

Til naboer, grunneiere, berørte parter og myndigheter

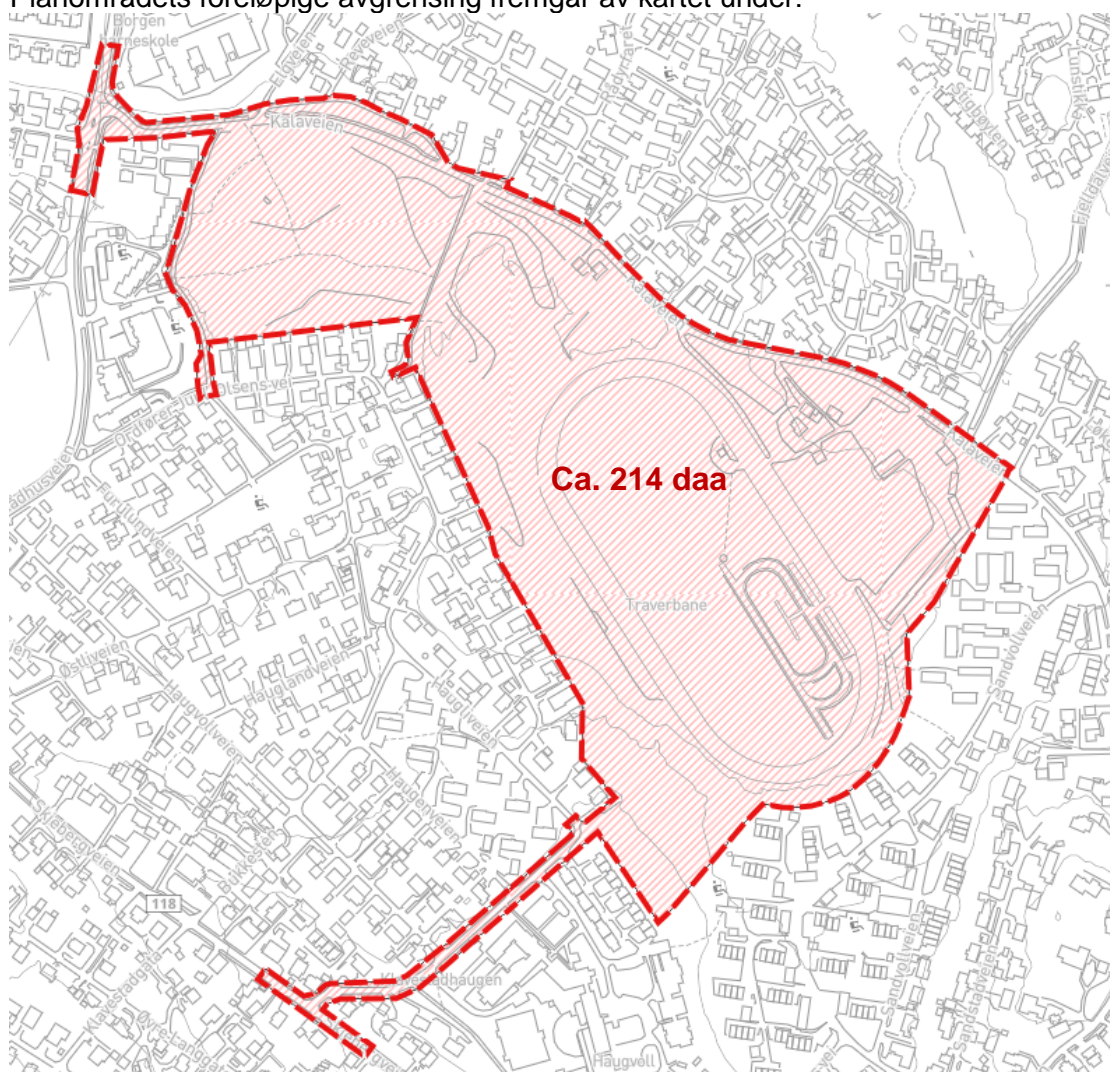
14.05.24

Varsel om oppstart av planarbeid, utbyggingsavtale og offentlig ettersyn av planprogram - områderegeringsplan for Kala, Sarpsborg kommune

I medhold av plan- og bygningsloven §12-8 varsles oppstart av områderegeringsplan for Kala med tilgrensende eiendommer. Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, etter pbl § 17-4, og offentlig ettersyn av planprogram, etter pbl § 12-9.

Arealet omfatter gbnr 1042/2, 1051/605 og 1051/292 med flere og planområdet utgjør 214 dekar.

Planområdets foreløpige avgrensning fremgår av kartet under:



Figur 1: Forslag til planavgrensning

Dagens bruk:

Arealet er i dag en travbane med områder for tilhørende infrastruktur som parkering, lager, klubbhus, staller osv. Mot nord og vest er det skog. I tillegg omfatter planavgrensningen 2 kommunale tomter uten bebyggelse. Her er det noe gjenstående skog etter tynning.

Planstatus:

Området med travbanen er i kommuneplanens arealdel (2015-2027) anvist som areal for «Bebyggelse og anlegg – fremtidig (BA5.1)» samt «Offentlig eller privat tjenesteyting» og «friorråde» for de kommunale tomtene.

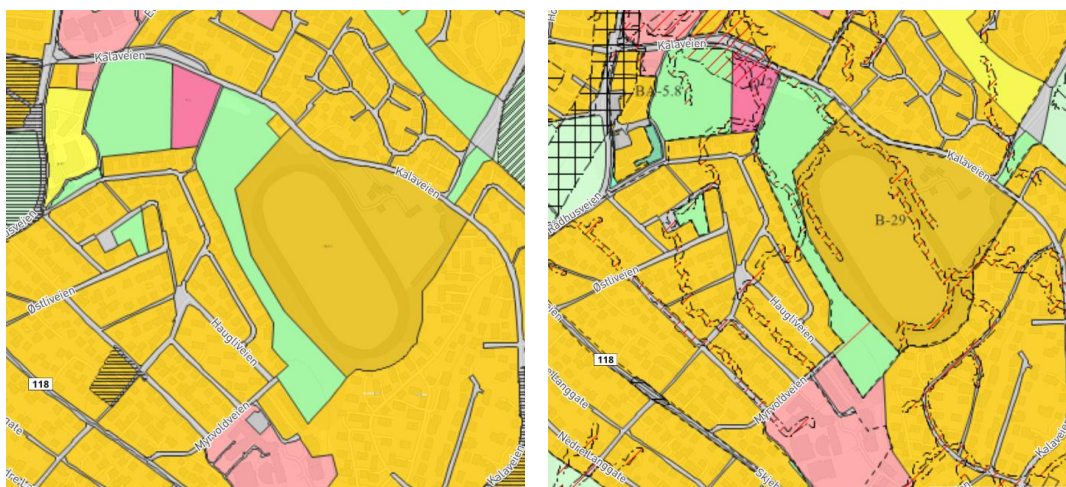
I forslag til ny arealplan for Sarpsborg kommune (2024-2036) er travbanen med tilhørende eiendommer avsatt til fremtidig «bebyggelse og anlegg» B-29, og nåværende «friorråde». Følgende er angitt:

- *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).*

De offentlige tomtene er avsatt til fremtidig «offentlig og privat tjenesteyting» - barnehage.

I fortettingsstrategien til kommuneplanen er området merket for «vesentlig fortetting» og det er et aktsomhetsområde for overvannsfloam over området.

Vesentlig fortetting innebærer at området skal utvikles med arealeffektive løsninger, og høyder inntil 2-6 etasjer. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.



Figur 2: Gjeldende kommuneplanens arealdel og utkast til kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planarbeidet:

Hensikten med planen er å legge til rette for fremtidig boligbebyggelse, friområder/fellesområder, tilhørende infrastruktur og barnehage. Det skal vurderes ulike adkomster samt bebyggelsens tetthet og utforming. Variasjon i boligtyper, høy kvalitet på fellesområder og blå/grønne strukturer skal vektlegges.

Planarbeidet utføres av Kamperhaug Utvikling as på oppdrag fra Kamperhaug Boligutvikling as/Kala Travlag.

Konsekvensutredning og medvirkning:

Planarbeidet utløser konsekvensutredning og det er utarbeidet et planprogram som følger dette varselet som vedlegg. Planprogrammet er vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn i formannskapet den 07.05.2024.

I planprogrammet er det angitt et opplegg for medvirkning for ulike grupper i samfunnet som skal sikre bred og god medvirkning i prosjektet. Berørte parter som inviteres til medvirkning vil få invitasjon i posten eller ved annonsering i SA.

Gjennom reguleringsplanarbeidet skal det fastsettes rammer for bl.a. bebyggelsens typologi, utforming, utnyttelsesgrad og høydeplassering, samt plassering av fellesområder og adkomst. Områdeplanen angir overordnede rammer for utviklingen og vil ha et påfølgende plankrav om detaljregulering av områdene etter vedtatt områdeplan. Det skal vurderes om enkelte områder i områdeplanen kan unntas plankravet slik at disse kan gå rett på byggesak.

Planarbeidet starter nå, og naboer, gjenboere og myndigheter gis mulighet til å komme med innspill.

Spørsmål og innspill til planarbeidet kan rettes til:

Kamperhaug Utvikling as
Rokkeveien 41
1743 Klavestadhaugen

E-post: einar@kamperhaug.no

Frist for innspill er 28.06.2024

Se mer informasjon og alle plandokumenter på kommunens nettside,
www.sarpsborg.com/kunngjoringer og i planregister
<https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/644>.

Med vennlig hilsen



Einar Ballestad-Mender
Kamperhaug Utvikling as