

Arkivsak-dok. 15/06431-62
Saksbehandler May Edith Huru

Saksgang

Utvalg for plan, miljø og teknikk 2016-2019
Bystyret 2015 - 2019

Møtedato

06.06.2018
21.06.2018

Sak nr.

Tubus - Grålumveien 125 - Sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Svein Magne Agnalt, Enhet plan og samfunnsutvikling

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 første ledd vedtas detaljreguleringsplan for Tubus – Grålumveien 125 utarbeidet i målestokk 1:500, med siste revideringsdato 16.04.2018 og tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 15.04.2018

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 29.09.2017 med siste revideringsdato 16.04.2018
2. Reguleringsbestemmelser, datert 15.04.2018
3. Planbeskrivelse, datert 22.02.2017 med siste revideringsdato 15.04.2018
4. Sammendrag av innkomne merknader med tiltakshavers og Sarpsborg kommunes kommentarer

Øvrige dokumenter i saken:

- 1) Illustrasjon: Leke og uteoppholdsareal
- 2) Illustrasjon: Utomhusplan – brann og kjøreatkomst
- 3) Miljøteknisk grunnundersøkelse
- 4) Støyvurdering
- 5) ROS-analyse
- 6) Geoteknisk notat, områdestabilitet m.m.
- 7) Tredjepartskontroll geoteknikk
- 8) KU-vurdering

Sammendrag:

På vegne av Tubus Eiendom AS har konsulentfirma Griff Arkitektur AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Tubus – Grålumveien 125. Formålet med planen er å legge til rette for et godt botilbud med trygge løsninger for myke trafikanter, og bevare en del av den gamle Tubus-bebyggelsen. Det er planlagt til sammen ca. 45-55 boenheter i blokkbebyggelse og ca. 3-6 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse, samt kombinerte formål; bolig/ annen offentlig - privat tjenesteyting/ parkering.

De største utfordringene for området har vært å sikre gode nok uteoppholdsarealer pga. vanskelig terrengforhold og å få til en god nok viltpassasje gjennom planområdet.

I kommuneplanens arealdel 2015-2026 er området avsatt til «nåværende bebyggelse og anlegg» og «friområde».

Det er ikke kommet noen innsigelser til planen. Innkomne merknader er kommentert av forslagsstiller og Sarpsborg kommune i vedlegg fire.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Tubus – Grålumveien 125 vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

På vegne av Tubus Eiendom AS har konsulentfirma Griff Arkitektur AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Tubus, Grålumveien 125 (gnr 2073 bnr 6, og 475 og 2077 bnr 136)..

Beskrivelse av området

Planområdet er på ca. 12,6 daa og omfatter et eldre næringsbygg (Tubus-trerørfabrikk), ubebygd skråning mellom Fv. 114 og Dalveien og ubebygd areal nord i Dalveien, samt kommunal og fylkeskommunal vei. Høydeforskjell mellom Dalveien og Grålumveien er ca. 15 meter.

Forholdet til andre planer

Fylkesplan:

Planen ble vedtatt den 11.03.2011. Eiendommen ligger innenfor nåværende tettbebyggelse. Planen er ivarettatt i kommuneplanen 2015-2026 vedtatt 18.06.2015

Kommuneplan:

I arealplan 2015-2026 vedtatt 18.06.2015 er området avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg samt friområde. Kommuneplanen fastsetter at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde og at formålene er kontor/forretning/industri og offentlig. Friområdets formål er å sikre viltpassasje mellom Langemyr og Greåkerdalen.

Reguleringsplaner:

I gjeldende reguleringsplan for området, Grålumveien 115-190, vedtatt 1991 er planområdet avsatt til forretning/kontor/industri, allmennyttig formål/forretning/kontor, boligformål og privat avkjørsel. Det er avsatt sone for høyspenningsanlegg helt nord i planområdet, langs gang-/sykkelveg i forlengelsen av Dalveien. Byggegrense langs fylkesvegen er satt 18 meter fra veimidten. Ny reguleringsplan vil oppheve og endre deler av gjeldende reguleringsplan.

Planområdet grenser inntil reguleringsplan for Langemyr vedtatt 14.06.2012. I planen er det avsatt gang-/sykkelvegstrasé øst for fylkesveg 114. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til utbygging av denne gang-/sykkelvegen før bebyggelsen innenfor Langemyr planområde tas i bruk.

Plan for Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad:

Planen ble vedtatt i juni 2017 og er utarbeidet i samarbeid med partene i Bypakke Nedre Glomma: Planen består av en strategidel og en handlingsdel. Dalveien har rute 20.2 og er en blandet sykkel/bilveg som er delvis opparbeidet. Dette er en midlertidig løsning. Om det bygges en ny fv. 114 i Greåkerdalen må den ha med egne anlegg for syklistene som vil kobles til sykkelveien med fortau som skal bygges mellom Gamle Kongevei og Dalveien.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedgrepet i planen er å legge til rette for et godt bomiljø med vekt på trygge løsninger for myke trafikanter. Det er videre tatt hensyn til villtrekket i området mellom Langemyr og Greåkerdalen med grønn passasje.

Tubusbygget bevarer og bidrar i tillegg til støyskjerming av bebyggelsen i BBB1 og uteoppholdsarealet f_BUT. Det tillates bruksendringer i bygningen, bla. til bolig og tjenesteyting, dvs. salg av kontortjenester, lokal publikumsintensiv virksomhet, bevertning og

annen tjenesteyting som primært skal serve beboere i området. Det er planlagt til sammen ca. 45-55 boenheter i blokkbebyggelse og ca. 3-6 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse, samt kombinerte formål; bolig/ annen offentlig - privat tjenesteyting/ parkering.

Planområdet har to ulike atkomstveier – Grålumveien og Dalveien - og det er stor høydenivåforskjell mellom disse. Planen sikrer universelt utformede gangforbindelser gjennom planområdet.

Planen tilrettelegger for gående ved at nytt fortau etableres langs fylkesveien, mellom adkomst SGT1 og bussholdeplassen i nord. For syklende er Dalveien registrert som en hovedsykkelerute (20.2), med en blandet sykkel/bilveg.

I området B (boligbebyggelse) tillates det to- til firemannsboliger. Maks gesims/møne er 8/9 meter.

I BBB1, er det tenkt blokkbebyggelse med parkering delvis inn i terreng Flatt tak med maks gesimshøyde kote 55,5 meter, med unntak i bestemmelsesområde # 1, der maks gesimshøyde er kote 58,5

I BBB2 er det tenkt inntil tre frittliggende boligblokker over en sammenhengende parkeringsetasje delvis inn i terreng.

I BAA1 Kombinert bolig/annen off.- priv. tjenesteyting/parkering er det tenkt delvis bevaring av gamle TUBUS bygningen i kombinasjon med bolig og tjenesteyting.

I BAA2 bolig/annen off.-priv. tjenesteyting/uteopph./gangveg, der det tillates maks 150m2 BYA bolig.

Videre er det avsatt formål til lek f_BLK, uteoppholdsarealer f_BUT, renovasjon f_BRE, energianlegg f_BE1-2, samt samferdsel og infrastruktur; med felles gatetun og offentlig kjøreveg, fortau, gang/sykkelveger og grøntareal. Det er også tilrettelagt for vilttrekk med vegetasjonsskjerm f_GV1 og annen grønnstruktur.

Planens utfordring har vært det sterkt skrånende terrenget som heller mot vest og å sikre nok utomhus arealer i samsvar med. kommuneplanens krav om at slike arealer ikke skal overstige helningsgrad 1:3, samt å tilrettelegge nok areal for vilttrekk i området. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

På grunn av mistanke om forurenset grunn, er det foretatt prøvetaking. Det er påvist grunnforurensinger og det er avdekket behov for ytterligere prøvetaking. Planbestemmelsene stiller krav om dette samt utarbeidelse av tiltaksplan og massutskifting.

Miljø og energiforbruk

Miljø: I den sentrale delen av planområdet, på gatetunformål f_SGT2, skal myke trafikanter prioriteres. Det skal etableres trygge, varierte leke-/uteoppholdsarealer og interne gangforbindelser.

Energi: Det er ikke satt eksakte krav ennå, men planforslaget er utformet med vekt på gode, energieffektive løsninger. Det legges bl.a. til rette for kompakte bygningskropper med gjennomgående boliger som får hovedhenvendelse og stille side mot sørvest, og mer lukket fasade mot nordøst, som kan være gunstig for passive energiløsninger. TEK 17 (10), setter klare rammer for energiløsninger for byggematerialer og ventilasjonssystemer.

Blå/grønn faktor

Det skal vurderes i detaljprosjekteringen en tilrettelegging for samspill mellom vann og vegetasjon (blågrønn struktur) i området, noe som kan gi økt kvalitet på både

uteoppholdsarealer og naturforhold. Det vurderes også evt. integrering av åpne overvannsløsninger i grønnstrukturen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 23.11.2015. Fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere m.fl. ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble også kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside. Det kom inn fem merknader ved oppstart av planarbeidet. Disse ble nærmere kommentert av tiltakshaver i vedlegg fire til offentlig ettersyn.

Planen har vært ute til offentlig ettersyn fra 31.10.2017 til 12.12.2017

Det kom inn seks merknader, som er kommentert av forslagsstiller og Sarpsborg kommune i vedlegg fire. Det er ikke kommet noen innsigelser til planen.

Merknader som er imøtekommet:

NVE: - Krav om sidemannskontroll er fulgt opp.

Østfold fylkeskommune:

- Mulighet for lavblokkbebyggelse i felt B er tatt ut av bestemmelsene.
- Plankartet tar med linjesymbol for bevaring rundt TUBUS bygget.

Statens vegvesen:

- Støyrappporten er endret ihht. merknader.
- Pkt. 8.3 om støy i bestemmelsene er rettet ihht merknad.
- Adkomstpiler er markert i plankartet.
- Frisiktsoner mellom f_SGT1 og o_SKV1 (Grålumveien) er rettet ihht. merknader.
- Rekkefølgebestemmelse 3.2 bokstav b, tar inn at «Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører fylkesveg 114 Grålumveien».
- Fortau o_SF endrer bredde til 2,5 meter i plankartet.
- Plankart tar med symbol for stenging av nåværende avkjørsel til Grålumveien 115, og rekkefølgebestemmelsene ivaretar ny adkomst i planområdet via f_SGT1, BBB2 og på tvers av f_GV1 inntil regulert avkjørsel til Grålumveien 115 fra Dalveien etableres.
- o_SVG1 annen veggrunn imøtekommes ved at bredden økes fra 1 meter til 2,5 meter.
- Plankartet øker målestokk fra 1000 til 500 for bedre lesbarhet.

Fylkesmannen i Østfold:

- Mulighet for lavblokkbebyggelse i felt B er tatt ut av bestemmelsene.
- Pkt. 4.3 i bestemmelsene ivaretar innspill om stedstilpasning.
- Byggegrensen i felt B i nord endres fra 2 meter til 4 meter
- Pkt 4.7 i bestemmelsene øker antall sykkelplasser til min. 2 pr. boenhet.
- Pkt 8.4 i bestemmelsene er endret jf. Kommentarer fra Statens vegvesen.

Merknader som ikke er imøtekommet:

Østfold fylkeskommune:

- Bevaring av gammelt utstyr fra TUBUS bygningen ivaretas ikke i bestemmelsene.

Fylkesmannen i Østfold:

- Krav om brutte fasader i området for blokkbebyggelse tas ikke med i bestemmelsene

Andre endringer etter offentlig ettersyn,

Planbestemmelser:

- Nytt pkt. 4.10 Overvannshåndtering
- Nytt underpkt. Til 5.1 Boligbebyggelse (B)
 - e) MUA er 100 m2 per boenhet
- Nytt underpkt. Til 5.5 Felles uteoppholdsareal (f_BUT)
 - c) Drivhus, pergola, hagebod, aktivitets- og lekeapparater og lignende innretninger som naturlig hører hjemme på leke/-uteoppholdsareal tillates etablert i f_BUT.
- Nytt underpkt. Til 5.6 Lekeplass (f_BLK)

c) Drivhus, pergola, hagebod, aktivitets- og lekeapparater og lignende innretninger som naturlig hører hjemme på leke/-uteoppholdsareal tillates etablert i f_BLK.

Endringene krever ikke nytt offentlig ettersyn.

Rådmannen har ingen merknader utover kommentarer gitt i vedlegg fire, men viser til at det er utarbeidet eget notat for ROS-analyse og rapport for støy, geotekniske og miljøtekniske vurderinger, KU-vurdering, samt illustrasjoner for leke- og uteoppholdsareal og brann- og kjøreatomst.

Det tilsendte materialet var komplett 19.04.2018.

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Sarpsborg kommune har en ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Det er saksbehandler for den enkelte reguleringssak som har ansvaret for å ivareta medvirkning og tilrettelegging. Det foreligger barnetråkkregistreringer for området fra 2012, som sier at planen ikke berører noen eksisterende lekearealer. Det fremkommer at Dalveien (inkl. gang-/sykkelvei i forlengelsen av denne) benyttes av mange barn som skolevei og vei til/fra fritidsaktiviteter. Barn fra Opstad benytter også snarvei over jordene vest og nord for planområdet.

Den nye planen legger opp til store oppholdsarealer, lekeplasser og gatetun.

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

Rådmannens vurdering:

Planen for TUBUS, Grålumveien 125 anses å være godt gjennomarbeidet.

Det er ikke knyttet innsigelse til planforslaget, og den kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune. Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Planarbeidet vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Sarpsborg kommune

Miljø:

Planarbeidet vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Miljøhensyn og krav til universell utforming ivaretas. Ny boligbebyggelse skal gis en god estetisk utforming med hensyn på form og materialbruk. Krav om at farger skal være i naturtoner skal bidra til å redusere bebyggelsens fjernvirkning.

I forholdet til naturmangfoldloven er det ikke registrert viktig biologisk mangfold, truede eller rødlistede arter innenfor planområdet. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn et friområde gjennom planområdet med intensjon om å sikre utveksling av arter mellom Greåkerdalen og Langemyr.

Planområdet utpeker seg ikke som noen fast trekkroute for vilt, men det er likevel sikret gjennomgående åpen, bred passasje og stor andel grønnstruktur i planområdet slik at trekkmulighet for vilt og habitater for fugler og insekter ivaretas.

Folkehelse:

Planen skal sikre en bedre arealutnyttelse med trygge boforhold. Gjennomføring av planforslaget vil medføre boligfortetting i et område med god tilgang til gang-/ sykkelveier. Gjennomgående grønnstruktur, sentrale, trygge uteoppholdsarealer og gode forbindelser til eksterne rekreasjonsområder sikres gjennom planen. Gjennomføring av planen vil dermed kunne gi positive virkninger sett i et folkehelseperspektiv.