

PLANINITIATIV for regulerings sak:

KALA OMRÅDEREGULERINGSPLAN

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse: 1042/2 m.fl

Konsulent: Kamperhaug Utvikling as

Forslagsstiller: Kamperhaug Boligutvikling as

Dato: 03.01.24

Revisjon: 19.04.24

Kart – hvor

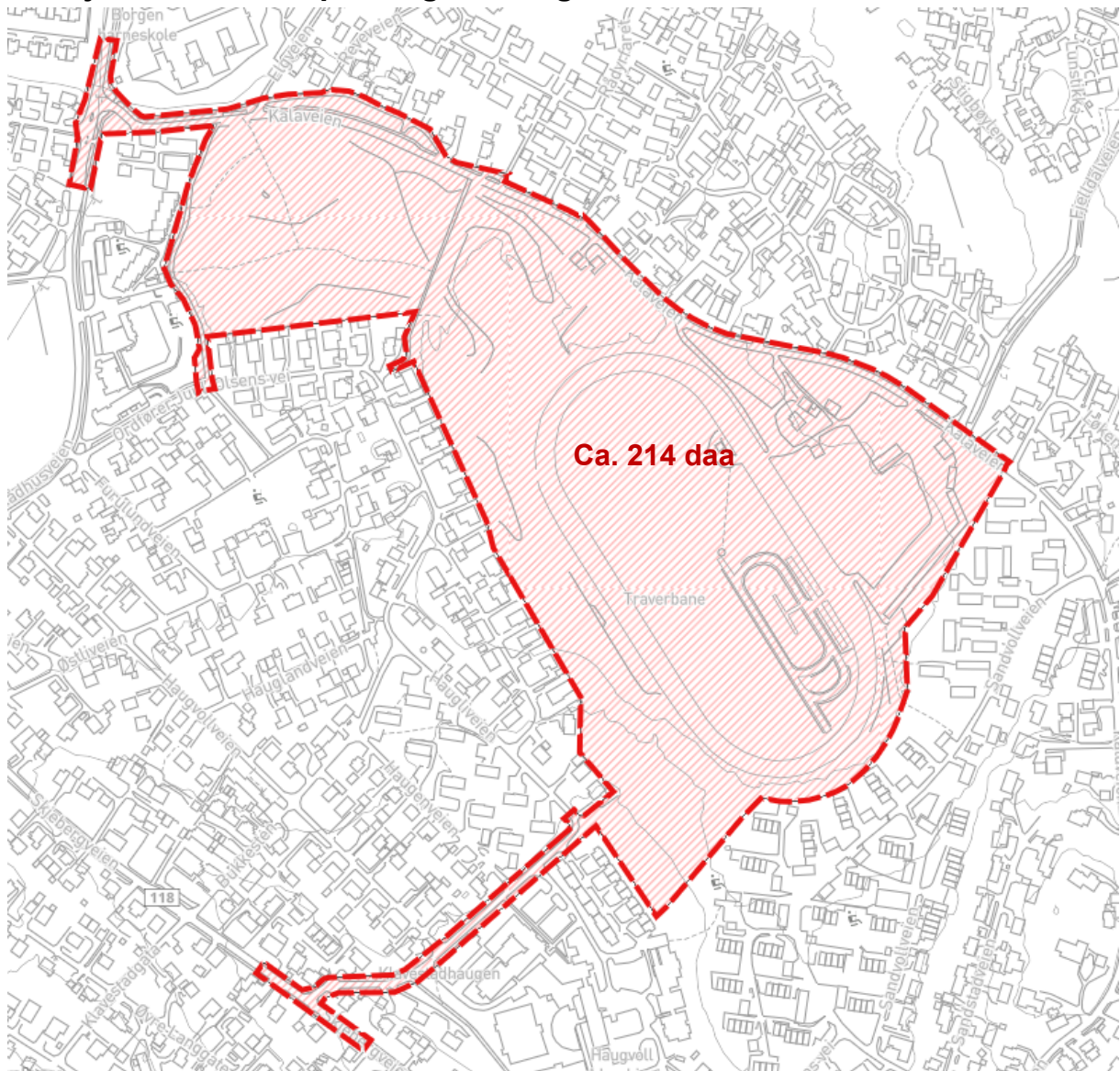
Kartgrunnlag skal hentes fra [kommunens kartløsning](#).

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



(Planområdet befinner seg øst for Sarpsborg sentrum – markert med rød sirkel)

Detaljkart som viser planavgrensningen:



Foreløpig forslag til plangrense

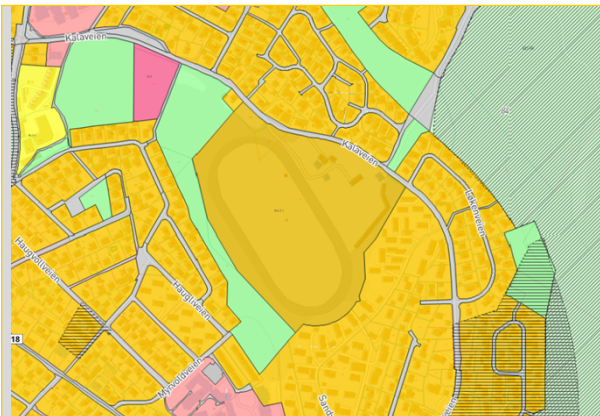
Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Planområdet i dag

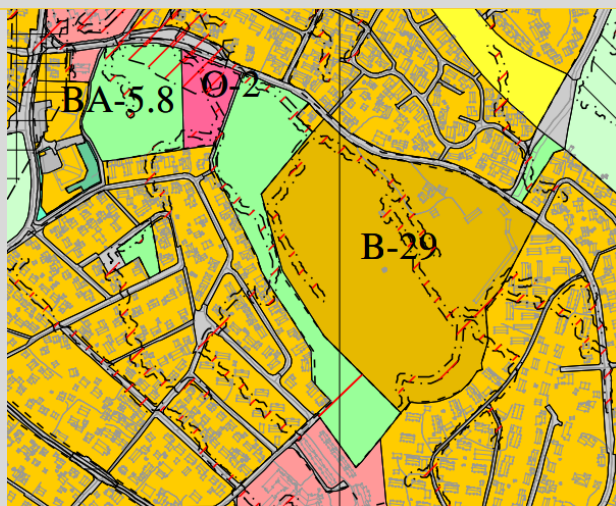
Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommuneplanens arealdel:



Gjeldende KPA 2015-2027

Området er i dag satt av til «Bebyggelse og anlegg – fremtidig» med betegnelsen BA-5.1. Deler av eiendommene er også avsatt til «Friområde – nåværende» i vest. Beskrivelsen angir følgende: Forutsetter bred buffersone mot Solskogen og korridorer må ivaretas. Dersom forholdene tillater det skal den lukka bekken åpnes for å bidra til blågrønn struktur. Det er noe utfordrende grunnforhold i området. 48 Omsorgsboliger i neste planperiode. Krav om områderegulering.



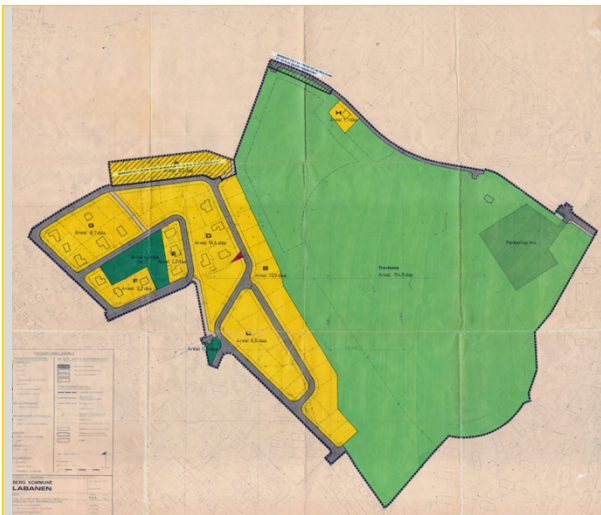
Planforslag til ny KPA 2024-2036

Området er i dag satt av til «Bebyggelse og anlegg – fremtidig» med betegnelsen B-29, og ligger innen bestemmelsesområde for «vesentlig fortetting». Deler av eiendommene er også avsatt til «Friområde – nåværende» i vest. Beskrivelsen angir følgende:
Krav om områderegulering. Forutsetter bred buffersone mot Solskogen. Dersom forholdene tillater det, skal den lukka bekken åpnes for å bidra til blågrønn struktur. Det er noe utfordrende grunnforhold i området. Det må utarbeides en trafikkanalyse for å konkludere om plassering av adkomstveiene. Varierte boligtyper, men noen eneboliger (30-60).

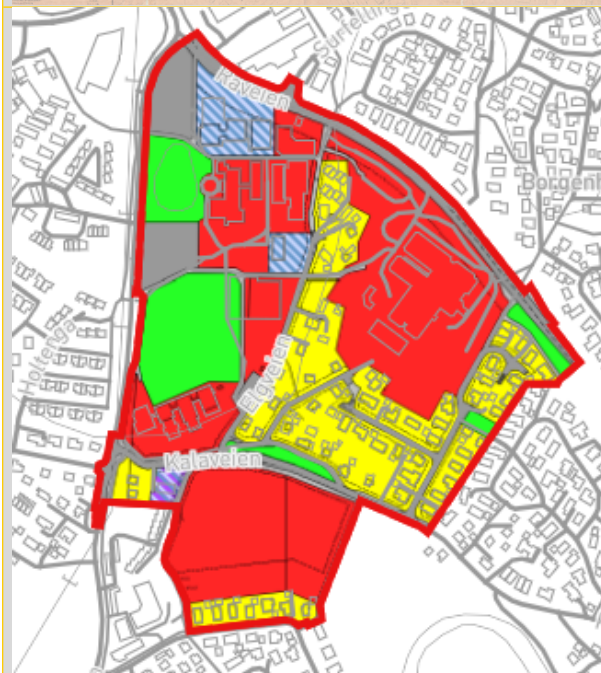
Det offentlige området O-2 er tiltenkt barnehage.

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Reguleringsplan «Kalabanen» - 14.09.84. Området er i hovedsak regulert til travbane med noe areal for bolig i vest. Det foreligger bestemmelser for området.



Reguleringsplan for Skjebergsenteret – 27.0.78

Reguleringsformål: bolig, offentlig bygg – kirke, undervisning, administrativt bygg, forretning/kontor og friområde.

Planavgrensning for Kala berører sørlige deler av planen.

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	X
Veiareal	X
Parkeringsareal	X
Forretningsbebyggelse	X

Friområder, lekeplasser, ol	X
Dyrket mark	
Annet landbruksareal	

Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Det skal utarbeides en områdereguleringsplan for utvikling av bolig med tilhørende infrastruktur, barnehage, grønnstruktur og fellesområder.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet omfatter eiendommene som eies av Kala Travlag og som i dag brukes som travbane med tilhørende infrastruktur. Tiltak på eiendommene vil få virkninger utenfor planområdet i form av økt trafikk, økt bebyggelse, flere mennesker, bedre tilgang til fellesområder og opparbeidede gang-sykelstrukturer innenfor planområdet for allmennheten og styrket lokalsamfunn.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det er ønskelig med en miks av type bebyggelse; enebolig, flermannsboliger og blokk.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Det er ønskelig å få til et prosjekt med innslag av eneboligbebyggelse, og overvekt av konsentrert bebyggelse og blokker i 2-6 etasjer for å få til gode og sammenhengende grøntstrukturer.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det er ønskelig å få til åpen overvannshåndtering og vurdering om det er mulig å gjenåpne Kalabekken som en del av miljøprofilen i området.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Uavklart.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Tiltaket er i tråd med gjeldende og kommende kommuneplan for Sarpsborg kommune. Den er ikke i tråd med foreliggende reguleringsplaner for Kalabanen fra 1984 og for Skjebergsenter fra 1978.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Uavklart
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse knyttet til prosjektet som vil avdekke dette.

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>I henhold til liste fra Sarpsborg kommune</p>
<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Avklares i oppstartsmøtet</p>
<p>l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.</p> <p>Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.</p>	<p>Forskrift om konsekvensutredninger, kap 2:</p> <p>§6 Planer som alltid skal ha KU:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Medfører krav til KU b) Ikke relevant c) Ikke relevant <p>§7:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ikke relevant b) Ikke relevant <p>§8:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Planen omfattes av punkt 10 i vedlegg II og kan føre til KU-krav b) Ikke relevant <p>Tiltakshaver konkluderer med bakgrunn i ovennevnte at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning.</p>