



Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer til innspill for planprogrammet

Innhold

Generelt	3
1. Innspill fra berørte myndigheter	3
NVE, 04.06.2024	3
Forslagsstillers kommentarer	3
Kommunedirektørens kommentarer	3
Østfold fylkeskommune, 24.06.2024	4
Forslagsstillers kommentarer	10
Kommunedirektørens kommentarer	10
Statsforvalteres i Oslo og Viken, 24.06.2024	11
Forslagsstillers kommentarer	13
Kommunedirektørens kommentarer	13
Mattilsynet, 28.06.2024	13
Forslagsstillers kommentarer	14
Kommunedirektørens kommentarer	15
Østfold fylkeskommune, v/Fylkeskonservatoren, 04.07.2024	15
Forslagsstillers kommentarer	18
Kommunedirektørens kommentarer	18
2. Innspill fra naboer og gjenboere	19
Lars Erik Lunde, 14.05.2024	19
Forslagsstillers kommentarer	19
Kommunedirektørens kommentarer	19
Kjell Harry Nätt, 14.05.2024	19
Forslagsstillers kommentarer	19
Kommunedirektørens kommentarer	19
Kristoffer Torp, 14.05.2024	20
Forslagsstillers kommentarer	20
Kommunedirektørens kommentarer	20
Boligsameiet Rådhusen, 28.05.2024	20
Forslagsstillers kommentarer	20

Kommunedirektørens kommentarer	21
Anders Karlsøen, 28.05.2024	21
Forslagsstillers kommentarer	21
Kommunedirektørens kommentarer	21
Linn Jeanette Ruud, 29.05.2024	22
Forslagsstillers kommentarer	22
Kommunedirektørens kommentarer	22
Sameiet i Kalaveien 48 A, B, C og D, 05.06.2024	22
Forslagsstillers kommentarer	22
Kommunedirektørens kommentarer	23
Aud Eva Waring, 06.06.2024	23
Forslagsstillers kommentarer	23
Kommunedirektørens kommentarer	23
Jan Erik Sjøberg, 26.06.2024	23
Forslagsstillers kommentarer	24
Kommunedirektørens kommentarer	24
Trond Oddvar Nylende, 27.06.2024	24
Forslagsstillers kommentarer	24
Kommunedirektørens kommentarer	24

Generelt

Gjennomgang av innspill fra varsel om planoppstart og høring av planprogram. Det kommenteres i første omgang innspill som berører planprogrammet. Innspill til reguleringsplanen vil bli kommentert og behandlet i forbindelse med utarbeidingen av selve planforslaget.

Kommunedirektøren har gjennom utarbeidelsen av planprogram hatt et nært samarbeid med forslagsstiller. Begrunnelsen for de valg som er gjort vil derfor i hovedsak være sammenfallende.

1. Innspill fra berørte myndigheter

NVE, 04.06.2024

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet.

Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>

På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere 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. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers kommentarer

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan vil legges til grunn for planarbeidet og planen vil bli sendt NVE ved offentlig ettersyn.

NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging legges til under punkt 3 i planprogrammet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Østfold fylkeskommune, 24.06.2024

Konsekvensutredning og planprogram

Det er redegjort for at det er krav om konsekvensutredning. Planprogrammet har redegjort for følgende temaer:

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

Krav til planprogram følger av Plan- og bygningsloven (PBL) §4-1. Østfold fylkeskommune (ØFK) skal på bakgrunn av planprogrammet vurdere om planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser. ØFK's uttalelse tar utgangspunkt i regionale føringer i fylkesplanen og andre regionale planer. Fylkeskommunen er gitt et særlig ansvar for å følge opp hensynet i rikspolitiske bestemmelser. Når det gjelder kulturminner har ØFK som fagetat et spesielt ansvar. ØFK gir i denne uttalelsen innspill til planprogrammet og til selve planarbeidet.

Generelle vurderinger av planprogrammet

Planprogrammet er strukturert og så langt vi kan se i samsvar med plan- og bygningsloven (PBL) §4-1. Østfold fylkeskommune (ØFK) skal på bakgrunn av planprogrammet vurdere om planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser.

Det foreslås et 0- alternativ (ikke gjennomføre tiltak, lik dagens situasjon). Det framgår ikke om det skal utarbeides ett eller flere alternativer ut over det. Samtidig framgår det at det skal foreligge ulike vurderinger av adkomst, boligtypologi og parkering, høyder og volum, fellesområder og struktur i alternativvurderingene i konsekvensutredningen. Vi er enig i at disse temaene må synliggjøres og det må redegjøres for virkning i ulike alternativer. Vi mener også det bør lages et alternativ uten omdisponering av dyrka mark. En høy andel eneboliger kan utfordre de overordnede føringene for området og bolig- og arealpolitikken, og at det bør drøftes.

I tillegg til de temaene som er listet, ber vi om at barn og unge redegjøres spesielt for, og at estetikk spesifiseres under landskap. I tillegg må forholdet til overordnede mål og planer være ivaretatt.

Fylkeskommunens vurdering

Samferdsel

Planprogram:

Trafikkanalyse/Mobilitetsplan

Trafikk er påpekt som et aktuelt utredningstema i planprogram for Kala. Ved trafikkanalysen må det kartlegges hvilken betydning den foreslåtte utnyttelsen vil medføre mht. trafikkavvikling og trafiksikkerhet på det offentlige veinettet. Den skal også danne grunnlag for eventuelle tiltak knyttet til planområdets adkomst fra fylkesvei 118.

Det er positivt at bilfrie områder og egen bussforbindelse inn i området skal vurderes. Ved videre planarbeid må det legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til å redusere personbilbruk og øke andelen reisende med kollektivtransport, sykkel og gange. Noen sentrale virkemidler kan være gode adkomstløsninger for gående og syklende,

gjennomgående snarveier til bussholdeplasser og tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser nær inngangspartiene. Trafikksikkerhet bør være i fokus ved valg av løsninger for skolevei.

Analysen skal utføres av en person med kompetanse innen trafikkfag, og resultatene skal oppsummeres i planbeskrivelsen.

Varsel om oppstart:

Skolevei, gange og sykkel

Innenfor den varslede planavgrensningen finnes hverken skolevei eller gang- og sykkelveinett. Det er kun en gang- og sykkelveistrekning som forbinder Kalaveien og Ordfører Juul-Olsens vei. Som det beskrives i planprogrammet, er det angitt en sykkeltrase med eget anlegg for sykkel over planområdet i dokumentet Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad 2017. Områdeplanen må tilrettelegge for nødvendige arealer til etablering av gang- og sykkelveier, samt skolevei. Eksisterende og planlagte traseer skal ivaretas ved planarbeidet. Videre vises det til Nasjonal gåstrategi, som også bør være et grunnlag for arbeidet med planen.

Teknisk plan, byggeplan og rekkefølgekrav

Dersom det avdekkes behov for å gjøre tiltak på fylkesveiene eller kryssene ved fylkesveien, ber vi om at Østfold fylkeskommune involveres i planarbeidet angående dette. For et hvert tiltak som berører fylkesvei, må det lages en teknisk plan, som skal godkjennes av Østfold fylkeskommune før planvedtak. Involvering og godkjenning av tekniske planer for fylkesvei bør gjøres i god tid før planforslag sendes på høring.

Håndbok R700 Tegningsgrunnlag legges til grunn for den tekniske planen. Teknisk plan tilpasses prosjektets størrelse og vanskelighetsgrad. Den skal i hovedsak inneholde alle tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendig for å dokumentere at tiltaket er gjennomførbart og at det er avsatt tilstrekkelig areal i plankartet. Alle tiltak på fylkesveinettet skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker. Teknisk plan må lages av noen med veiteknisk kompetanse.

Eventuelle nødvendige tiltak som berører fylkesvei, må bli sikret gjennomført ved rekkefølgekrav i planbestemmelsene. En planbestemmelse må også sette krav til at Østfold fylkeskommune skal ha godkjent en byggeplan for at et hvert arbeid som fysisk berører fylkesvei før igangsetting. Bruk av rekkefølgekrav til å gjennomføre infrastrukturtiltak, herunder løsninger til gående, syklende og for busstrafikk, kan bidra til forutsigbarhet både for kommunen og andre aktører innenfor planområdet.

Parkering

Områdeplanen bør gi føringer på parkering innenfor planområdet. Egenskaper som tilgjengelighet og lokalisering har stor betydning for hvilke reisemiddel som velges til ulike turer og vil dermed også påvirke trafikkbildet, bymiljøet og mobiliteten for ulike brukergrupper. Valg av antall og plassering av bil- og sykkelparkeringsplasser bør vurderes opp mot målet om at flere skal velge sykkel framfor bil.

Det bør inkluderes bestemmelser som krever parkering i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel 2015-2026, § 4.6, samt eventuelle tilpasninger i henhold til planbestemmelsen i høringsutkastet for kommuneplanens arealdel 2024–2036, § 4.13. Det bør settes krav til standard på sykkelparkeringsplasser i planen. For eksempel bør sykkelparkering være i nærheten av hovedinngangspartier til målpunkt, under tak og ha mulighet til sikker låsing. Plassene bør ha god belysning og være slik at det oppleves trygt å plassere sykkel der.

Trafikksikkerhet i anleggsperioden

I anleggsperioden er det viktig at valgte løsninger tar hensyn til trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Myke trafikanter må gis et sikkert tilbud i anleggsfasen, og det må sikres tilfredsstillende siktforhold i krysningspunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner – behov for arkeologisk registrering

Innenfor planområdet er det tidligere gjort funn av gjenstander fra steinalder. Disse har id 120657 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden, og har per nå status som «uavklart», ettersom stedet ikke har vært undersøkt av arkeologer.

Vi har vært på befaring til funnstedet, og til resten av planområdet. Ut fra terrenget og høyde over havet ser det ut til å være et visst potensiale for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner her. Det må også avklares hva som er status for id 120657. Det vil derfor være behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering. Kravet er hjemlet i kulturminneloven § 9. Utgifter til slik granskning må dekkes av tiltakshaver jfr. kulturminnelovens § 10.

For mer utfyllende informasjon henvises til eget brev med budsjett, som vil bli sendt så snart som mulig.

Tiltakshaver må akseptere budsjettet og bestille registreringer hos Kulturarv i Østfold fylkeskommune. Aksept sendes til post@ofk.no, med kopi til sigriddg@ofk.no.

Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri. Siden det er stor pågang, spesielt på høsten, må bestilling gjøres i god tid for å sikre framdriften i planarbeidet.

Avklaring av forholdet til fornminner bør gjøres tidligst mulig i planprosessen. Hvis registreringen først gjennomføres ved offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart før planen vedtas.

Barn og unge

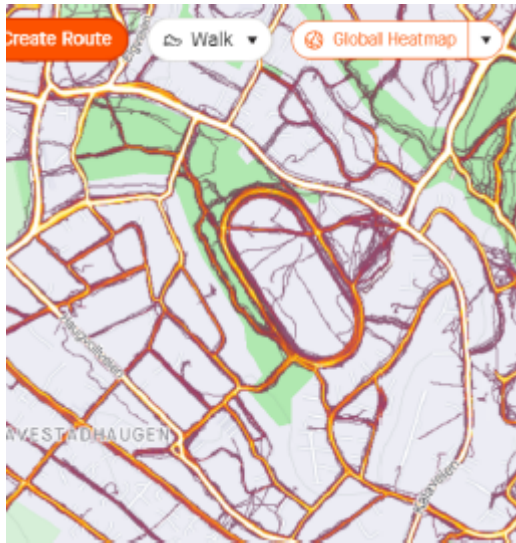
I vurdering av KU, står det som ikke relevant på «rikspolitiske retningslinjer for barn- og unge, verna vassdrag». Vi etterspør om det er en feil, jf. ordlyden. Vi mener Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging er meget relevant, siden området er i bruk av barn og unge i dag. Vi viser spesielt til § 5.d vedrørende omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet for lek, der det skal skaffes fullverdige erstatningsarealer. I referat fra oppstartsmøte står det at selve travbanen ikke er i bruk av barn- og unge, men det er stier gjennom området, og skogen har en verdi som friluftsområde. Når er så stort område som her skal bygges ut, gis det mulighet til å planlegge med utgangspunkt i gode uteområder. Vi ber om at arealene for barn og unge sees i sammenheng med nærområdet, og om det er forutsatt at disse også har arealene innenfor Kala- planavgrensningen som del av sitt lekeområde i gjeldende reguleringsplaner.

Det må settes av arealer for lek- og uteoppholdsarealer minimum i tråd med krav i kommuneplanens arealdel, med både små og store lekeplasser og nærlekeplasser. Vi vil anbefale store, varierte leke- og møteplasser med varierte aktiviteter for ulike alderstrinn og funksjonsnivå.

Det planlegges for barnehage i skogsarealet, og det er en fordel for læring og utvikling at det er skogsarealer i tilknytning til barnehagen.

Friluftsliv

Vi henviser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen. Området er i stor bruk til trening og rekreasjon, noe f.eks. apper som Strava viser, jf. jo mere rødt og gult jo flere personer.



Jordvern

Deler av den dyrka marka er vurdert som lite egnet på grunn av skrånende terreng. Resterende egnet areal er omkring 69 dekar. Det er 0- visjon for omdisponering av dyrka mark, jf. nasjonale forventninger, fylkesplanen for Østfold med mer. Deler av området er omdisponert i både gjeldende og framtidig kommuneplan, mens andre deler er avsatt som grønne arealer/friluftsområder.

Det vurderes å flytte jordbruksarealene innenfor området, f.eks. innenfor de flate arealene på travbanen i dag. Samtidig vises det til prosjekt i Hamburg med bebyggelse i ring rundt travbanen, som kan være et spennende grep. Det må vurderes om disse er forenlige ut fra jordbrukshensyn. Det må sikres god adkomst til dyrka marka, klimaforhold som sol må ivaretas, og det må legges til rette for en hensiktsmessig drift. Samtidig må ulempene for beboerne også vektlegges vedrørende lukt og støy.

Utnytting, høyder og estetikk

Det er forutsatt en vesentlig fortetting i fortettingsstrategien til kommuneplanen med arealeffektive løsninger, men samtidig lagt til rette for eneboliger. Høydene er foreslått fra 2-6 etasjer, mens i kommuneplanens arealdel er det foreslått 4-6 etasjer. Det må vurderes i hvilken grad det bør legges til rette for eneboliger med lavere utnytting.

Østfold fylkeskommune ber om at det utarbeides illustrasjoner for hvordan maksimum utbygging vil påvirke omgivelsene og landskapet. De sier selv i varselet, at det settes høye krav til estetikk, og høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. Vi er enig i forslag i referat fra oppstartsmøte som sier at *Det anbefales sterkt å utarbeide en landskapsanalyse og estetisk analyse, som kan videre brukes til å lage en overordnet estetikkveileder til planen, som vil sikre et helhetlig preg for alle tiltak på planområde.*

Det bør redegjøres for hvordan ny bebyggelse kan harmonere, selv om det kommer til å bryte med omgivelsenes karakter på grunn av størrelse, form og tetthet.

Medvirkning

Det framgår at det er planlagt en bred medvirkning ved at berørte parter vil få invitasjon i posten eller ved annonsering i SA. Vi vil bemerke at spesielt barn og unge ikke nås på denne måten, og vi mener det bør legges til rette for en bredere medvirkning der barn og unge inviteres til aktiv deltakelse i planarbeidet, spesielt siden området er mye i bruk i dag.

Åpning av bekk, vegetasjon og grøntområder

I den nye kommuneplanen som er til behandling, er det foreslått at den lukka bekken åpnes dersom forholdene tillater det, for å bidra til blågrønn struktur. Åpning av bekker er et positivt bidrag, ikke bare til lokalmiljøet. Spesielt siden området er registrert med flomfare ved overvann, må det sikres en helhetlig, lokal løsning av overvann.

Det må legges til rette for gode, og sammenhengende grøntområdet, både med hensyn til barn og unge og friluftsliv, men også med tanke på biologisk mangfold. Vi viser til miljødirektoratets veileder "Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder".

Det er sikret store grønne områder i kommuneplanens areadel, og dette må videreføres i planarbeidet. Eksisterende vegetasjon av verdi bør registreres og sikres i plankart og bestemmelser.

Støy

Selv om området i seg selv ikke er utsatt for støy fra nærområdet, vil det spesielt i anleggsperioden bli mye støy fra området. Vi ber om at det planlegges for en trinnvis utbygging der det tas hensyn til å begrense støy for boligene i området og spesielt dersom barnehage er i et tidlig byggetrinn.

Boligtyper

Utvikling av boligtyper bør sees i sammenheng med funn i forbindelse med arbeidet med planstrategi for Sarpsborg kommune. Det framgår av referat fra oppstartsmøte at «48 omsorgsboliger i neste planperiode.» Det er ikke redegjort for om dette er føringer og krav til planområdet her eller for et større område.

Det er høringsfrist for Høring – forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften - regjeringen.no den 05.08.2024. Det foreslås der mulighet for ulike boligtyper for å sikre ulike boligmodeller.

Formål

I referat fra oppstartsmøte står det at det kan legges til rette for etablering av lokaler til annet bruk. Det står at det er planlagt bruk som ikke er til sjenanse for boliger, og at planlagt bruk bør dekke lokalt behov. Slik vi leser dette, antydes det at det skal legges til rette for handel. Dette må synliggjøres og drøftes ved offentlig ettersyn, og settes klare rammer for hvilke typer handel, og kun for lokalt bruk. Handelskonsepter som skal dekke mer enn et lokalt behov skal ligge i sentrum, slik det er definert i fylkesplanens senterstruktur. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre.

Kommunen bør sikre at ny travbane på Rønneld er sikret i kommuneplanens arealdel før arealet her omdisponeres.

Generelle innspill:

Universell utforming

Det må legges til rette for boliger tilpasset alle, og bygninger og uteområder tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse, fungerer også godt for alle, se mer på Universell utforming - Østfold fylkeskommune (ofk.no). I Meld. St. 15 «Leve hele livet» vises det til at

andelen eldre blir høyere og det blir flere av de eldste. Samtidig skal flest mulig eldre bli boende i egen bolig. I meldingen fokuseres det bant annet på hvordan fysisk inaktivitet og ensomhet kan forebygges. Aldersvennlig stedsutvikling er viktig for å legge til rette fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig. Et universelt tilrettelagt nærmiljø gjør at flere, både eldre og andre med redusert forflytnings og orienteringsevne, kan ferdes tryggere, være fysisk aktive og benytte seg av sosiale møteplasser, grøntområder og kollektivtransport.

Fylkeskommunen ber om at prinsippet om universell utforming kommer godt frem i dokumentene og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

Kriminalitetsforebygging

Plan- og bygningsloven tydeliggjør kommunens oppgave som samfunnsutvikler. Den skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet.

Kriminalitet er tett knyttet til steder og fysiske omgivelser, og fylkeskommunen mener at kriminalitetsforebygging burde vært vurdert grundigere i planen. Utydelige skiller mellom privat, halvprivat, halvoffentlig og offentlig areal skaper uklarhet om eierforhold. Dette vanskeliggjør også uformell sosial kontroll i området. Områder uten særpreg og egenart er oftere utsatt for kriminalitet.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Energi, klima og miljøprofil

Det må framgå hvordan kommunedelplan for Klima og energi ivaretas, med blant annet en strategi om et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø, klima og energi i større utbyggingsprosjekter. Det bør legges til rette for gode, klimavennlige løsninger, et forbildeprosjekt som også kan inspirerer beboerne og andre.

Det bør sikres en høy ambisjon for miljøprofilen på prosjektet, det er spesielt viktig når det skal foretas en så stor utbygging. For bosettingssektoren vil klimaforpliktelser kunne gi betydelige konsekvenser. God arealutnyttning, flerbruks- og sambruksløsninger i eksisterende og ny bebyggelse, økt bruk av sirkulære materialer, energieffektivisering og økt materialgjenvinning kan bidra til å nå overordnede mål blant annet innenfor [strategi for sirkulær økonomi - regjeringen](#) og [Klimautvalget 2050](#).

Planarbeidet må sees i sammenheng med nasjonale rammer for langsiktig bærekraftig forvaltning av natur, jf. forpliktelsene som følger av Naturavtalen i norsk oversettelse - [regjeringen.no](#).

Konklusjon

Østfold fylkeskommune ber om at våre innspill tas med i det videre planarbeidet. Vi ser at planarbeidet spesielt berører arkeologi, fylkesvei og barn og unge, jf. de regionale hensyn vi er satt til å forvalte. Vi vil anbefale at kommunen melder planen inn til regionalt planforum før offentlig ettersyn. Kulturarv- arkeologi sender eget brev i saken.

Vi ber om kopi av vedtatt planprogram, og at planen oversendes ved offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentarer

Generelle vurderinger av planprogrammet:

Det er gjort endringer i planprogrammet punkt 5.1 for å utdype at det skal lages flere alternativer innenfor angitte temaer. Disse vil bli vurdert i KU.

Det er ikke registret dyrket mark i området i dag, bare dyrkbar. Det antas at det her omtales dyrkbar mark. Det er satt av eget tema for jordvern i KU. Det vil bli laget et alternativ hvor dyrkbar jord slik det er i dag blir bevart.

Det legges inn nytt KU-tema for «Barn og unge».

Trafikkanalyse (Mobilitetsplan og Skolevei, gange og sykkel):
Det gjøres endringer i punkt 4 «trafikk» i henhold til innspillene.

Barn og unge:

Vi finner ikke hvor det henvises til i planprogrammet og har ikke gjort noen revisjon i planprogrammet for dette punktet.

Friluftsliv:

Friluftsliv er tatt inn som nytt tema for KU.

Jordvern:

Det er gjort endringer i henhold til innspillet under punkt 4 «jordvern» i planprogrammet.

Utnytting, høyder og estetikk:

Det er gjort endringer i henhold til innspillet under punkt 4 «Landskap» i planprogrammet. Intensjonen i kommuneplanen har vært 2-6 etasjer – ingen endring i planprogrammet.

Åpning av bekk, vegetasjon og grøntområder:

Lagt til miljødirektoratets veileder "Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder" i punkt 3 i planprogrammet.

Universell utforming:

Lagt inn Meld. St. 15 «Leve hele livet» i planprogrammet punkt 3.

Naturfare:

Lagt inn «NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar» i planprogrammet punkt 3.
Lagt inn «Naturavtalen» i planprogrammet punkt 3.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.
Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Statsforvalteres i Oslo og Viken, 24.06.2024

I forslaget til ny kommuneplanens arealdel er planområdet omfattet av bestemmelsesområde for vesentlig fortetting, med tilhørende føringer om høy arealutnyttelse og varierte boligtyper. Høyutnyttelse i deler av planområdet skal bidra til at sammenhengende, større grønnstrukturer kan bevares og gode felles uterom prioriteres. Vi støtter tanken om en god miks mellom boligtyper for å unngå homogene delområder, men ber om at det tilrettelegges for en klar hovedvekt av leiligheter da arealutnyttelsen skal være høy og de tilgrensende boligområdene i all hovedsak består av frittliggende småhusbebyggelse.

En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. For å sikre at personreiser tas med kollektivtransport forventer vi at det settes en streng maksimumsnorm for parkering.

Vi ber om at det planlegges for at flest mulig kan benytte gange, sykkel og kollektivtransport til og fra planområdet, og at det gjøres konkrete vurderinger av planforslaget opp mot nullvekstmålet. Det bør tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet. Disse bør være under tak, og stativene bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast.

Boligsosiale hensyn

Vi er opptatt av at boligsosiale hensyn ivaretas i kommunens samfunns- og arealplanlegging. Det bør tilrettelegges for variert boligsammensetning innenfor planområdet. Vi oppfordrer til samhandling på tvers av sektorer. Samhandling på områder som helhetlig planarbeid, boligutvikling og boligsosialt arbeid kan gi et bedre boligtilbud for vanskeligstilte. I forbindelse med det videre arbeidet viser vi til den nasjonale strategien Alle trenger et trygt hjem (2021-2024) og Helsedirektoratets nettsider om systematisk folkehelsearbeid.

Kommunen må i sin planlegging se nærmere på hvordan de skal møte demografiendringer, og hvordan dette skal ivaretas i areal- og boligplanlegging. Det må sikres en tilstrekkelig og variert boligbygging, med et tilbud for tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. På ressursnettstedet til Husbanken gis det eksempler på hvordan kommunen kan følge opp dette.

Barn og unge, medvirkning

Ved planlegging av areal som skal brukes av barn og unge må *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* følges opp. Vi viser spesielt til pkt. 5b som slår fast at det må sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i *alle* aldre. Punkt 5a skal sikre at arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter. Vi anbefaler at eventuelle nye lekearealer reguleres i plankartet og sikres oppført gjennom rekkefølgebestemmelser. Planen må sørge for at trygg skolevei og øvrige ferdselsårer som brukes av barn og unge er ivaretatt.

Det er positivt at det i planprogrammet legges opp til en bredere medvirkning i planprosessen, med flere planlagte aktiviteter og møtepunkter for ulike aldersgrupper. Planforslaget må synliggjøre hvordan barn og unge har fått anledning til å medvirke og påvirke dets innhold.

Klimatilpasning og helhetlige løsninger i uteområdene

Vi mener bekker i prinsippet skal være åpne, og er svært positive til at en åpning av bekken gjennom planområdet skal vurderes som del av planarbeidet. Åpne bekker skaper variasjon i landskapet, gir mindre fare for flomskader og kan utgjøre viktige leveområder for mange

planter og dyr. *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* gir føringer om at naturbaserte løsninger skal være utgangspunktet for håndtering av flom og overvann. Vi anbefaler å benytte klimaprofiler fra Norsk klimaservicesenter aktivt i planarbeidet.

Ved å legge vekt på helhetlige løsninger i uteområdene kan man ivareta hensyn til både klimatilpasning og overvannshåndtering, folkehelse og barn og unges interesser. Eksempelvis kan en sammenhengende blågrønn struktur med trær og vannelementer bidra til et godt oppvekstmiljø for lek og fysisk utfoldelse, samt tilføre attraktive stedskvaliteter som kan stimulere til gode naboskap og tilhørighet blant beboere. Slike uteområder kan også være meningsfulle for barn og unge på en måte som ordinære lekeplasser ikke alltid er. Gjennom et innholdsrikt og naturbasert utemiljø kan det dermed legges til rette for positive samspillseffekter mellom sosial og miljømessig bærekraft.

Fortetting av byer og utbygging av tettsteder øker andelen av tette flater i nedbørsfeltene, som gir økt avrenning. Bruk av vegetasjon på takene og permeable dekker i uteområdene vil kunne erstatte noe av den tapte infiltrasjonen til grunnen, og dempe avrenningen etter styrtregn. Grønne tak/vegger vil i tillegg være et supplement til områdets grønnstruktur og øke den estetiske opplevelsen og bokvaliteten. Det bør vurderes bruk av grønne tak/vegger og permeable dekker i det videre planarbeidet.

Klimagassutslipp og energi

I planprogrammet står det at klimagassutslipp er en aktuell problemstilling for utredning, og at utslipp av klimagasser i bygge- og anleggsfasen og livsløp for boligområdet skal vurderes. Vi anbefaler Miljødirektoratets nettbaserte veileder M-1941 Konsekvensutredning av klima og miljø, som oppdateres jevnlig. Metode for å beregne utslipp fra transport og bygg- og anleggsvirksomhet er under utarbeiding og vil supplere kapittelet om klimagassutslipp.

I tråd med Sarpsborgs *Kommunedelplan for klima og energi 2021-2030* anbefaler vi at planforslaget tilrettelegger for fossilfrie bygge- og anleggsplasser, og at bruk av byggematerialer med lave klimagassutslipp og klimavennlige energiløsninger skal vurderes.

Jordvern og masseforvaltning

Jordvern er et utredningstema i planprogrammet, og det er satt mål om å kartlegge areal for dyrkbar mark og mulige kompensierende tiltak. Vi anbefaler at det utredes om, og eventuelt hvordan, matjord fra området skal benyttes til jordforbedring av eksisterende jordbruksareal eller til etablering av nye jordbruksarealer. Vi anbefaler metodikken i NIBIOs veileder om planering og jordflytting. Veilederen gir en teknisk beskrivelse av hvordan jordmasser bør behandles og håndteres for å oppnå et best mulig agronomisk resultat. Vi viser også til Vestfold og Telemark fylkeskommunes veileder for matjordplan og veilederen Jordmassar – frå problem til ressurs.

Avløp

Det er en grunnleggende forutsetning for helse, miljø og sikkerhet å ha en velfungerende infrastruktur for vann og avløp. Nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, jf. plan- og bygningsloven § 27-2. Vi gjør oppmerksom på vårt brev til kommunene med forventninger om ivaretagelse av avløp i arealplanleggingen.

Det er en krevende avløpssituasjon i Sarpsborg kommune, og vi ber derfor om at det i planforslaget redegjøres for følgende:

- Hvilket avløpsrensaneanlegg skal motta avløpsvannet fra planlagt utbygging?
- Hva er dimensjonerende kapasitet på eksisterende avløpsanlegg, og hva er rammene for utslippstillatelse gitt til avløpsanlegget?

- Overholdes gjeldende utslippstillatelse og øvrige krav som følger av forurensningsregelverket?
- Hvilken betydning vil økt påslipp ha for avløpsanlegget?
- Vil økt påslipp til avløpsanlegg medføre økt fare for forurensning av resipient?

Dersom planforslaget kommer på høring før Alvim renseanlegg er utbedret må det innarbeides rekkefølgebestemmelser. Mangler dette ved senere høring er det stor sannsynlighet for at vi fremmer innsigelse til planforslaget.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Reviderte statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og klima og energi har nylig vært på høring, og vil være relevante for det videre planarbeidet når disse vedtas.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Forslagsstillers kommentarer

Boligsosiale hensyn:

Lagt inn nasjonal strategien «Alle trenger et trygt hjem (2021-2024)» under punkt 3 i planprogrammet.

Klimagassutslipp og energi:

Lagt inn «veileder M-1941 Konsekvensutredning av klima og miljø» under punkt 3 i planprogrammet.

Jordvern og masseforvaltning: Lagt inn «NIBIOs veileder om planering og jordflytting», under punkt 3 i planprogrammet.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

Lagt inn «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)», «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)» og «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)» under punkt 3 i planprogrammet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Mattilsynet, 28.06.2024

Det må undersøkes om planområdet ligger i tilsigsområdet for drikkevannskilden Isesjøen. Vi har forventninger til at planen utreder hensynet til drikkevannskilde, vannforsyning og overvannshåndtering, og gir derfor følgende innspill til oppstartsvarselet:

Det er positivt at det i oppstartsmøtet kommer frem at det skal foreligge en helhetlig plan for vann og avløpsforsyning, samt overvannshåndtering for området. Det er også tatt med at planen kan medføre behov for oppgradering av kommunalt ledningsnett/trykkforsterker utenfor planområdet, for å sikre tilstrekkelig vannforsyning / brannvannsdekning.

Vi forventer at dere også utreder om endringen av området i og etter anleggsfasen kan medføre forurensning av drikkevannskilden(råvannskilden) lsesjøen.

Det må også fremgå om overvann kan påvirke drikkevannskilden. Risiko for forurensende avrenning til drikkevannskildene vil være aktuell ved alle stadier av anleggsfasen fra innledende fjerning av vegetasjon, fjerning og tilføring av masser frem til ferdigstilling. Det vil derfor være avgjørende å sikre at anleggsgjennomføringen ikke medfører forurensning som resulterer i at vannkvaliteten blir påvirket negativt. Aktuelle kilder til forurensning kan være avrenning av organisk innhold etter fjerning av vegetasjon/skog, partikulært materiale etter sprengningsarbeider, nitrogen fra sprengstoffrester og uhellsspill av drivstoff og oljeprodukter fra anleggsmaskiner. I tillegg kan forekomst av sulfidholdige bergarter i anleggsområdet være en problemstilling. Disse forurensningsfaktorene vil ha ulik negativ effekt på drikkevannskvaliteten både på kort og noe lengre sikt, og vil kunne påvirke effekt av vannbehandling ved vannforsyningssystemer.

Vi forventer at det utarbeides en VAO-plan for området, som omfatter tiltak for å sørge for levering av helsemessig nok og trygt drikkevann til enhver tid. I den forbindelse er det viktig at dere har tett dialog med vann og avløpsavdelingen i kommunen underveis i planarbeidet.

Vi minner om kommunens plikter i drikkevannsforskriften § 26, hvor kommunen i samsvar med folkehelseloven kapittel 2 tar drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, og videre i samarbeid med vannverkseieren vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte råvannskilder og vanntilsigsområder. Kommunen som planmyndighet skal påse at det velges gode og helhetlige løsninger for både vann og avløp, og at ulike reguleringsområder blir sett i sammenheng.

Det kan se ut som deler av planområdet inneholder, eller er i nærheten av, jordbruksarealer. Vi vil i denne forbindelse minne om at i forvaltning av jordressurser og under anleggsarbeid ser vi det som viktig at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og floghavre som kan forekomme i landbruksarealer (jf. § 4 i forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere og forskrift om floghavre). Slik smitte kan spres både med jordmasser, med anleggsmaskiner med jord, og med frø og andre planterester. Mattilsynet kan kontaktes for å få informasjon om status av ulike skadegjørere, inkludert floghavre og hvilke vilkår som gleder og hvilke tiltak som må iverksettes.

Mattilsynet vil vurdere ytterligere uttalelser senere i planprosessen.

Forslagsstillers kommentarer

Planområdet ligger ikke i nedslagsområdet til drikkevannskilden lsesjø og forholdet til drikkevann vil derfor bli behandlet som et tema i planbeskrivelsen og ikke som eget KU-tema. I planbeskrivelsen vil det blant annet redegjøres for VAO-rammeplanen som i grove trekk skal vise forslag til påkoblingspunkter til eksisterende kommunale ledninger for vann og avløp, samt løsninger for håndtering av overvann. Som planprogrammet beskriver skal det søkes åpne løsninger for håndtering av overvann og bruk av dette som estetiske innslag i fellesområder.

Det er ikke jordbruksarealer i eller i nærheten av planområdet og det vil ikke være behov for reguleringer av anleggsarbeidet for å forhindre spredning av planteskadegjørere eller floghavre.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Østfold fylkeskommune, v/Fylkeskonservatoren, 04.07.2024

Vi viser til varsel om oppstart av arbeid med områderegeringsplan for Kala i Sarpsborg, mottatt hos oss 24.05.2024. Vi viser også til Østfold fylkeskommunes samlede uttalelse, datert 24.06.2024.

I det følgende omtales kun forholdet til automatisk fredete kulturminner. For andre forhold viser vi til fylkeskommunens samlede uttalelse.

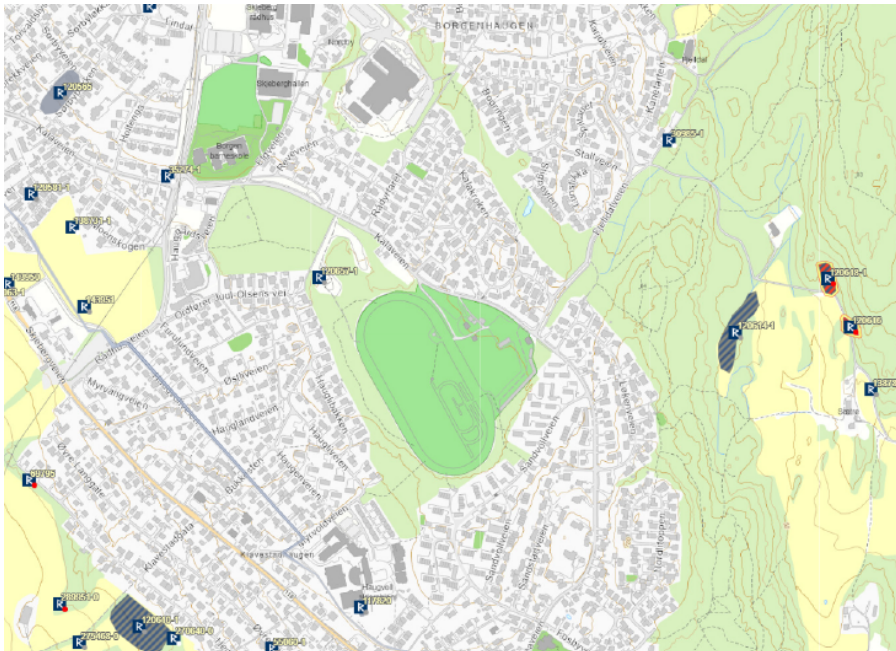
Kjente kulturminner i planområdet og nærområdet

Det er registrert ett kulturminne innenfor planområdet (se figur 1 nedenfor). Dette består av innleverte flintgjenstander, og funnstedet har fått id 120657 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden.

I de omkringliggende områdene er det også gjort arkeologiske funn. Dette er i hovedsak steinaldergjenstander fra uklare omstendigheter, men også fra avklarte boplasser (id 120616 120618). Det er også påvist kokegroper fra bronse-/jernalder (id 143951) og bosetningsspor fra jernalder (id 117820). Ved Klavestadhaugen er det også gravminner fra jernalder (id 69795) og helleristninger fra bronsealder (id 289951, 270635).

Potensialet for funn innenfor planområdet – behov for arkeologisk registrering

Etttersom det allerede er gjort noen funn av flintgjenstander innenfor planområdet, må vi regne med at det også kan være flere spor fra steinalder her. Lokaliteten id 120657 må gjenfinnes og avgrenses, og det må søkes gjennom planområdet etter flere steinalderlokalteter. Dette gjelder i hovedsak de skogkledte delene av planområdet, unntatt den nordvestre delen hvor vi mener det er for flatt til at det har vært attraktivt for bosetting i steinalder.



Figur 1: Kartutsnitt fra den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden, som viser arkeologiske funn i og rundt planområdet.

Vi befarte planområdet 0406.2024, og vi har også vært i kontakt med utvikler v/Einar Ballestad-Mender, som igjen satte oss i kontakt med Nils Olav Holm. Hensikten har vært å få et inntrykk av terrenget, og finne ut mer av grunnforholdene og hva som tidligere har vært gjort innenfor planområdet. I dag framstår arealene hvor banen ligger som svært flate. Ifølge Holm er det ikke bulldosert ut her, eller tilført mye masser. Men jorden skal ha vært våt og vanskelig å drive (selv om alle flyfoto fra før Kala-banen ble bygget viser aktivt jordbruk på denne flaten). VA-ledning er også lagt ned tvers over banen.

Med utgangspunkt i det flate og tidligere bløte terrenget, som kan ha blitt bearbeidet noe da banen ble anlagt, er vi usikre på funnpotensialet i denne delen av planområdet. Områdene nærmere veien og rundt bygningsmassen virker å ha større potensiale, ut fra at dette ser ut til å være tørrere, med mer sandholdige masser. Generelt er det mye funn i denne delen av Sarpsborg.

Med bakgrunn i de funnene som er gjort i og nær planområdet, ser vi behovet for en arkeologisk registrering før vi kan uttale oss til planforslaget. Kravet om registrering er hjemlet i kulturminneloven § 9.

Registreringsmetoder

Den arkeologiske registreringen vil bli gjennomført ved bruk av følgende metoder:

Maskinell sjakting.

Sjakting med maskin er en søkemetode der matjordlaget blir fjernet i ca. 3 m brede sjakter. På denne måten kan en påvise spor av forhistorisk aktivitet som ikke er synlig på dagens markoverflate. Metoden er godt egnet for å finne kulturminner, som for eksempel rester etter gårdsbosetning og gravleggelser.

Vi vil selvsagt prioritere områdene som framstår som mest gunstige. I dette planområdet er det de åpne områdene ved i og nord for banen, inkludert ved dagens bebyggelse, p-plass m.v. Vi holder muligheten åpen for å flytte gravemaskinen ut i skog dersom det blir nødvendig. Når feltarbeidet pågår vil vi gjøre fortløpende vurderinger basert på

jordbunnsforhold, kulturminnetetthet med videre. Intensiteten på den maskinelle sjaktingen vil dermed bli tilpasset forholdene underveis.

Prøvestikking.

Dette er den vanligste metoden for å søke etter steinalderboplasser. Med en spade graves mindre prøveruter; ca. 40 x 40 cm. Rutene har varierende dybde der regelen er at man graver til man støter på berg eller steril undergrunn. Massen i prøverutene blir såldet for eventuelt å påvise tilvirket steinmateriale, særlig flint. Denne metoden innebærer kun små terrenginngrep, ettersom stikkene fylles igjen fortløpende. Det kan bli aktuelt å sette påler i de prøvestikkene hvor det blir gjort funn av steinaldermateriale. Pålene vil da fungere som markører for å lette gjenfinning av prøvestikkene i forbindelse med en arkeologisk utgravning.

Prøvestikking er først og fremst aktuelt i skog/utmark, med unntak av den nordvestre delen av planområdet, som framstår som lite egnet for steinalderbosetning.

Helleristningssøk

For å søke etter helleristninger må aktuelle bergflater renses fram, og deretter må de saumfares for å se om det er spor etter ristninger. Den mest effektive måten å gjøre dette på, er å oppsøke disse flatene etter det er blitt mørkt, og bruke kunstig lys. Dette er altså kveldsarbeid.

En vurdering av hvilke bergflater hvor det eventuelt er aktuelt med bergkunstsøk, vil bli gjort fortløpende underveis i feltarbeidet.

Alle automatisk fredete kulturminner vil bli målt inn av fylkeskommunen. Den arkeologiske registreringen vil bli sammenfattet i en rapport.

Videre saksgang

Dersom det under registreringen blir gjort omfattende arkeologiske funn, bør en forsøke å ivareta disse gjennom bruk av hensynssoner og bestemmelser i reguleringsplanen. Hvis tiltakshaver ønsker å utnytte arealet der det ligger fredete kulturminner, eller om planlagte tiltak kommer for tett på slike kulturminner, må tiltakshaver søke fylkeskommunen om dispensasjon fra kulturminneloven. Dersom planen godkjennes, skjer dette vanligvis under forutsetning av at det foretas en arkeologisk utgravning før planen realiseres. I de fleste tilfeller vil utgifter til arkeologisk utgravning bæres av tiltakshaver, jf. kulturminnelovens § 10.

Omfang og budsjett for arkeologisk registrering

Utgifter til arkeologisk registrering vil bli belastet tiltakshaver, jf. kulturminnelovens § 10.

Budsjettet (vedlagt) er utarbeidet i henhold til Riksantikvarens retningslinjer for budsjettering og gjennomføring av arkeologiske registreringer (også vedlagt).

Vi gjør oppmerksom på at budsjettet inkluderer utgifter til gravemaskin med fører.

Tiltakshaver står fritt til å selv stille med maskin og fører. I så fall utgår denne posten fra vårt budsjett. Det er viktig at maskinen som skal brukes følger våre krav: Skuffen må ha flatt skjær og være minst 1 m bred. Maskinen må være minst 12 tonn, og det må være rotortilt.

Maskinfører må forholde seg til vår arbeidstid i felt, og kunne grave i tråd med de instruksene som blir gitt av arkeologene.

Arbeidet estimeres til inntil 56 dagsverk for arkeologer, med forarbeid, feltarbeid (inkludert reisetid) og etterarbeid/rapport. Dersom arbeidet tar kortere tid og/eller det sendes inn færre dateringsprøver enn beregnet, vil kostnaden selvsagt bli redusert.

Fylkeskommunens beslutning om omfanget av undersøkelsene er ikke et enkeltvedtak, og kan dermed ikke påklages. Tiltakshaver kan likevel be Riksantikvaren vurdere rimeligheten i omfanget av undersøkelsene.

Vi ber dere melde fra om eventuelle endringer av planområdet eller annet som kan påvirke kostnadsoverslaget. Ved vesentlige uforutsette forhold kan det være nødvendig å foreta budsjettjusteringer. Slike forhold kan for eksempel være:

- Utvidelse/innskrenking av planområdet
- Sesongmessige utfordringer som følge av for eksempel frost eller snø, og som sinker arbeidet.
- Manglende oppfylning fra tiltakshavers side av avtalte forhold knyttet til hogst, slått/innhøsting eller lignende
- Manglende tilgang til (deler av) planområdet

Arkeologiske registreringer krever at det er snø- og frostfritt, og utføres ikke om vinteren.

Ved nyregistreringer av arkeologiske kulturminner vil Fylkeskonservatoren selv foreta innmålingen av disse, samt utarbeide kart med kulturminnene. Vi bemerker at påvisning av kabler og rør skal foretas før oppstart av registrering. Normalt legges dette ansvaret til grave-entreprenøren.

Vi ber om at vedlagte kostnadsoverslag på inntil kr. 781 396,- vurderes av tiltakshaver, og at eventuell aksept returneres skriftlig. Vi kan ikke sette i gang arkeologisk registrering før vi har mottatt skriftlig aksept til e-post: post@ofk.no, med kopi til sigriddg@ofk.no. Det skal også opplyses om fakturaadresse.

NB! Budsjettet er basert på 2024-priser. Det må påregnes at priser/satser oppjusteres i tråd med lønnsøkning osv.

Forslagsstillers kommentarer

Potensialet for funn innenfor planområdet – behov for arkeologisk registrering:
Lagt inn «Kulturminneloven §9» under punkt 3 i planprogrammet.

Arkeologiske registreringer er bestilt og arbeidet er igangsatt.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

2. Innspill fra naboer og gjenboere

Lars Erik Lunde, 14.05.2024

Jeg håper inderlig ikke det blir oppstart på dette prosjektet. Vi bruker området til rekreasjon. Skal alt bare tettes igjen med boliger, helt håpløst. Hvor skal folk gjøre av seg til slutt, det samles og er mye folk der.

Forslagsstillers kommentarer

Området skal transformeres i henhold til intensjonene i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune. Dette er et dokument som er demokratisk behandlet og bygger på overordnet arealstrategi fra blant annet Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I planprogrammet til Kala angis temaer som skal vurderes og ivaretas.

Det vil også avholdes medvirkningsprosesser med for eksempel åpne møter hvor innbyggere kan fremme sine innspill til arbeidet med planen. Arenaer for medvirkning vil bli varslet via Altinn, på kommunens nettsider og via lokal presse og vi foregår høst 2024 og vår 2025.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Kjell Harry Nätt, 14.05.2024

Det området har vært viktig for oss som bor i nærheten. Der har det vært Sirkus Arnardo, Salg av diverse varer. Hesteveddeløp. Hundeopplæring. Det har vært motorsykkelløp. Billøp. Noen har syklet, eller sprunget der. Det er en barneskole på Kalaveien, som ikke trenger mer trafikk forbi, eller flere elever. Alle beboere jeg har snakket med i området, ser på dette som helt forferdelig, hvis det blir bygging av boliger der.

Forslagsstillers kommentarer

Området skal transformeres i henhold til intensjonene i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune. Dette er et dokument som er demokratisk behandlet og bygger på overordnet arealstrategi fra blant annet Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I planprogrammet til Kala angis temaer som skal vurderes og ivaretas. Temaene trafikk, friluftsliv og barn og unge som nevnes i innspillet vil bli del av KU-vurderingen.

Det vil også avholdes medvirkningsprosesser med for eksempel åpne møter hvor innbyggere kan fremme sine innspill til arbeidet med planen. Arenaer for medvirkning vil bli varslet via Altinn, på kommunens nettsider og via lokal presse og vi foregår høst 2024 og vår 2025.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Kristoffer Torp, 14.05.2024

Hei. Jeg er generelt positiv til utbygging på kala. Utbygging er bra for området og videre utvikling. Det jeg er imot er store byggehøyder fra 4-6 etasjer. Det er i dag 2 etasjes bygg i området og ny bebyggelse bør begrenses til dette. Det er fare for at vi får dårligere solforhold ved en slik utbygging. Videre vil det være nødvendig med ytterligere trafikk sikkerhets tiltak grunnet økt trafikk i kalaveien. Det ønskes etablering av fartsdumper som minimumstiltak. Utover dette er jeg trygg på at dere vil få til en utbygging og anleggsperiode som er god for både nye beboere og nabolaget generelt.

Forslagsstillers kommentarer

Området skal transformeres i henhold til intensjonene i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune. Dette er et dokument som er demokratisk behandlet og bygger på overordnet arealstrategi fra blant annet Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I planprogrammet til Kala angis temaer som skal vurderes og ivaretas. Temaene bygningstypologi (antall etasjer osv.) og trafikk som nevnes i innspillet vil bli en del av KU-vurderingen.

Det vil også avholdes medvirkningsprosesser med for eksempel åpne møter hvor innbyggere kan fremme sine innspill til arbeidet med planen. Arenaer for medvirkning vil bli varslet via Altinn, på kommunens nettsider og via lokal presse og vi foregår høst 2024 og vår 2025.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Boligsameiet Rådhusen, 28.05.2024

Det er vanskelig å gi en uttalelse når vi ikke vet hvor de forskjellige byggene skal plasseres og hvor det er tenkt grøntområder. Vi i rådhusen benytter ofte skogsområdet til tur og i utgangspunktet ønsket å flytte hit på grunn av uteområdet og grøntområdet på fremsiden av boligene. Det er ønskelig fra vår side at skog inntil gangsti ved rådhusen består som i dag. Det lot seg ikke gjøre å legge ved bilder under vedlegg.

Forslagsstillers kommentarer

Området skal transformeres i henhold til intensjonene i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune. Dette er et dokument som er demokratisk behandlet og bygger på overordnet arealstrategi fra blant annet Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I planprogrammet til Kala angis temaer som skal vurderes og ivaretas. Temaene friluftsliv og grønnstruktur som nevnes i innspillet vil bli en del av KU-vurderingen.

Det vil også avholdes medvirkningsprosesser med for eksempel åpne møter hvor innbyggere kan fremme sine innspill til arbeidet med planen. Arenaer for medvirkning vil bli varslet via Altinn, på kommunens nettsider og via lokal presse og vi foregår høst 2024 og vår 2025.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Anders Karlsøen, 28.05.2024

Som beboer i Haugvollveien har jeg noen bekymringer og innspill knyttet til reguleringsplanen:

1. Forslag om adkomst via Myrvoldveien vil øke trafikken i området drastisk. Det er fra før meget stor trafikk til Aldershjemmet via Haugvollveien fra Rådhusveien. De fleste ungar å kjøre Skjebergveien og deretter ned Myrvoldveien pga uoversiktlig kryss Myrvoldveien-Skjebergveien. Skal det åpnes for adkomst via Myrvoldveien bør det fysisksperras for gjennomkjøring i Haugvollveien samt utbedring av utkjøring ti I Skjebergveien.

2. Skogsområdet sør for travbanen er kanskje ikke så pene å se på, men brukes faktisk ganske mye av barn i området, samt folk i alle aldre som går turer langs de opparbeidete stiene i skogen. Leser at de står anført som "snarveier/stier", men dette er i realiteten "trimløyper" som fra tidligere av er opparbeidet med blant annet duk for å forhindre igjengroing. Dette området bør absolutt beholdes og om mulig opprustes slik at det fortsatt kan brukes til rekreasjon og lek. Det blir fort veldig mye asfalt og tomme lekeplasser. Skogen har en stor verdi for barnasfrilek.

3. Jeg håper det planlegges med litt mer estetiske boliger enn de "fuglekassene" som dukker opp overalt, samt nok friareal mellom bygningene. Haugvollveien 12-18 er et eksempel på rekkehustype som er litt "varmere" enn de nye lengre ned i gata. Det burde være mulig å tilby småbarnsfamilier et hyggelig og varmt botilbud med grøntarealer å boltre seg på. Ikke bare en stor asfaltert plass med "klosser" på for å sette det litt på spissen. Lykke til med arbeidet videre.

Forslagsstillers kommentarer

Området skal transformeres i henhold til intensjonene i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune. Dette er et dokument som er demokratisk behandlet og bygger på overordnet arealstrategi fra blant annet Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I planprogrammet til Kala angis temaer som skal vurderes og ivaretas. Temaene friluftsliv, grønnstruktur, barn og unge og trafikk som nevnes i innspillet vil bli en del av KU-vurderingen. Ytterligere tiltak i krysset ved Skjebergveien vil bli vurdert i trafikkanalysen.

Det vil også avholdes medvirkningsprosesser med for eksempel åpne møter hvor innbyggere kan fremme sine innspill til arbeidet med planen. Arenaer for medvirkning vil bli varslet via Altinn, på kommunens nettsider og via lokal presse og vi foregår høst 2024 og vår 2025.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Linn Jeanette Ruud, 29.05.2024

Er det tatt en vurdering av biologisk mangfold i området? Det yrer av liv. Både av fugler som hekker, det myldre rav småkryp. Rådyr, hare og ekorn føder barn i aktuelle området. Det er blomstereng på deler av Kalabanen. Viktig for pollinerende insekter. Det er dessuten en «grønn lomme» og stille sted også for mennesker, tur gåere og trenings entusiaster. Blir det ingenting igjen som får stå ifred? Går ut ifra at skogen barna leker i og den lille tursti en så mange i nabolaget benytt er også ryker da det ligger godt innenfor reguleringsområdet.

Forslagsstillers kommentarer

Området skal transformeres i henhold til intensjonene i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune. Dette er et dokument som er demokratisk behandlet og bygger på overordnet arealstrategi fra blant annet Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I planprogrammet til Kala angis temaer som skal vurderes og ivaretas. Temaene grønstruktur og biologisk mangfold som nevnes i innspillet vil bli en del av KU-vurderingen.

Det vil også avholdes medvirkningsprosesser med for eksempel åpne møter hvor innbyggere kan fremme sine innspill til arbeidet med planen. Arenaer for medvirkning vil bli varslet via Altinn, på kommunens nettsider og via lokal presse og vi foregår høst 2024 og vår 2025.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Sameiet i Kalaveien 48 A, B, C og D, 05.06.2024

Innledningsvis vil jeg påpeke at det er benyttet flere gamle/utdaterte bilder/illustrasjoner, som gir et annet bilde en slik eksisterende bygningsmasse er per i dag.

I dag er Kalaveien en svært belastet og uoversiktlig gate/vei, med mange påkjøringer fra beboere som har adresse Kalaveien. Det er flere nesten-ulykker ukentlig. Det er fartsgrense på 40km uten nevneverdig effekt, det er svært mye trafikkstøy og forurensning. Det er skolevei for små barn og det er ikke busslommer for av- og påstigninger i fbm kollektiv trafikk.

Kalaveien tåler ikke dagens trafikkbilde og det vil bli svært store trafikale utfordringer, støyen vil gjøre føre til plager, og det samme for forurensingen.

Området Kalabanen benyttes av svært mange daglig til ulike aktiviteter i friluft og flotte grønne områder. Aktiviteter så som turgåing, jogging, sykling, folk kommer med sine hunder for å treffe andre hunde-eiere osv. Område har en svært viktig funksjon i dag innenfor slike aktiviteter.

Jeg er meget opptatt av at utviklere ikke bygger ned alle slike grønne områder. Her er min oppfatning at et slikt omfang som det ønskes lagt til rette for, er direkte ødeleggende for hele området. Planen bør definitivt nedskaleres kraftig, slik at det fortsatt vil være et godt sted å bo og vokse opp i.

Forslagsstillers kommentarer

Området skal transformeres i henhold til intensjonene i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune. Dette er et dokument som er demokratisk behandlet og bygger på

overordnet arealstrategi fra blant annet Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I planprogrammet til Kala angis temaer som skal vurderes og ivaretas. Temaene friluftsliv, grønnstruktur og trafikk som nevnes i innspillet vil bli en del av KU-vurderingen.

Det vil også avholdes medvirkningsprosesser med for eksempel åpne møter hvor innbyggere kan fremme sine innspill til arbeidet med planen. Arenaer for medvirkning vil bli varslet via Altinn, på kommunens nettsider og via lokal presse og vi foregår høst 2024 og vår 2025.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Aud Eva Waring, 06.06.2024

Det henstilles sterkt om at utbygger planlegger å reise samme type boliger som allerede finnes i området, dvs. eneboliger eller firemannsboliger, og ikke høyhus som vil skille seg vesentlig ut. I tillegg blir det en voldsom fortetting av trafikk og antall personer som skal ferdes i området. Veinett et i Klavestadhaugen/Borgenhaugen-området er allerede under stort press pga. omfattende utbygging som allerede er ferdigstilt eller igangsatt, så det er viktig at dette hensyntas og at veinettet utbedres slik at trafikksituasjonen ikke blir uholdbar. Viktig å ivareta naturen i området, det er ulike dyre og fuglearter som har tilhold i skogen rundt Kalabanen (rådyr, rev, pinnsvin osv).

Forslagsstillers kommentarer

Området skal transformeres i henhold til intensjonene i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune. Dette er et dokument som er demokratisk behandlet og bygger på overordnet arealstrategi fra blant annet Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I planprogrammet til Kala angis temaer som skal vurderes og ivaretas. Temaene bygningstypologi (type bebyggelse), grønnstruktur og trafikk som nevnes i innspillet vil bli en del av KU-vurderingen.

Det vil også avholdes medvirkningsprosesser med for eksempel åpne møter hvor innbyggere kan fremme sine innspill til arbeidet med planen. Arenaer for medvirkning vil bli varslet via Altinn, på kommunens nettsider og via lokal presse og vi foregår høst 2024 og vår 2025.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Jan Erik Sjøberg, 26.06.2024

Vi ber om at det tas hensyn til småhusbebyggelsen ved planlegging av boligene i området. Det betyr at eventuell blokkbebyggelse ikke legges nær husene i Kalaveien. Vi bor i Kalaveien 47, og ønsker ikke blokkbebyggelse i umiddelbar nærhet som ødelegger lys og solforhold. Vi sett er pris på at området mellom vår tomt og Solskinnsfjellet er planlagt som grønt/friområde.

Forslagsstillers kommentarer

Området skal transformeres i henhold til intensjonene i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune. Dette er et dokument som er demokratisk behandlet og bygger på overordnet arealstrategi fra blant annet Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I planprogrammet til Kala angis temaer som skal vurderes og ivaretas. Temaene bygningstypologi (type bebyggelse) og grønnstruktur som nevnes i innspillet vil bli en del av KU-vurderingen.

Det vil også avholdes medvirkningsprosesser med for eksempel åpne møter hvor innbyggere kan fremme sine innspill til arbeidet med planen. Arenaer for medvirkning vil bli varslet via Altinn, på kommunens nettsider og via lokal presse og vi foregår høst 2024 og vår 2025.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Trond Oddvar Nylende, 27.06.2024

Da det er vanskelig å se på planforslag som er sendt ut hvordan bebyggelse blir rett over Kalaveien 46, gamle hesteinnhegningen til Stein Weberg, så håper vi den gamle reguleringsplan for Kalaveien blir fulgt med maks 1.5 etasje der både området vil se bedre ut og hensynet til naboer ivaretas. Dette er viktig i forhold nabotrivsel og solforhold til eksisterende bebyggelse som har vært her i mange år og vi som har bodd her i 35 år ++. Prøvde å legge ved bilde av området det gjelder, men det går ikke å legge ved fil.

Forslagsstillers kommentarer

Området skal transformeres i henhold til intensjonene i kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune. Dette er et dokument som er demokratisk behandlet og bygger på overordnet arealstrategi fra blant annet Statsforvalteren og Fylkeskommunen. I planprogrammet til Kala angis temaer som skal vurderes og ivaretas. Temaet bygningstypologi (type bebyggelse) som nevnes i innspillet vil bli en del av KU-vurderingen.

Det vil også avholdes medvirkningsprosesser med for eksempel åpne møter hvor innbyggere kan fremme sine innspill til arbeidet med planen. Arenaer for medvirkning vil bli varslet via Altinn, på kommunens nettsider og via lokal presse og vi foregår høst 2024 og vår 2025.

Ingen endring av planprogrammet som følge av innspillet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.