imøtekommet, tilbud, tilgjengelighet og avstander er beskrevet i planbeskrivelsen og trafikkanalysen som følger plansaken.*
- *Bevaring av trær: merknaden er imøtekommet da flere trær i planområdet er sikret bevart på plankartet.*
- *Bokvalitet og trafikk: Merknaden ansees som imøtekommet da trafikkanalyse er gjennomført og konkluderer med at trafikkveksten som følge av tiltaket ikke forventes å føre til store endringer i ÅDT på nærliggende veinett. Det forventes heller ikke at tiltaket vil føre til nevneverdige endringer for kollektivtilbudet, forholdet for gående og syklede og trafiksikkerhetsbildet.*

4. Bane NOR

-bemerker at en stor del av planområdet for tiltaket ligger innenfor planavgrensningen for kommunedelplan InterCity - nytt dobbeltspor Rolvsøy – Borg bryggerier, men at dette gjelder kun et Intercity alternativ, alternativ 4b, som Bane NOR har fremmet innsigelse til. Dersom InterCity alternativ 4b velges for videre planlegging må det detaljeres nærmere hvilke konsekvenser dette vil ha for området.

-Bane NOR skriver videre at de i dialog med tiltakshaver på varslingstidpunktet har fått opplyst at det vil sikres i reguleringsplanen at det ikke tillates nye byggetiltak som er i strid med arbeidet med InterCity og at nødvendige avklaringer vedrørende dette vil gjøres i dialog med Bane NOR. Bane NOR vil stiller seg positiv til videre dialog med tiltakshaver og kommunen.

Forslagsstillers kommentar:

- *Alternativ 4b for dobbeltspor: Usikkerhet rundt disse planene er i ny kommuneplan redusert og båndleggingssonene tatt bort. Begge merknader anses derfor som imøtekommet, eller ikke relevant lenger.*

5. Norges vassdrags- og energidirektorat

- NVE har ikke kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner, og ber om at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale

interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar:

- *Merknaden er imøtekommet ved at Geoteknikk As har utarbeidet et notat med vurdering av områdestabilitet i henhold til NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Med grunnlag i analysen av områdets topografi, grunnforhold og det planlagte tiltaket, vurderes det i rapporten at det ikke er reell fare for områdestabilitet/skred på planområdet. Det anses dermed at kravet i TEK17 §7-3 «Sikkerhet mot skred» er ivare tatt og tiltaket kan derfor utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.*

6. Direktoratet for Mineralforvaltning

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan for Lillemoveien.

Forslagsstillers kommentar:

- *Merknaden tas til etterretning, det skal ikke bygges kjeller eller tas ut masser på tomten.*

7. Elvia

-Elvia har høyspent og lavspent kabelanlegg i bakken og lavspent luftledning med tilhørende master langs Lillemoveien og Visterveien i det aktuelle planområdet som må hensyntas. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøfter som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Uisolert luftledning har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget rundt master eller endring av overdekning over kabler.

-Elvia har en eksisterende frittliggende nettstasjon i den sydvestlige grensen av planområdet som må hensyntas. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at bygg plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen. Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene og/eller plankart. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er per januar 2024 under avklaring.

Forslagsstillers kommentar:

- *Merknaden er imøtekommet da alle høyspentlinjer hensyntas, avstandskrav overholdes og eksisterende nettstasjon videreføres.*

8. Politiet, Øst Politidistrikt

-Politiet har ingen innvendinger saken slik den står nå.

Forslagsstillers kommentar:

- *Merknaden tas til etterretning*