



SAKSUTSKRIFT

Kathinka Messel
21.11.2024

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 23/33622-88
Saksbehandler Eivor Bjørnarsdotter Bø

Detaljreguleringsplan for Kvartal 265 - utlegging til offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	20.11.2024	43/24

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk har behandlet saken i møte 20.11.2024 sak 43/24

Møtebehandling i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 20.11.2024:

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:
Christer Ryen (Ap), Roy Ole Axelsen (R), Ståle Hansen (Pp), Nina Bazler (Inp), Tor Egil Brusevold (Ap)

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (mindretallet R1, Pp1)

Vedtak i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk

Forslag til detaljreguleringsplan for Kvartal 265, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 30.10.2024, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 31.10.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11.

Detaljreguleringsplan for Kvartal 265 - utlegging til offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Katarzyna Mitwicka, Tonje Lervik

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kvartal 265, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 30.10.2024, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 31.10.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

- 01 Plankart, datert 30.10.2024
- 02 Reguleringsbestemmelser, datert 30.10.2024
- 03 Planbeskrivelse, datert 31.10.2024
- 04 Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer, datert 16.09.2024
- 05 Tilpasningsanalyse, datert 21.10.2024
- 06 Illustrasjonsplan, datert 01.10.2024
- 07 Illustrasjonshefte, datert 21.10.2024
- 08 Renovasjonsteknisk plan, datert 01.10.2024
- 9 Renovasjonsteknisk plan vedlegg, datert 01.10.2024
- 10 Ombruksstrategi, datert 01.10.2024
- 11 Notat støy og luftkvalitet, datert 11.10.2024
- 12 Trafikkanalyse, datert 21.10.24
- 13 Geotekniske undersøkelser - Datarapport, datert 29.05.2024
- 14 Områdestabilitetsvurdering, datert 29.05.2024
- 15 Uavhengig kvalitetssikring geoteknikk, datert 15.04.2024
- 16 Miljøgeologiske undersøkelser - datarapport, datert 12.03.2024
- 17 Overvannsredegjørelse, datert 01.10.2024
- 18 VAO Notat, datert 01.10.2024
- 19 Slokkevannsnotat, datert 07.09.2023
- 20_Kvartal 265_ROS-analyse_14.10.2024
- 21 Kvalitetsprogram, datert 01.10.2024
- 22 Oppsummering orienteringsmøte avholdt 10.04.2024
- 23 Utklipp fra 3D-modell, datert 05.11.2024

Sammendrag:

På vegne av Kulås Park Utvikling AS har Code arkitektur oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Kvartal 265 til behandling. Hensikten med planen er å fortette kvartalet med 4 boligblokker. Planen åpner for ca. 130 boenheter.

Planområdet ligger i sentrum med Sarpsborg rådhus og Kulåsparken som nærmeste nabo. Kvartalet avgrenses av Kulåsparken, Jernbanegata, Kulåsgata og Rosenkrantz gate.

Området er i kommunedelplan for sentrum (sentrumsplanen) i hovedsak disponert til sentrumsformål. Kvartalet ligger innenfor bygningstypologi «urban høy kategori C», som åpner for høyder på 15 - 21,5 meter, med punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.

Et tidligere planforslag ble behandlet i utvalg for plan, miljø og teknikk 21.08.2024. Forslaget ble fremmet med negativ innstilling fra kommunedirektøren. Utvalget fattet vedtak om at

planforslaget ikke skulle legges ut på offentlig ettersyn. I tillegg til kravene fra kommunedirektøren ble det spesifisert at det ikke tillates punktvis bebyggelse opp til 28,5 meter. Forslagsstiller har i ettertid justert planforslaget i tråd med vedtaket om større grad av tilpasning av nybygg til omgivelsene, og sentrumsplanens føringer.

Fylkeskommunens ønske om bevaring av bygg og eksisterende grønnstruktur innenfor planområdet er ikke imøtekommet av forslagsstiller eller kommunedirektør. Tilrettelegging for myke trafikanter, drikkevannskapasitet, høy utnyttelse av arealene og løsninger for overvann er imøtekommet.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Kvartal 265 legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Code arkitektur har på vegne av Kulås Park Utvikling AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Kvartal 265. Hensikten med planforslaget er å fortette kvartalet med 4 boligblokker med tilhørende areal for lek, uteopphold, samferdsel og teknisk infrastruktur.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger i sentrum med Sarpsborg rådhus og Kulåsparken som nærmeste nabo. Kvartalet avgrenses av Kulåsparken, Jernbanegata, Kulåsgata og Rosenkrantz gate.

Områdets areal er ca. 6,6 dekar.

Innenfor planområdet er det i dag åtte eneboliger med tilhørende hager og parkeringsareal.

Forholdet til andre planer

Området er i sentrumsplanen i hovedsak disponert til sentrumsformål. Kvartalet ligger innenfor bygningstypologi «urban høy kategori C», noe som åpner for høyder på 15 - 21,5 meter, med punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.

Kvartalet grenser til hensynssoner for kulturmiljø, henholdsvis H570_9 «Aksene i bysentrum» og H570_3 «Sandesundveien og Kulåsparken», som er viktige lokale kulturmiljøer. Sentrumsplanen sier gjennom bestemmelse § 6.4 b) punkt viii at det ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene. Kvartalet grenser også til hensynssone landskap «Sarpsfossen og Borregaard industrilandskap» (H550_01) som er et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Østfold. I tillegg er både Jernbanegata og Rosenkrantzgate markert som grønne forbindelser, hvor fremtidige grønne forbindelser skal styrkes og markerte trerekker skal videreføres.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan når det gjelder formål og maksimal høyde, og bidrar til å oppfylle føringer om høy fortetting i sentrum.

Det legges til rette for nye snarveier gjennom kvartalet, fortau i tilliggende gater, samt at det stilles rekkefølgekrav til sykkelfelt i nærheten. Planforslaget bidrar til å oppfylle målsettinger om en kompakt by med kort vei til kollektivknutepunkt, arbeidsplasser og dagligdags gjøremål. Dette kan bidra til å nå målsettingene om nullvekst i biltrafikken.

Området er stort sett uregulert, men fortau i Jernbanegata er regulert gjennom reguleringsplan for Kvartal 262 Rådhusomt, vedtatt 16.12.1985.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse. Jernbanegata reguleres til gatetun, og det legges opp til parkering i parkeringskjeller.

Ny bebyggelse er foreslått fordelt på fire blokker med variasjon i høydene fra 3 etasjer opp til maksimalt 7 etasjer. Bebyggelsen er trappet ned og trukket tilbake mot Kulåsparken, noe som er sikret i bestemmelsene. Bebyggelsen blir trukket inn 2,5 meter fra fortau ved høyder over 15 meter i tråd med sentrumsplanen. Det er stilt krav om høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Hovedmaterialet skal være tre, og det er stilt krav om at materiale og bygningskomponenter som er egnet for ombruk benyttes innenfor planområdet.

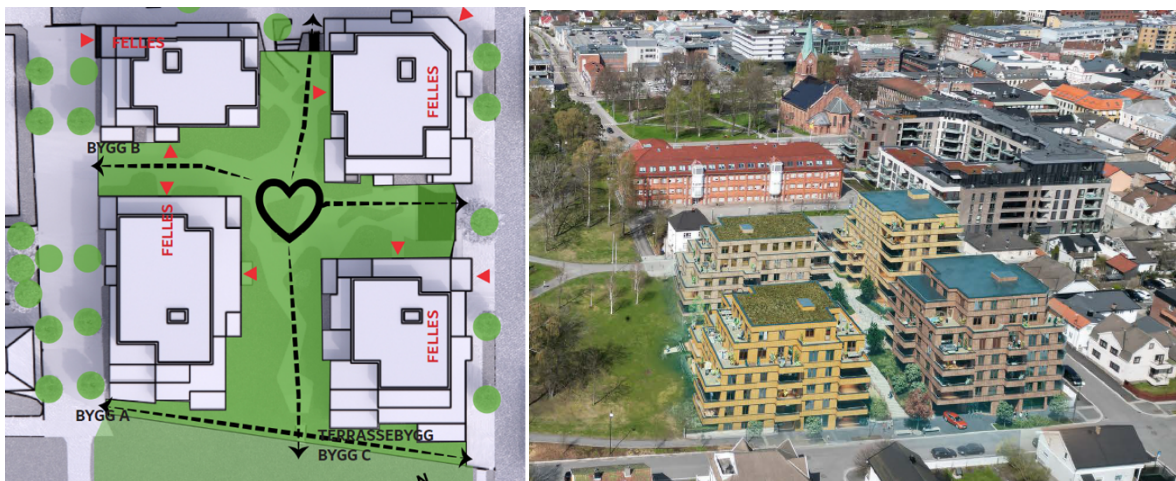


Figur 1: Illustrasjon fra 3D-modell – sett fra Kulåsparken med Rådhuset til venstre (CODE Arkitektur).

Illustrasjonsprosjektet som ligger til grunn for planforslaget viser ca. 130 boenheter. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.

Leilighetsfordeling er sikret i bestemmelsene ved at 20 % av leilighetene skal være 50 m² eller mindre, og at minst 10 % skal være 80 m² eller større. Det er i tillegg sikret at det ikke kan bli noen ensidige nordvendte leiligheter.

Planforslaget legger til rette for et felles uteoppholdsareal i gårdsrom hvor også areal til lek inkluderes. Gårdsrommet er gjennomgående slik at man har tilgang til det fra alle sider. Det er stilt krav i bestemmelser om at arealene skal gi mulighet for ulike aktiviteter for ulike aldersgrupper, og det er i tillegg stilt krav til beplantning, møblering og belysning med høy visuell og funksjonell kvalitet.



Figur 2: Illustrasjoner av prosjektet (CODE Arkitektur).

Jernbanegata blir oppgradert til et gatetun med en gjennomsnittlig bredde på ca. 11 meter, med utformingskrav som blant annet gjør det mulig å legge til rette for mer vegetasjon enn i dagens situasjon, heve kvaliteten ved å redusere fremkommelighet for biler, og prioritere myke trafikanter. Fortauene i Kulåsgata og Rosenkrantz gate er foreslått utvidet til 2,8 meter i tillegg til at det er avsatt areal til annen veggrunn/grøntareal. Renovasjon løses som nedgravd løsning plassert i Kulåsgata.

Parkering for boligene er planlagt i parkeringskjeller under bakken, med innkjøring i Rosenkrantz gate. For bolig kan det etableres maks 1 parkeringsplass per boenhet. Det skal etableres sykkelparkering, både i parkeringskjelleren og på bakken. Planbestemmelser stiller minimumskrav til sykkelparkeringsplasser for å sikre god tilrettelegging for syklister i prosjektet.

Terrenget faller mot Rosenkrantz gate, men det er gjort grep for å gjøre sokkelen mindre dominerende slik at også den siden av planforslaget blir akseptabel. Det blir åpning mellom blokkene med beplantning og trapp til bakgården, innganger mot gata, og fasader med god materialbruk. Blokkene er planlagt med flate tak, som gir mulighet for uteopphold, grønne tak eller etablering av solceller.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 08.08.2023, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com

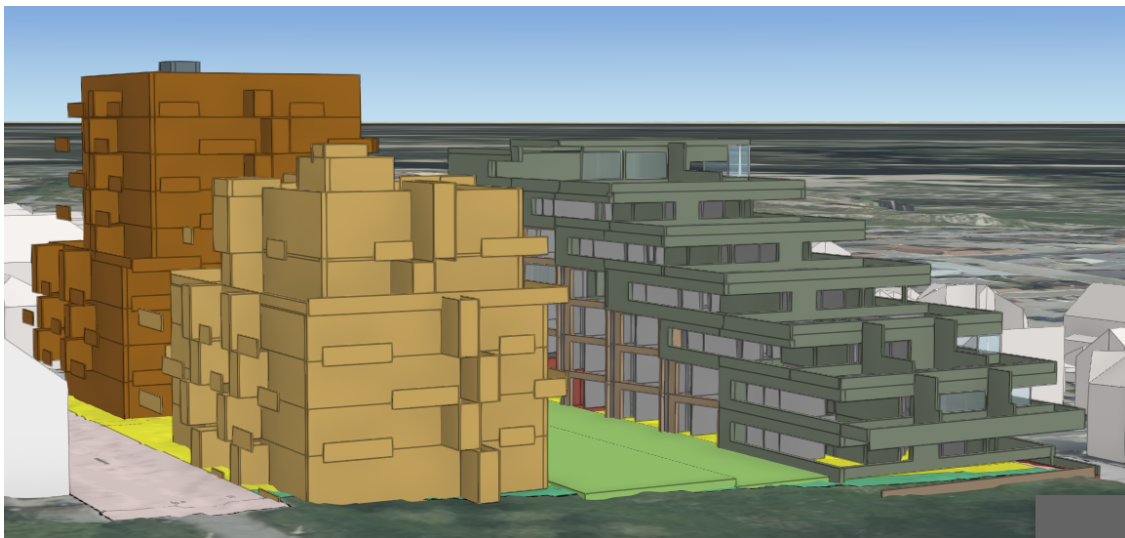
Et tidligere planforslag ble behandlet i utvalg for plan, miljø og teknikk 21.08.2024, sak 25/24, med negativ innstilling fra kommunedirektøren.

Utvalget vedtok følgende:

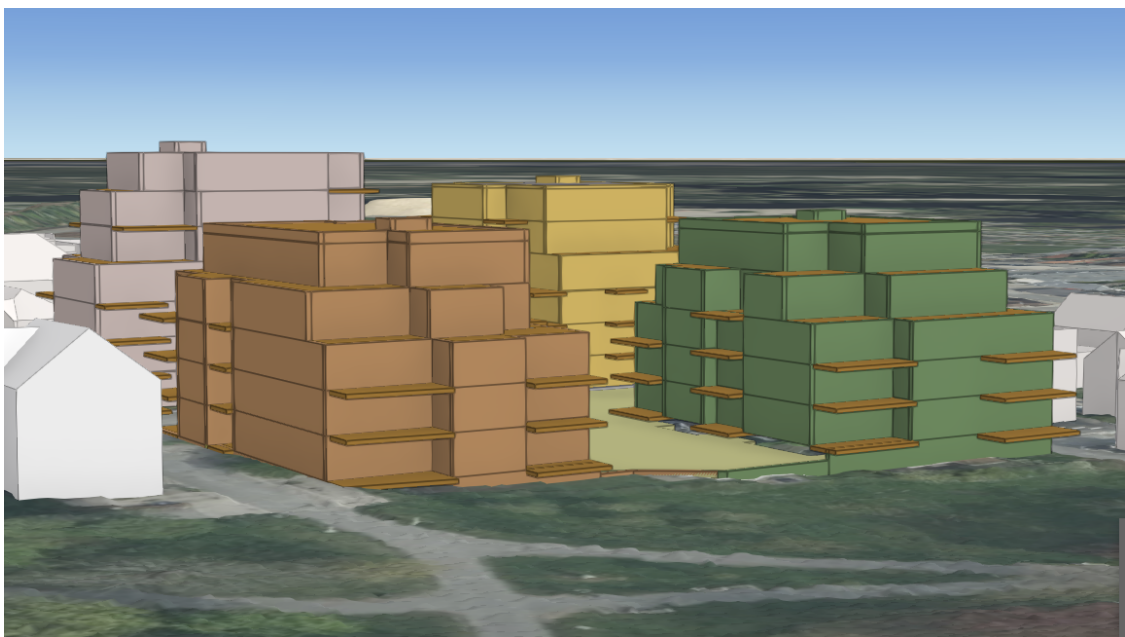
1. Forslag til detaljreguleringsplan for Kvartal 265, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 03.07.2024, sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 10.07.2024, legges ikke ut til offentlig ettersyn.
2. Sarpsborg kommune henstiller forslagsstiller til å justere planforslaget på følgende måte:

- a. Plangrepet må bearbejdes for å i større grad ta hensyn til hensynssone for kulturmiljø og kulturlandskap samt omgivelsene ved å nedskalere bygningsvolumene, og skape en større avstand til Kulåsparken.
Det tillates ikke punktvis bebyggelse opp til 28,5 meter.
- b. Alle bygg må forholde seg til sentrumsplanens føringer om intrukken gesims og vertikaloppdelte fasader
- c. Regulere inn en bredde på minimum 2 meter for formålet «annen veggrunn – grøntareal» i Rosenkrantz gate for å sikre tilstrekkelig areal for gode vekstvilkår for trær.
- d. Regulere inn grønt formål i plankartet (minimum areal for lek + passasje langs Kulåsparken)

Forslagsstiller har i ettertid justert planforslaget i tråd med vedtaket om større grad av tilpasning av nybygg til kulturmiljø og kulturlandskap, og til sentrumsplanens føringer. Illustrasjonene under (figur 3 og 4) viser planforslaget som ble lagt frem i møtet 21.08.2024 og revidert planforslag som fremmes til behandling 20.11.2024.



Figur 3: Planforslaget behandlet i utvalg for plan, miljø og teknikk 21.08.2024 (3D-modell, Sarpsborg kommune).



Figur 4: Planforslag som behandles i møtet 20.11.2024 (3D-modell, Sarpsborg kommune).

Merknader som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen med forslagsstillers kommentarer følger saken som en del av plandokumentene (vedlegg 04). Innkomne merknader til varsel om oppstart dreier seg blant annet om drikkevannskapasitet, overvann, høy utnyttelse av arealene, myke trafikanter, tilpasning til kulturlandskap og kulturmiljø og vegetasjon og grøntområder.

Fylkeskommunens ønske om bevaring av bygg og eksisterende grønnstruktur innenfor planområdet er ikke imøtekommet i planforslaget, da hensynet til høy utnyttelse i tråd med sentrumsplanen er tillagt størst vekt. Merknader om tilrettelegging for myke trafikanter, drikkevannskapasitet, høy utnyttelse av arealene og løsninger for overvann er imøtekommet.

Det ble avholdt møte med fylkeskommunen den 28.02.2024 med tilpasning til omgivelser i forbindelse med hensynssoner for kulturmiljø og kulturlandskap som tema. I møtet var fylkeskommunen tydelig på at skalaen i planforslaget er en utfordring. Planforslaget er nedskalert i etterkant av dette møtet.

Planavgrensningen er utvidet etter varsel om oppstart. Utvidelsen gjelder offentlige samferdselsarealer som ble tatt inn i planforslaget for å sikre en helhetlig løsning i Jernbanegata, Kulåsgata og Rosenkrantz gate.

Kommunedirektøren har ingen øvrige bemerkninger til de kommentarer forslagsstiller har til innspillene.

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Planforslaget legger til rette for leke- og uteoppholdsarealer i kvartalets gårdsrom. Leke- og uteoppholdsarealene skal være attraktive og tilrettelagt for ulike aldersgrupper. Planforslaget har også direkte tilgang til Kulåsparken med fine rekreasjonsmuligheter og areal for lek. Utvidelse av fortau og opparbeidelse av gatetun er også positivt for de som bruker gatene rundt kvartalet som skolevei.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6, 8 og 10. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. Pbl. § 4-2.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Behov for grunnnerv

Grunnnerverv av kommunal eiendom er nødvendig for å gjennomføre planen. Samferdselsareal som skal opparbeides ligger på kommunal grunn og forslagsstiller må inngå avtale med kommunen om disse for opparbeidelse.

Grunnforhold

Planområdet ligger på moreneryggen «Raet» som strekker seg gjennom Sarpsborg. Området består av løsmasser over berg. Det er ca. 3 til 17 meter til antatt berg i borepunktene som er utført.

Det er utført geotekniske undersøkelser som er dokumentert i vedlagt rapport (vedlegg 13). Det er funnet forekomster av kvikkleire og sprøbruddsmateriale i planområdet. Områdestabiliteten er vurdert av Multiconsult (vedlegg 14). Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av Løvlien Georåd (vedlegg 15).

Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen, om opparbeidning av teknisk infrastruktur. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av VA og sykkelfelt. Utbyggingsavtalen skal avklare hvem som skal opparbeide eller finansiere tiltakene. Inngåelse av utbyggingsavtale er frivillig, men rekkefølgekrav må oppfylles på det tidspunktet bestemmelsene angir. Utbyggingsavtalen vil sikre at utbygger bidrar med en forholdsmessig andel av oppgradering av VA-nettet og sykkelfelt i området. Dersom utbyggingsavtale ikke inngås må utbygger opparbeide dette selv.

Oppsummering

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan. Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket.

Det tilsendte materiale var komplett 31.10.2024.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Kvartal 265 legges ut til offentlig ettersyn.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det er en intensjon å forhandle om utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller. En utbyggingsavtale skal sikre at utbyggeren bidrar til finansiering av offentlig infrastruktur i området. En eventuell utbyggingsavtale vil forplikte kommunen til å opparbeide tiltakene. Utbyggingsavtalen vil behandles i politisk sak til formannskapet.

Gjennomføring av planforslaget innebærer at 5 kommunale parkeringsplasser i Kulåsgata fjernes. Kommunens parkeringsinntekter kan dermed bli redusert da det ikke er tatt stilling til om disse skal erstattes.

Miljø:

Reguleringsplanen skal forholde seg til tre-trinnstrategien for håndtering av overvann. Det tillates et påslipp på 4l/s til kommunalt nett.

Eksisterende bebyggelse og tilhørende grønne arealer forutsettes fjernet. Det er stilt krav til ny beplantning av vegetasjon, trær og lignende innenfor kvartalet og i tilknytning til samferdselsarealene.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. Ingen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen er påvist.

Folkehelse:

Antall boenheter er ikke juridisk bindende gjennom planen, men det er stilt krav til variasjon i boligstørrelser. Etablering av mindre leiligheter i sentrumskjernen vil gjøre det enklere for flere å ha råd til å bo sentralt. Dette er med på å skape et inkluderende samfunn og kan bidra til FN's Bærekraftsmål 10 – Mindre ulikhet.

Planområdet er i svært liten grad støyutsatt og planforslaget ivaretar hensyn til støy. Det er ikke tillatt med ensidige nordvendte leiligheter.

Etablering av nye, skjermede møteplasser og utvidet fortausbredde anses som positivt for folkehelse, trafiksikkerhet og trivsel og kan bidra til FN' Bærekraftsmål 3 - God helse og 11 - Bærekraftige byer og samfunn.

Planområdet skal tilrettelegges for syklist gjennom minimumskrav til sykkelparkering i bestemmelser. Samtidig skal parkeringsplasser for bil begrenses gjennom maksimumskrav. Det planlegges gangforbindelser på tvers av området, og oppgradering av tilgrensede offentlige samferdselsarealer for gående. Grepet kan bidra til at flere beboere kan velge å gå eller sykle. Dette anses som positivt for folkehelse.