



## SAKSUTSKRIFT

Kathinka Messel  
01.11.2024

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 24/00638-47  
Saksbehandler Katarzyna Mitwicka

## Områdereguleringsplan for Kala - fastsettelse av planprogram

| Saksgang                    | Møtedato   | Saknr  |
|-----------------------------|------------|--------|
| 1 Formannskapet 2023 - 2027 | 31.10.2024 | 117/24 |

**Formannskapet har behandlet saken i møte 31.10.2024 sak 117/24**

### Møtebehandling i Formannskapet 31.10.2024:

Saksordfører Terje Klavestad (Ap) orienterte om saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:  
Terje Klavestad.

**Saksordfører fremmet følgende innstilling:**  
Planprogrammet stadfestes slik det foreligger.

### Votering

Saksordførers innstilling ble enstemmig vedtatt

### Formannskapets vedtak

Planprogrammet stadfestes slik det foreligger.

## Områdereguleringsplan for Kala – fastsettelse av planprogram

---

### **Saksordførersak.**

*Saksordfører: Terje Asbjørn Klavestad*

*Medsaksbehandlere: Eivor Bø, Sandra Hinsch*

### **Saksordførers innstilling:**

Legges fram i møtet

### **Vedlegg:**

01 Planprogram - områderegulering for Kala - 24.09.2024

02 Sammendrag av innkomne merknader - 14.10.2024

### **Sammendrag:**

Kamperhaug Utvikling AS har oversendt forslag til planprogram for områderegulering av Kala for fastsettelse.

Formålet med planarbeidet er å fastlegge rammer for utviklingen av området på Kala på Borgenhaugen, til boliger, rekreasjonsarealer og barnehage. Det er en intensjon om vesentlig fortetting av området, 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.

Innspill ved høring av planprogrammet dreier seg i hovedsak om naboers bekymring for økt trafikk og støy, og at det skal fortettes med blokker på opptil 6 etasjer. Beboere i nærområdet bruker området til friluftsliv og rekreasjon i dag, og ønsker ikke at det skal bygges ned. Trafikk, støy, bygningstypologi, estetikk, friluftsliv, grønnstruktur, biologisk mangfold, og andre hensyn som er nevnt i nabomerknader er aktuelle utredningstemaer som vil belyses i den videre planprosessen. Innspillene fra andre myndigheter er i alt vesentlig tatt til følge og innarbeidet i planprogrammet. Det har blitt justert slik at det bedre kommer fram konkret hva som skal konsekvensutredes, hvilke rammer og premisser som er relevante å forholde seg til i planarbeidet, og øvrige temaer som skal belyses i planen. Alle innspill og merknader til planprogrammet er oppsummert og kommentert i eget vedlegg (02).

Kommunedirektøren anbefaler at planprogram fastsettes slik det foreligger.

### **Utredning:**

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

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 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.

Området er i kommuneplanens arealdel (2024-2036) i all hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg med bestemmelsesområde «vesentlig fortetting», 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 hensynssone for overvannsflo. Planarbeidet skal avklare om den lukka bekken på området kan åpnes. Hovedsykkelplanen forutsetter en ny kobling gjennom planområdet, mellom Myrvoldveien og Fjelldalsveien.

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.

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 områdereguleringsplan med konsekvensutredning, og skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet.

#### Følgende tema skal utredes:

- Overvann
- Biologisk mangfold
- Klima
- Jordvern
- Trafikk
- Støy
- Friluftsliv
- Barn og unge
- 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

Det er en intensjon om å bevare den ovale formen av banen for å gjenspeile områdets historikk, samt etablere en blågrønn korridor gjennom området som kombinerer uteopphold, beplantning og overvannshåndtering. Forslagstiller har ikke utarbeidet noen konkrete skisser på dette stadiet. 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/varianter for utnyttelse og plassering av bygg, infrastruktur og blågrønn

struktur, ut fra temaene adkomst/trafikk, boligtypologi/høyder/volum, og grønnstruktur/fellesområder. 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 barnehage i kommuneplanens arealdel (2024-2036). 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.

#### Offentlig ettersyn av planprogram

Formannskapet vedtok å legge forslag til planprogram ut på offentlig ettersyn i møte 07.05.2024, sak 59/24. Forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart, og ble annonsert i Sarpsborg Arbeiderblad og på kommunens nettside 14.05.2024. Høringsfristen var 25.06.2024.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 15 innspill. Følgende kom med innspill til planprogrammet og / eller innspill til planarbeidet:

- Berørte myndigheter:
  - NVE
  - Østfold fylkeskommune
  - Fylkeskonservatoren
  - Statsforvalteren i Oslo og Viken
  - Mattilsynet
- Berørte naboer og gjenboere:
  - Lars Erik Lunde
  - Kjell Harry Nätt
  - Kristoffer Torp
  - Boligsameiet Rådhusen
  - Anders Karlsøen
  - Linn Jeanette Ruud
  - Sameiet i Kalaveien 48 A, B, C og D
  - Aud Eva Waring
  - Jan Erik Sjøberg
  - Trond Oddvar Nylende

Det er utarbeidet et sammendragsdokument av innspillene med forslagsstillers kommentarer til disse (vedlegg 02) med beskrivelse av hvordan innspillene er fulgt opp og bearbeidet i planprogrammet.

#### *Innspill som er imøtekommet*

Det ble foretatt følgende oppdateringer i planprogrammet etter høring:

- Pkt. 3 er oppdatert med flere punkter for nasjonale lover, retningslinjer, bestemmelser og veiledere som er aktuelle for planarbeidet.
- Kommunale føringer fra kommuneplanens arealdel er oppdatert etter vedtak av KPA (2024-2026) den 10.10.2024.
- Pkt. 4 med aktuelle problemstillinger og utredningsbehov ble utdypet på noen punkter, samt supplert med nye temaer:
  - Friluftsliv
  - Barn og unge
- Beskrivelse i pkt. 5 «alternative løsninger» ble revidert og supplert.

- Pkt.6 «medvirkning» er revidert og supplert med oppsummering av innspill fra høring.
- Fremdriftsplan i pkt. 7 er oppdatert.

#### *Innspill som ikke er imøtekommet*

Øvrige innspill omhandler konkrete temaer og problemstillinger som det videre planarbeidet må vurdere og belyse. Naboer uttrykker bekymring for økt trafikk og fortetting med blokker på opptil 6 etasjer. Mange bruker området til rekreasjon i dag og ønsker ikke at det skal bygges ned.

Planarbeidet er i oppstartsfasen og det er foreløpig kun utarbeidet et planprogram, ingen detaljerte skisser eller illustrasjoner. Planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelse av områdereguleringsplanen, og skal peke på viktige hensyn som må utredes i det videre planarbeidet. Intensjonen for området er utbygging av boliger med høy arealutnyttelse, variasjon i boligtyper, høy kvalitet på bebyggelsens arkitektur, attraktive blågrønne utearealer og funksjonelle gang- og sykkelforbindelser. Selv om området er tenkt bygget ut skal det sikres grønnstruktur og rekreasjonsarealer som også vil bli tilgjengelig for allmenheten.

Innspillene fra oppstartsvarsel og høring av planprogram vil også følge saken når planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn med mer detaljerte kommentarer om hvordan de er vurdert og fulgt opp.

#### **Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:**

##### Økonomi:

Utredes gjennom planarbeidet.

##### Miljø:

Utredes gjennom planarbeidet.

##### Folkehelse:

Utredes gjennom planarbeidet.

#### **Kommunedirektørens anbefaling:**

Planprogrammet stadfestes slik det foreligger.