

Arkivsak-dok. 15/05624-303
Saksbehandler Eivor Bjørnarsdotter Bø

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

Møtedato
13.02.2019
28.02.2019

Sak nr.

Detaljreguleringsplan for Bodalstranda - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Petter Sandtangen (enhet plan og samfunnsutvikling)

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd vedtas detaljreguleringsplan for Bodalstranda, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 18.1.2019, sammen med de tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.1.2019.

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

Vedlegg:

1. Plankart, datert 18.1.2019
2. Reguleringsbestemmelser, datert 12.1.2019
3. Planbeskrivelse, datert 12.1.2019
4. Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers og rådmannens kommentarer.

Sammendrag:

På vegne av Kamperhaug Boligutvikling AS har konsulentfirma Kamperhaug Utvikling AS oversendt forslag til reguleringsplan for Bodalstranda til behandling. Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse bestående av ulike boligtyper samt tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsarealer.

Planområdet ligger på Klavestadhaugen, på raet i et hellende terreng ned mot Isesjø.

Området er i kommuneplanens arealdel disponert til fremtidig boligbebyggelse, LNF-område, offentlig eller privat tjenesteyting (renseanlegget) og en sikringssone for nedslagsfeltet til drikkevannskilden Isesjø.

Området er i hovedsak uregulert.

Det planlagte utbyggingsfeltet i planområdet har kapasitet for ca. 104 boenheter. I tillegg legges det til rette for fortetting på felt BKS5 (Bodalsvei 34) på ca. 16 boenheter. Bodalsvei 34 er utenfor området som er vurdert i kommuneplanens arealdel 2015-2026 (B-4-2). Det legges til rette for en variasjon av type boliger fra tradisjonelle hus med saltak til mer moderne boliger med flatt tak og flere etasjer. Bebyggelsen er organisert i 3 nivåer med eneboliger øverst, blokker og flermannsboliger i midten og rekkehus nederst mot Isesjø. Eneboligene ligger til mindre boligkater med felles lekeareal og renovasjon. Trafikken fra og til området vil, når det er ferdig utbygd, gå fra Bodalstranda via Bodalsvei mot øst og ut i Rokkeveien. Dette innebærer at Bodalsvei stenges rett vest for dagens adkomst ned til Bodalstranda.

Merknader ved offentlig ettersyn er i alt vesentlig imøtekommet. De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer. Det knytter seg ikke innsigelser til planforslaget, som kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplan for Bodalstranda vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Kamperhaug Utvikling AS har på vegne av Kamperhaug Boligutvikling AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Bodalstranda.

Reguleringen skal tilrettelegge for boligbebyggelse bestående av ulike boligtyper samt tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsarealer.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på Klavestadhaugen, på raet i et hellende terreng ned mot Isesjø. Planområdet avgrenses av eksisterende boligfelt for eneboliger langs Bodalsvei i syd, Isesjø i nord og dyrket mark i øst og vest. Mot vest er det også en mindre skogsparsell. Ca. 23,7 daa dyrkbar mark går bort til boligformål i planområdet.

Områdets areal er ca. 99 daa.

Området består i dag i hovedsak av skogsområder. Det midtre området er hogstflate, mens både mot nord og syd er det eksisterende skog. Innenfor planområdet ligger Isesjø vannverk med tilhørende adkomstvei med bom opp til Bodalsvei, samt rekreasjonsområdet Bodalstranda.

Forholdet til andre planer

Området er i gjeldende kommuneplan disponert til fremtidig boligbebyggelse (område B-4.2), LNF-område, offentlig eller privat tjenesteyting (renseanlegget) og en sikringssone for nedslagsfeltet til drikkevannskilden Isesjø.

Området er i hovedsak uregulert. Innenfor reguleringsplan for Bodal (PlanID 27009) inngår Bodalsvei 34 (gnr 1026 bnr 80). Deler av Bodalsvei er regulert gjennom reguleringsplan for Værnåsen (PlanID 27006). Planområdet grenser inntil reguleringsplan for Værnåsen/Tveter (PlanID 27007).

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til boligområder med ulik utnyttelsesgrad, vannforsyningsanlegg, renovasjonsanlegg, lekeplass, samferdselsanlegg, grønnstruktur og LNF-område.

Det planlagte utbyggingsfeltet i planområdet har kapasitet for ca. 104 boenheter. I tillegg legges det til rette for fortetting på felt BKS5 (Bodalsvei 34) med ca. 16 boenheter. Bodalsvei 34 er utenfor området som er vurdert i kommuneplanens arealdel 2015-2026 (B-4-2). Det legges til rette for en variasjon av type boliger fra tradisjonelle hus med saltak til mer moderne boliger med flatt tak og flere etasjer. Nedenstående tabell er hentet fra planbeskrivelsen, og utdyper høyder og utnyttelsesgrad i boligfeltene:

Felt	Typologi	Gesims-høyde	Mønehøyde	Etasjer	Utnytting i BYA
BFS1-4	Frittliggende småhus-bebyggelse	8 m	11 m	2/3	40%
BKS1-3	Konsentrert småhus-bebyggelse	8 m	8 m	2	45%
BKS4-5	Konsentrert småhus-bebyggelse	9 m	9 m	3	45%
BBB1-2	Blokk-bebyggelse	15 m	15 m	4	35%
BVF	Vann-forsynings-anlegg	10 m	10 m		20%

Bebyggelsen er organisert i 3 nivåer med eneboliger øverst, blokker og flermannsboliger i midten og rekkehus nederst mot Isesjø. Eneboligene ligger til mindre boligkater med felles lekeareal og renovasjon.

Trafikken fra og til området vil, når det er ferdig utbygd, gå fra Bodalstranda via Bodalsvei mot øst og ut i Rokkeveien. Dette innebærer en stenging av Bodalsvei rett vest for dagens adkomst ned til Bodalstranda.

Leke- og uteoppholdsarealene utgjør til sammen nesten 20 daa, der deler av dette vil gå med til den åpne overvannshåndteringen. Det er regulert 6 daa med lekeområder i planen, i tillegg til 4,2 daa friområde. I tillegg er det satt krav om at det skal opparbeides fellesområder på taket av p-kjeller for blokkene samt at det kan opparbeides fellesområder på taket av selve blokkene.

Et område på ca. 24 daa reguleres som LNF-område, med særlige landskapshensyn. Bodalstranda foreslås sikret ved at et område på 2 daa reguleres som LNF-område friluftsmål.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 24.12.2015, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com/politikk-og-planer/kunngjoringer/

Utvalg for plan, miljø og teknikk behandlet i møte 30.08.2017, sak 48/17, forslag til reguleringsplan for Bodalstranda, og vedtok denne lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 3.10.2017. – 17.11.2017. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 28.9.2017. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 3.10.2017 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 25 merknader. Etter høringsfristens utløp kom det inn et ekstra innspill fra NVE.

I tillegg har det kommet inn en rekke henvendelser fra Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening og privatpersoner etter høringsfristens utløp. Disse henvendelsene er svart opp underveis og/eller innarbeidet i plansaken.

Innbyggerforslag

Før planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn mottok Sarpsborg kommune et innbyggerforslag fra Sandbakken og Klavestadhaugen velforening, Løken velforening og naturvernforbundet i Sarpsborg. Saken ble behandlet i formannskapet 31.8.2017 (sak 68/17) og i bystyret 14.9.2017 (sak 77/17). Rådmannens innstilling «Innholdet i innbyggerforslaget vurderes ved behandling av reguleringsplan for Bodalstranda, eventuelt ved behandling av ny kommuneplanens arealdel» ble vedtatt. Følgelig er det gjort en vurdering av innbyggerforslaget i neste avsnitt.

Forslaget dreier seg i all hovedsak om at området som ønskes detaljregulert skal tilbakeføres til LNF-område. Området ble tatt inn i arealplanen i 2015 med formål boligområde.

Det er et ønske fra initiativtakerne bak innbyggerforslaget at utbygging i tråd med kommunens arealplan ikke gjennomføres på det aktuelle området, men at det forblir som det er. Dersom kommunen skulle følge forslaget i innbyggerinitiativet vil dette innebære at kommunen fraviker sin egen arealplan. Dette ville skape liten forutsigbarhet for både berørte naboer, grunneiere og innbyggerne i kommunene. En slik praksis er ikke ønskelig. Det har heller ikke framkommet noe i reguleringsarbeidet som tilsier at status for området bør vurderes på nytt.

Rådmannen anbefaler at innbyggerforslaget ikke tas til følge, men at reguleringsplanen vedtas.

Offentlig ettersyn – innskottne merknader og uttalelser og endringer etter offentlig ettersyn

Et sammendrag av innskottne merknader og uttalelser med tiltakshavers og rådmannens kommentarer følger saken som eget vedlegg.

Etter offentlig ettersyn har tiltakshaver vurdert de innskottne merknader og gjort noen mindre endringer som er inntatt i reguleringsbestemmelser og plankart.

Innsigelse

Østfold fylkeskommune (ØFK) reiste innsigelse til reguleringsforslaget, på grunnlag av manglende utredning basert på vannforskriftens §12 og vurdert opp mot vannforskriftens grenseverdier for god økologisk og kjemisk tilstand for Isesjø. ØFK forutsatte også at sikringssone H_110 ble innarbeidet i reguleringsplanen.

I tråd med ØFK's krav er de manglende utredningene gjennomført og oppdatert i rapporten *Bodalstranda – Overvannsvurdering om forurensningsbelastning og overvannsavrenning i planområdet* (vedlegg 3 til planbeskrivelsen). Sikringssone H_110 Nedslagsfelt drikkevann er innarbeidet i reguleringsplanen. I tillegg er øvrige forutsetninger som ønsket av ØFK innarbeidet i rekkefølgebestemmelse 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

Planforslaget har skapt et stort engasjement og det er kommet inn innvendinger fra både naboer, velforeninger, grunneierlag og andre innbyggere. Hovedinnvendingene handler om sikkerhet med tanke på forurensning til Isesjø, problematiske grunnforhold, infrastruktur, nær- og fjernvirkning og et ønske om at området ikke skal bygges ut med boliger, men forbli slik det er i dag.

Det er flere av innspillene som er negative til en utbygging på Bodalstranda. Rådmannen vil presisere at det på overordnet nivå i kommuneplanens arealdel er vurdert og tatt inn at området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Denne detaljreguleringsplanen forholder seg til dette. Derav er disse innspillene ikke vurdert hver for seg i avsnittet under.

Merknader som er imøtekommet, jf. Vedlegg 4

- Østfold Fylkeskommunes merknad om å finne erstatningsareal for lekeareal BLK6 og sikring av intern gangsti.
- Østfold Fylkeskommunes merknad om at bestemmelsene om landskapstilpasning og estetikk bør omformuleres for å ivareta landskapshensyn- og tilpasning bedre.
- Østfold Fylkeskommunes merknad om å innarbeide krav til ladeinfrastruktur for el-biler.
- Statens vegvesens og Sandbakken og Klavestadhaugen Velforenings merknad om at planbeskrivelsen og trafikkrapporten burde oppdateres til å si noe om at det nylig er etablert 13 fartshumper og at fartsgrensen er satt ned til 30 km/t.
- Statens vegvesens merknad om at det tas inn informasjon i planbeskrivelsen om at planen regulerer veibredden i Bodalsvei til tilsvarende som i planen for Værnåsen.
- Statens vegvesens merknad om at snarvei fra BLK5 til gnr/bnr 1026/2 reguleres inn.
- NVEs merknad om at de anbefaler uavhengig kvalitetssikring av geotekniske vurderinger for planer i tiltakskategori K4.
- Mattilsynets merknad om at det forutsettes at plan for skjøtsel og vedlikehold av overvannsdam ivaretar miljømessige forhold i kalde vinterperioder og at det skal utarbeides beredskapstiltak dersom det er forhold som ikke lar seg løse ved normal drift.
- Mattilsynets merknad om at det ikke blir åpnet for biltrafikk ned til stranda, og at vei sperres med bom. Samt at avrenning fra vei ned til bo og tilhørende parkering må ha avrenning til overvannsdammen.
- Mattilsynets merknad om at det må skiltes ved Bodalstranda slik at publikum blir kjent med drikkevannsinteressene.
- Mattilsynets merknad om at det må finnes avfallsenheter for hundemøkk.
- Mattilsynets merknad om at det må vurderes å legge enda strengere restriksjoner på oppbevaring av oljebaserte produkter.
- Mattilsynets merknad om at det må være tiltak som begrenser salting av veier som ligger inne i området.
- Nemd for vilt- og innlandsfiskeforvaltnings merknad om at det i størst mulig grad må tas hensyn til viltet i bygg- og anleggsperioden og videre bruk, vedlikehold og tilrettelegging av grønnstrukturen og i LNF-områdene. Videre at det bør utredes hvilke avbøtende tiltak som kan være aktuelle for å opprettholde LNF-området i planen som viltkorridor.
- Amund Kolbergs merknad om at det må etableres en jordvoll mot jordet i øst.
- Anne og Egil Demmenes merknad om at avkjørsel til Bodalsvei 127 er feil og at det bør vises GS-vei i Bodalsvei forbi den fysiske sperringen som skal styre trafikken.
- Sandbakken og Klavestadhaugen Velforenings merknad om at planforslaget legges frem for Nemd for vilt og innlandsfiske.
- Sandbakken og Klavestadhaugen Velforenings merknad om at det kreves en 3D-fremstilling av området.
- Sandbakken og Klavestadhaugen Velforenings merknad om at det ikke bør være mulighet for sekundærleiligheter for eneboligene.
- Nordre Skjeberg Grunneierlags merknad om at driftsinstrukser for vedlikehold og avtaler må være på plass forut for en godkjenning av utbyggingen.
- Nordre Skjeberg Grunneierlags merknad om at gående og syklende, herunder snarveier uten hensyn til veinettet for øvrig, blir ivaretatt gjennom bestemmelser.
- Anne og Oddbjørn Winther, Stig Lassen-Urdahl og Roar og Karin Torps merknad om at SKV1 kotefestes til minimum 6 meter under gulvhøyden i 1.etasje for eksisterende bebyggelse.
- Anne og Oddbjørn Winther, Stig Lassen-Urdahl og Roar og Karin Torps merknad om at boligene tilknyttet SKV1 legges med lengderetning 90 grader på koteretningen.
- Anne og Oddbjørn Winther, Stig Lassen-Urdahl, Roar og Karin Torp og Henning Haugens merknad om at det bør etableres et toalettanlegg i område SPP1 som kan brukes av allmennheten.

- Rune A. Slåttbråten's merknad om at hele planområdet bør ligge under hensynssone H110 (nedslagsfelt drikkevann).
- Kristoffer Lindh, Aleksander Lindh, Ole Jørgen Bodal og Thorbjørn Backs merknad om at parkering og bom ved stranda bør etableres før byggestart.

Innkommne merknader som gjelder retting og oppdatering i plandokumentene, fra blant annet Statens vegvesen og Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening, er fulgt opp og ikke kommentert ut i saksfremstillingen. Spørsmål om konkrete temaer i planforslaget er svart opp i vedlegg 4.

Merknader som ikke er imøtekommet, jf. vedlegg 4

Merknad	Begrunnelse
<u>Fylkesmannen i Østfold</u> : Området bør bygges ut med en lavere utnyttelse.	Merknaden er delvis imøtekommet da antall boenheter er redusert med 16 ved at muligheten for sekundærbolig i eneboligene er tatt ut.
<u>Statens vegvesen</u> : Bør vurderes om det skal settes andre krav til når Bodals vei skal være oppgradert slik at oppgraderingen må komme tidligere.	Sarpsborg kommune har stilt krav til at Bodalsvei skal oppgraderes som atkomstvei fordi årsdøgntrafikken (ÅDT) vil overstige 250. Denne trafikkøkningen vil først øke når blokkbebyggelse (BBB1 og BBB2) samt stenging av Bodalsvei mot vest skal gjennomføres. Derav har ikke rådmannen funnet grunnlag for å kreve at oppgradering av Bodalsvei må komme tidligere.
<u>Statens vegvesen, Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening</u> : Anbefaler en maksimal stigning på 5 % (1:12) for turveger og gangveger utenom sentrumsområder ved lengder over 100 meter.	Merknaden er delvis imøtekommet ved at planforslaget har tatt inn repos med benk som kompenserende tiltak.
<u>Ellen og Roar Wilhelmsen</u> : Ønsker at veialternativ 1 velges som adkomst til planområdet.	Valgt adkomst (alternativ 3) har lavest konfliktnivå og er valgt som adkomst til planområdet jf. beslutningsmatrise på side 37 (kapittel 5.19) i planbeskrivelsen.
<u>Torill og Roger Johansen</u> : Har tidligere foreslått en ny adkomst fra Rokkeveien langs jordet øst for Bodalsfeltet.	Se kommentar gitt til Ellen og Roar Wilhelmsen.
<u>Øistein Engen</u> : Poenggivningen i matrisen fremstår som forutinntatt. Hadde poenggivningen tatt hensyn til ingen konflikt med kulturminner i alternativ 1 og eiendomsforholdene i alternativ 3 ville trolig alternativ 1 fått lavest score.	Se kommentar gitt til Ellen og Roar Wilhelmsen. Veialternativ 1 fører med seg omfattende skjæringer i terrenget for å få plass til en vei med riktig bredde og fortau/GS-vei og disse skjæringene vil gå inn og berøre området med de registrerte kulturminnene. Veialternativ 3 vil ikke medføre behov for å gå inn på noen private eiendommer.
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening, Nordre Skjeberg Grunneierlag</u> : Overvannshåndteringen skal være ferdig prosjektert og godkjent av Sarpsborg kommune før behandlingen av detaljreguleringsplanen. Fangdam må stå	Det er stilt rekkefølgekrav til dammen for brukstillatelse. Derav kan bygging ta til før dammen er opparbeidet, men brukstillatelse vil ikke bli gitt til noen bebyggelse før dammen er ferdigstilt. Rådmannen har ikke stilt krav til at overvannshåndteringen skal

klar før byggingen tar til.	være ferdig prosjektert og godkjent før behandlingen av detaljreguleringsplanen.
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening, Isesjø grunneierforening, Nordre Skjeberg Grunneierlag</u> : Bør kreves en biomangfoldundersøkelse og konsekvensutredning for planområdet og tilliggende områder.	Rådmannen mener hensynet til biomangfoldet i planområdet er ivaretatt. Rådmannen har ikke funnet grunn til å kreve en konsekvensutredning og biomangfoldundersøkelse innenfor planområdet og tilstøtende områder.
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening</u> : Oppgradering av Bodalsvei – Isesjø med tilhørende fortau må være ferdigstilt før anleggsarbeidene tar til.	Se kommentar gitt til Statens vegvesen om samme forhold.
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening, Kristoffer Lindh, Aleksander Lindh, Ole Jørgen Bodal og Thorbjørn Back</u> : Bodalsvei bør stenges fysisk i vest før anleggsarbeidene tar til.	Det er stilt rekkefølgekrav til at stenging av Bodalsvei i vest skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til blokkbebyggelse (BBB1 og BBB2).
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening</u> : Internveier må ikke asfalteres og det bør innføres forbud mot stenlegging og asfaltering av private gårdsplasser.	Rådmannen mener dette er et urimelig forbud. Overvann fra veiene vil ledes til dammen for sedimentering. Flere av veiene skal overtas av Sarpsborg kommune og visse kriterier, som asfaltering, må være oppfylt jf. veinormen for Sarpsborg kommune (2017) før overtakelse kan gjennomføres.
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening</u> : Utbygger bør stille bankgaranti før utbyggingen starter.	Kommunen som planmyndighet har ikke hjemmel for å stille et slikt krav.
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening, Isesjø grunneierforening</u> : Lys fra boligområdet vil synes fra hele Isesjø og omlandet. Boligområdet befinner seg i det mest synlige punktet for omlandet for sjøen og vil forringe opplevd landskap og estetisk opplevelse.	Rådmannen minner om at det på overordnet kommuneplannivå er avgjort at Bodalstranda er avsatt til fremtidig bebyggelse. Utviklingen av det som foreslås i detaljreguleringsplanen vil føre til synlig belysning fra området til Isesjø. Det er gjort grep, som å trekke bebyggelsen ned i terrenget, slik at ny bebyggelse ikke vil bryte horisontlinjen. Viser for øvrig til kapittel 7.2 <i>Landskap</i> i planbeskrivelsen.
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening</u> : Kritikkverdig at utomhusplan ikke er ferdig i forbindelse med reguleringsplanen.	Sarpsborg kommune stiller ikke krav til at en utomhusplan må være ferdig prosjektert og juridisk bindende i denne detaljreguleringsplanen. Det er stilt krav til utomhusplan i byggesøknadsbehandlingen gjennom reguleringsbestemmelse § 4.6 a-c).
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening</u> : Det bør være saltak som er regelen for utbygging i området.	Rådmannen har vurdert at det kan åpnes for en variasjon i takform for ny bebyggelse.
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening</u> : Maks antall boenheter bør	Planforslaget tilrettelegger for totalt 104 boenheter, i tillegg til 16 boenheter på BKS5

settes til 100.	(Bodalsvei 34). Rådmannen anser det ikke som aktuelt eller nødvendig å stille et makskrav på 100 boenheter innenfor planområdet.
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening</u> : Høydene på bebyggelsen bør generelt tas ned.	Delvis imøtekommet ved at det er gjort en spesifisering av høydene for bebyggelsen i område BFS3 for å sikre at ny bebyggelse ikke skjærer for eksisterende bebyggelse i Bodalsvei.
<u>Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening, Isesjø grunneierforening, Nordre Skjeberg Grunneierlag</u> : De geotekniske undersøkelsene må utvides til et større område for å kunne underbygge et vedtak i denne saken. Grunnforholdene i området er svært problematiske.	De geotekniske undersøkelsene er gjort i prosjektområdet og tilstrekkelig omland for å kunne dokumentere områdestabiliteten i prosjektområdet.
<u>Isesjø grunneierforening</u> : Ber om at området ikke bygges ut til boligformål på grunn av jordsmonn av høyeste kvalitet i midtpartiet.	Innenfor planområdet er det ca. 58 daa med dyrkbar mark (figur 19 i planbeskrivelsen). Den delen av området som er dyrkbar og som det legges inn bebyggelse på er ca. 23,7 daa. Deler av utbyggingsområdet er ikke regnet som dyrkbar på grunn av helningsgrad over 1:4. Rådmannen viser for øvrig til sin vurdering av innbyggerforslaget.
<u>Isesjø grunneierforening</u> : Klausuleringene må overholdes og Isesjø må ikke bli utsatt for betydelig økt fare for forurensning som følge av avrenning og utslipp eller utglidninger/ras.	Forurensning til Isesjø har vært et av de viktigste temaene å ivareta gjennom detaljreguleringsplanen, og rådmannen mener dette er grundig vurdert og hensyntatt.
<u>Nordre Skjeberg Grunneierlag</u> : Forventer at det nedlegges forbud mot å hugge i den resterende kantsonen mot Isesjø.	Innspillet er delvis imøtekommet gjennom reguleringsbestemmelse § 8.2 og 8.3.
<u>Nordre Skjeberg Grunneierlag</u> : Blokker bryter med dagens boligstruktur.	De deler av planområdet som er avsatt til blokkbebyggelse grenser ikke til eksisterende eneboligstruktur og vil på den måten ikke oppfattes som en del dagens bygningsstruktur. Viser for øvrig til reguleringsbestemmelse §§ 4.4 og 5.4 som stiller særskilte krav til ny blokkbebyggelse.
<u>Nordre Skjeberg Grunneierlag, Steinar Undrum</u> : Ber om at stigningen i planlagt vei studeres. Ser ut til å være brattere enn vegnorm N100 (SVV) som sier 8 %.	Viser til rådmannens kommentar til SVV og Sandbakken og Klavestadhaugen Velforening om samme forhold.
<u>Steinar Undrum</u> : Lede trafikken utenom hele Bodalsfeltet, ikke sperre Bodalsvei, fordele trafikken mellom øst og vest ved å lage to utkjøringer fra det nye boligfeltet, innføre enveiskjøring i hele eller deler av Bodalsvei.	Se kommentar gitt til Ellen og Roar Wilhelmsen samt Øistein Engen. For øvrig er det ikke aktuelt å fordele trafikken ved å lage to utkjøringer. Det er heller ikke aktuelt å endre hele eller deler av Bodalsvei til enveiskjøring i denne detaljreguleringsplanen.
<u>Steinar Undrum</u> : Økt trafikk mot øst i	Ønsket tiltak medfører ikke at

Bodalsvei fører til at utbygger må legge inn avbøtende tiltak vedrørende støy for beboerne som blir berørt.	grenseverdiene for støy overstiges.
<u>Rune A. Slåttbråten</u> : Planområdet burde ligge under hensynssone H530 (friluftsliv).	Planområdet er avsatt til formål som blant annet friluft, særlige landskapshensyn, friområde og naturområde. Rådmannen anser det ikke som nødvendig å legge hele planområdet under hensynssone for friluftsliv.
<u>Rune A. Slåttbråten</u> : Barnetråkkundersøkelsen fra 2012 er foreldet og ny undersøkelse burde vært utført.	Rådmannen mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget. Det er blant annet avsatt arealer til lek, samt store friluftsområder for rekreasjon innenfor planområdet.
<u>Rune A. Slåttbråten</u> : Foretrekker alternativ A og B for utbygging da disse hensyntar alle punkter.	Rådmannen stiller seg bak alternativet som er valgt for utbygging. Matrisen på side 44 i planbeskrivelsen viser også at dette alternativet har minst konfliktnivå.
<u>Kristoffer Lindh, Aleksander Lindh, Ole Jørgen Bodal og Thorbjørn Back</u> : Det bør legges begrensninger på privat basseng i hage i forhold til klorholdig/saltvannsholdig vann og forurensning av dette til Isesjø.	Private basseng i hage vil ikke påvirke forholdene i Isesjø da vannet sedimenteres lokalt eller i fangdammen.

Disse endringene anses som mindre endringer i reguleringsforslaget og kan ikke sees å endre planens intensjoner og hovedformål.

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. Det er saksbehandler for den enkelte regulerings sak som har ansvaret for å ivareta dette.

Det er ikke foretatt et eget medvirkningsopplegg mot grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Det er foretatt barnetråkkregistreringer ved Sandbakken skole i 2012. Registreringen viser at Bodalstranda og Vaspen blir brukt som fritidsområde både sommer og vinter.

Kommunens barnetråkkregistrering fra 2012 viser at den interne GS-veien i Bodalsfeltet blir brukt av 11-25 skolebarn. I tillegg ble selve Bodalsvei brukt av tilsvarende mengde barn. Skoleveien krysser via overgangsfelt over Skjebergveien på to steder hvorav det nordre overgangsfeltet er opphøyd. Dette overgangsfeltet er knyttet til både intern GS-vei og Bodalsvei. En undergang under Skjebergveien leder til Sandbakken skole, men den ligger noe lengre nord og blir i liten grad benyttet av barn fra Bodalsfeltet.

Gjennom reguleringsplanen tilrettelegges det for barn og unges interesser først og fremst ved fysisk utforming. Det er avsatt et stort område til lek/tilrettelagt opphold i henhold til kommunens lekeplassnorm. Lekeområdene er store og sammenhengende, og man kan bevege seg mellom dem uten å måtte krysse hovedveier.

Det er vektlagt forbindelser på tvers i området utenom bilveier som stimulerer til bruk for barn. Nytt fortau langs Bodalsvei gir kobling til friområdet øst i Bodalsfeltet.

Arealene kan brukes på ulike årstider og gi muligheter for samhandling mellom forskjellige aldersgrupper. Videre er trafikksikkerheten sterkt forbedret ved opparbeiding av fortau og ny

vei. Dette gir tryggere skolevei. Trafikken er delt slik at belastningen på Bodalsvei mot vest blir redusert etter stengingen.

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

Avklaring om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (FOR-2014-12-19-1726). Sarpsborg kommune gjennomførte en konsekvensutredning for planområdet i henhold til forskriften i forbindelse med behandlingen av kommuneplanens arealdel (vedtatt 18.6.2015).

I henhold til unntaket for bokstav f og c er det dermed ikke automatisk krav om konsekvensutredning for reguleringsplan da det her er utarbeidet konsekvensutredning på høyere nivå og reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan.

Kommunen har heller ikke stilt krav om konsekvensutredning for denne planen. I Fylkesmannens innspill til varsel om oppstart ble det anbefalt å utarbeide en konsekvensanalyse for området. I planbeskrivelsen er det derfor gått mer inngående inn på de ulike temaene for å imøtekomme innspillet fra Fylkesmannen.

Ny forskrift om konsekvensutredning av 2017 trådte i kraft 01.07.2017. Planen ble startet opp før denne forskriften trådte i kraft, og planen omfattes følgelig ikke av forskriften av 2017, jf. § 39 i ny forskrift.

Forholdet til naturmangfoldloven

Planbeskrivelsen inneholder et eget kapittel om forholdet til naturmangfoldloven. Det er ikke registrert funn av spesielle naturmangfoldverdier innenfor planområdet.

Etter rådmannens vurdering har kapitlet en tilfredsstillende gjennomgang av problemstillinger tilknyttet naturmangfoldloven.

Behov for grunnerverv

Grunnerverv er ikke nødvendig for å gjennomføre planen.

Oppsummering

Det er ikke knyttet innsigelse til planforslaget, og det kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

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

De delene av gjeldende reguleringsplaner som overlappes av denne plan oppheves tilsvarende.

Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsplan for Bodalstranda, vedtas. Forslag til reguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Ingen for Sarpsborg kommune.

Miljø:

Planområdet ligger i nedslagsfeltet til drikkevannskilden Isesjø. Bystyret har i sak 52/17 vedtatt å igangsette et forprosjekt med formål at kommunen skal ha ett vannverk, lokalisert i tilknytning til dagens vannverk på Baterød. Isesjø skal utredes som beredskaps- og reservevannkilde.

Overvannet må håndteres lokalt. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at alt overvann fra området sør for område H430 skal ledes i åpent eller lukket system til rensedam. Det er utarbeidet en egen rapport som beskriver renseprinsipper.

Reguleringsbestemmelsene setter krav om at det skal utarbeides en detaljplan for denne dammen som skal godkjennes av kommunen og som skal synliggjøre at det ikke kommer forurensing til Isesjø fra planområdet, verken under utbyggingen eller etter endt utbygging. Det er også satt bestemmelser om at restriksjoner/krav knyttet til overvannshåndteringen i byggefasen, og etter endt utbygging, skal nedfelles i kontrakt med entreprenører og boligkjøpere. Det er stilt krav om at en plan for skjøtsel og vedlikehold av dammen, samt ansvarsforhold, skal være godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse.

Rådmannen mener at hensynet til Isesjø er tilfredsstillende ivaretatt.

Det er for øvrig ikke påvist noen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen.

Folkehelse:

Innenfor planområdet er det sammenhengende grøntstrukturer mellom de ulike boligfeltene.

Boligområdet ligger inntil store LNF-områder.

Universell utforming vil kunne oppfylles innenfor planområdet. Det legges opp til gjennomgående løsninger for universell utforming både i bygningsmassen og i uteområdet, gjennom bruk av ramper og gangsoner. Terrenget skråner tidvis mye mot nord, og stiene i fellesområdene vil måtte slynge seg i terrenget for å få universell utforming. Det er lagt inn repos og benk som avbøtende tiltak der hvor anbefalt helningsgrad på fortau ikke kan innfris.