



SAKSUTSKRIFT

Kathinka Messel
08.05.2024

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 24/00638-18
Saksbehandler Katarzyna Mitwicka

Planoppstart og høring av planprogram: Områderegulering for Kala

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2023 - 2027	07.05.2024	59/24

Formannskapet har behandlet saken i møte 07.05.2024 sak 59/24

Møtebehandling i Formannskapet 07.05.2024:

Saksordfører Terje Klavestad (Ap) orienterte om saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Jan Petter Bastøe (R)

Saksordfører fremmet følgende forslag:

Planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.

Representanten Jan Petter Bastøe (R) fremmet på vegne av Rødt og Senterpartiet følgende endringsforslag:

Ta ut området nordvest i planområdet som er dyrkbart areal fra utbygging. Kommunedirektøren vurderer deler av arealet til bruk som skolehage. Egen sak om skolehage fremmes til behandling for Formannskapet og Bystyret i løpet av 2024.

Votering

Endringsforslaget fra Rødt og Senterpartiet fikk to stemmer (R1 og Sp1) og falt. Saksordførers innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (mindretallet R1)

Formannskapets vedtak

Planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.

Planoppstart og høring av planprogram: Områderegulering for Kala

Saksordførersak.

Saksordfører: *Terje Asbjørn Klavestad*

Medsaksbehandlere: *Eivor Bø, Sandra Hinsch*

Saksordførers innstilling:

Legges fram i møtet

Vedlegg:

Planprogram - områderegulering for Kala, 23.04.2024

Planinitiativ 03.01.2024, rev. 19.04.2024

Sammendrag:

Kamperhaug Utvikling AS har oversendt forslag til planprogram for områderegulering av Kala for utlegging til offentlig ettersyn.

Formålet med planarbeidet er å fastlegge rammer for utviklingen av området på Kala på Borgenhaugen, til boliger, rekreasjonsarealer og barnehage. Det er intensjon om å fortette området vesentlig, med variasjon i boligtyper, høy kvalitet på bebyggelsens arkitektur, attraktive blågrønne utearealer og funksjonelle gang- og sykkelforbindelser.

Østre del av planområdet er per i dag benyttet til travbane. Vestre del av området er et ubebyggt skogsareal. Områdets areal er på totalt ca. 214 daa. Det pågår en parallell reguleringsplansak for ny travbane på Rønneld, som skal erstatte eksisterende travbane på Kala.

Planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelse av områdereguleringsplan med konsekvensutredning, og skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet.

Planprogrammet gir etter kommunedirektørens syn en god beskrivelse av dagens situasjon og hvilke temaer som skal utredes videre. Planprogrammet ivaretar kravene i plan- og bygningsloven til planprogram.

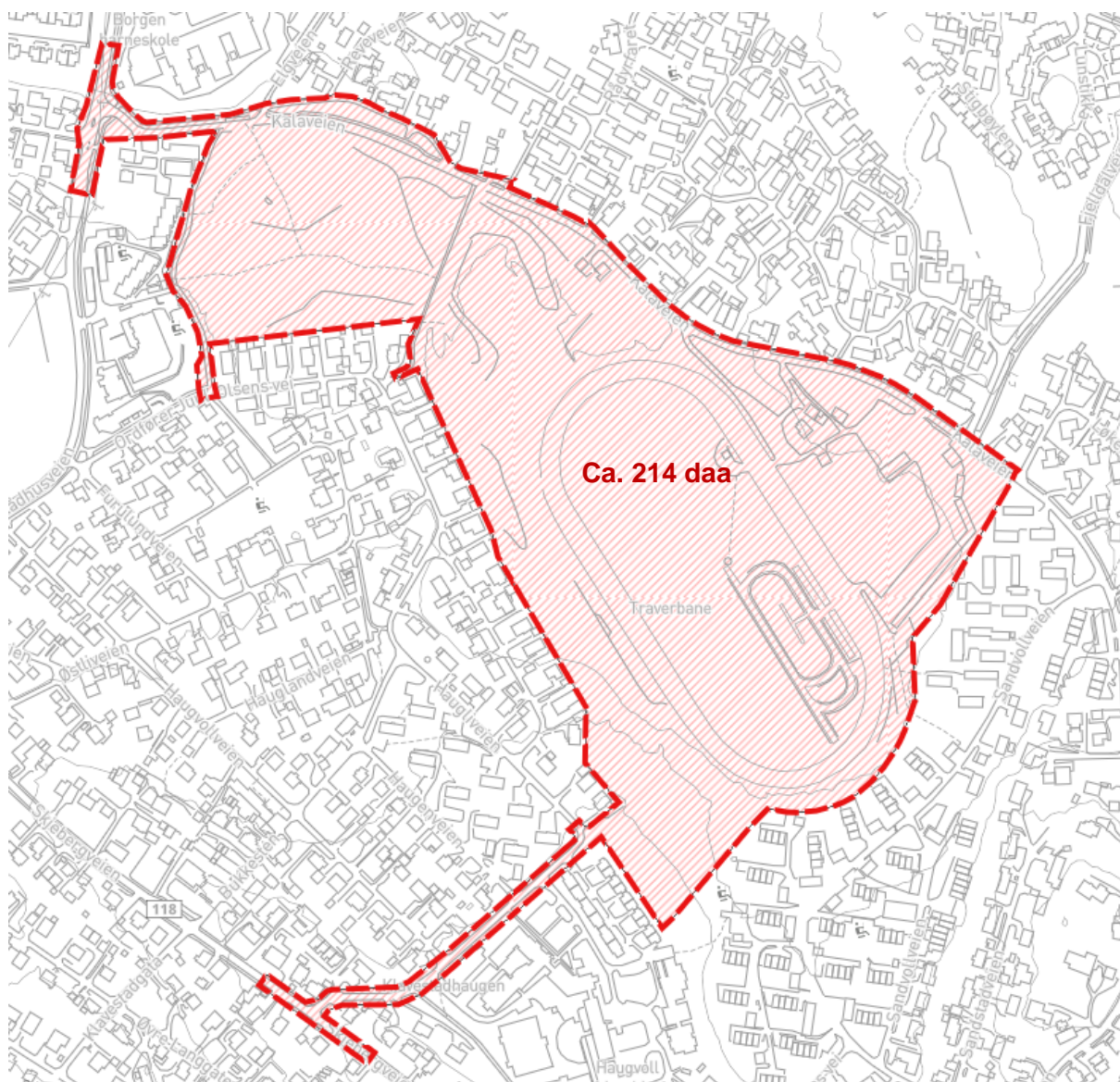
Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.

Utredning:

På vegne av Kamperhaug Boligutvikling AS har Kamperhaug Utvikling AS oversendt forslag til planprogram for områderegulering av Kala for utlegging til offentlig ettersyn.

Formålet med planarbeidet er å fastlegge rammer for utviklingen av området på Kala, til boliger, rekreasjonsarealer og barnehage. Planområdet ligger på Borgenhaugen, og er avgrenset av Kalaveien i nord, boligområder i øst og vest, og Haugvoll aldershjem i sør. Områdets areal er på totalt ca. 214 daa.

Planområdet består i dag av travbane med tilhørende infrastruktur i øst, og skogsarealer i vest. Det pågår en parallell prosess for detaljregulering av ny travbane på Rønneld, i Skjeberg, som skal erstatte eksisterende travbane på Kala.



Figur 1. Planavgrensning

Området er i forslaget til ny kommuneplanens arealdel (2024-2036) i all hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg med vesentlig foretting, samt friområde og offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). Det er krav om områderegulering, med forutsetning om variasjon i boligtyper og etablering av grønn buffer mot vest. Deler av området er berørt av hensynsone for overvannsflo. Planarbeidet skal avklare om den lukka bekken på området kan åpnes. Hovedsykkelp planen forutsetter en ny kobling gjennom planområdet, mellom Myrvoldveien og Fjeldalsveien.

Planen skal utarbeides som en områderegulering. Intensjonen med planen er utbygging av boliger med høy arealutnyttelse, variasjon i boligtyper, høy kvalitet på bebyggelsens arkitektur, attraktive blågrønne utearealer og funksjonelle gang- og sykkelforbindelser. Nordvestlig del av området skal tilrettelegges for en fremtidig barnehage.

Planens størrelse og omfang utløser krav om konsekvensutredning. Som grunnlag for konsekvensutredningen utarbeides vedlagt planprogram. Formålet med planprogrammet er å avklare utredningsbehov og bidra til tidlig medvirkning i planarbeidet. Etter offentlig ettersyn skal endelig planprogram fastsettes av Sarpsborg kommune ved formannskapet.

Planprogrammet er et verktøy for tidlig medvirkning og skal peke på viktige hensyn som må utredes i planarbeidet. Det fastsatte planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelse av områderegeringsplan med konsekvensutredning, og skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet.

Følgende tema skal utredes:

- Overvann
- Biologisk mangfold
- Klima
- Jordvern
- Trafikk
- Støy
- Landskap

Planen vil også vurderes opp mot et utvalg av FNs bærekraftsmål:

- Mål 3: god helse og livskvalitet
- Mål 11: bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 13: Stoppe klimaendringene
- Mål 15: Livet på land
- Mål 17: Samarbeid for å nå målene

Alternative utredninger

Forslagstiller har ikke utarbeidet noen konkrete skisser på dette stadiet. Det er en intensjon om å bevare den ovale formen av banen for å gjenspeile området historikk, samt etablere en blågrønn korridor gjennom området som kombinerer uteopphold, beplantning og overvannshåndtering. Plassering av ny bebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og infrastruktur skal vurderes i planutviklingsfasen.

Når et forslag for arealutnyttelse og ivaretagelse av viktige hensyn foreligger, blir dette et hovedkonsept som kalles alternativ 1. Det skal gjøres nærmere vurderinger av ulike underalternativer innenfor samferdselsstruktur (adkomst, parkering og g/s-vei), bygningstypologi (høyder og volumer) og grønnstruktur (plassering). For detaljene rundt hva som skal vurderes i de ulike alternativene henvises til planprogrammets kapittel 5.

I tillegg skal planen redegjøre for konsekvensene av å ikke gjennomføre tiltaket, det såkalte 0-alternativet. Nullalternativet blir ofte definert som at området blir bygget ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Planområdet er i all hovedsak regulert og utnyttet til travbane med tilhørende infrastruktur. En mindre del av området i vest er regulert til kirke i en eldre reguleringsplan fra 1978. Arealet er avsatt til friområde og omsorgsboliger i kommuneplanens arealdel. I forslag til kommuneplanens arealdel (2024-2036) er dette endret til friområde og barnehage. Planforslaget vil forholde seg til ny arealdel med formål barnehage.

Nullalternativet blir derfor satt lik eksisterende situasjon, som innebærer at området videreføres som travbane og skog.

Medvirkning og videre fremdrift

Avslutningsvis sier planprogrammet noe om hvilket medvirkningsopplegg som skal gjennomføres (kapittel 6 i planprogrammet). Planprogrammet trekker fram deltakende grupper med politikere, offentlige myndigheter, frivillige organisasjoner, naboer og beboere og barn og unge.

Det er foreløpig skissert offentlig ettersyn av planforslaget høsten 2025, og vedtak av planen våren 2026.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Utredes gjennom planarbeidet.

Miljø:

Utredes gjennom planarbeidet.

Folkehelse:

Utredes gjennom planarbeidet.

Kommunedirektørens anbefaling:

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.