

Arkivsak-dok. 16/07964-156
Saksbehandler Jørgen Amos Ruud

Saksgang
Utvalg for plan, miljø og teknikk 2016-2019

Møtedato
09.05.2018

Sak nr.

Detaljreguleringsplan for Gaupefaret 20 – utlegging til offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Arne Langvik Hansen (enhet vann og avløp), Eivor Bjørnarsdotter Bø (enhet plan og samfunnsutvikling).

Rådmannens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Gaupefaret 20, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 19.4.2018, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 19.4.2018.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 19.4.2018
2. Reguleringsbestemmelser, datert 19.4.2018
3. Planbeskrivelse, datert 19.4.2018
4. Sammendrag av innkomne merknader, datert 19.4.2018
5. Vegetasjon som skal bevares, datert 19.4.2018

Sammendrag:

På vegne av Gaupefaret 20 AS, har BAS Arkitekter AS oversendt forslag til reguleringsplan for Gaupefaret 20 til behandling. Formålet med planen er å fortette eiendommen med boligbebyggelse i form av to lavblokker forbundet med en parkeringsetasje. Byggene får til sammen ca. 20 leiligheter.

Planområdet ligger i Gaupefaret på Grålum mellom kommunalt høydebasseng, Sarpsborg ASVO (tidligere Tune kommunelager) og eneboligbebyggelsen i Gaupefaret. Området er uregulert.

Området er i kommuneplanens arealdel disponert til bebyggelse og anlegg.

Sarpsborg kommune er avhengig av adkomst til kommunalteknisk infrastruktur på eiendommen nord for planområdet. Dette er sikret gjennom en bestemmelse i planen. Sikkerheten til høydebassenget sikres også ved strengere krav til sprengning og rekkefølgekrav til gjerde mot høydebassenget.

Gaupefaret velforening har innvendinger mot fortettingen og utnyttelsen av eiendommen. Dette innspillet er ikke imøtekommet. Øvrige innspill og merknader til planutarbeidelsen er i alt vesentlig imøtekommet.

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Gaupefaret 20 legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning:

Bakgrunn for saken

På vegne av Gaupefaret 20 AS, har BAS Arkitekter AS oversendt forslag til reguleringsplan for Gaupefaret 20 til behandling. Formålet med planen er å fortette eiendommen med ca. 20 leiligheter i form av to lavblokker forbundet med en parkeringsetasje.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger i Gaupefaret på Grålum mellom kommunalt høydebasseng, Sarpsborg ASVO (tidligere Tune kommunelager) og eneboligbebyggelsen i Gaupefaret.

Områdets areal er på 3,8 daa.

Innenfor planområdet ligger det i dag en enebolig med naturtomt og en smal adkomstvei. Skrenten som eneboligen ligger på toppen av danner en tydelig silhuett sett fra vest.

På naboeiendommen nord for planområdet har Sarpsborg kommune et høydebasseng og VA-ledninger. Sikkerheten til høydebassenget er sikret gjennom strengere krav til sprengning i Gaupefaret 20 og rekkefølgekrav om oppsetting av gjerde. Adkomst til VA-ledninger er sikret gjennom bestemmelse om at adkomsten til Gaupefaret 20 er felles for de planlagte boligene og den kommunale eiendommen.

Forholdet til andre planer

Området er i gjeldende kommuneplan disponert til bebyggelse og anlegg.

Planområdet og tilgrensende områder er uregulerte

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse, vei, uteoppholdsareal, lekeplass og renovasjon.

Boligene foreslås som to nord-sør-orienterte lavblokker forbundet av en parkeringskjeller.

Det er anslått at planen vil kunne gi ca. 20 boenheter. Antallet boenheter kan ikke bli høyere enn at kravet til parkeringsdekning og minste uteoppholdsareal er ivaretatt.

Det østre bygget er en lamell med tre etasjer for nordre halvdel og to etasjer med sokkel for søndre halvdel. Det vestre bygget blir på tre etasjer hvorav kun én etasje ligger høyere enn parkeringskjelleren. Disse kobles sammen med et parkeringsplan i mellom, som også går under det østre bygningsvolumet (BBB1). På lokket etableres et felles uteoppholdsareal. Mot øst etableres en gårdsplass med sykkelparkering. Det skal bevares en vegetasjonsskjerm mot nabo i øst. Bygningene er planlagt oppført med bæresystem i massivtre.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse. Foreslått utbygging skiller seg fra bebyggelsen i området ellers. Planområdet ligger tilbaketrukket fra Gaupefaret og inngår dermed ikke i den etablerte strukturen med eneboliger. For å tilpasse de nye bygningene til skalaen på eksisterende bebyggelse i området skal de utformes med forskyvninger, utspring, innhakk og/eller variasjon i fasademateriale. Fargebruken skal være slik at det glir fint inn i vegetasjonen og demper fjernvirkningen.

Alle trær med diameter over 30 cm er innmålt, i tillegg til 25 cm terrengkoter. Det er lagt en hensynssone grønnstruktur i skråningen og gitt bestemmelse om at vegetasjonen her skal bevares. Andre innmålte trær som ikke direkte berøres av utbyggingen skal også bevares. Dette er sikret gjennom bestemmelse knyttet til vedlagt kart.

Parkering legges hovedsakelig under bakken i en parkeringskjeller under det felles uteoppholdsarealet og det østre bygget. Planen åpner i tillegg for at det kan etableres noe gjesteparkering øst for bebyggelsen. Planen stiller krav om min. 1 og maks. 2 parkeringsplasser for bil pr. leilighet. I tillegg skal hver boenhet ha 2 parkeringsplasser for sykkel. 50 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet såfremt dette er forenlig med krav til brannsikkerhet.

Det er beregnet at utbyggingen vil kunne gi en økt trafikk i Gaupefaret på 120 bilturer i døgnet. Dagens trafikk er målt til 100 ÅDT. Utbyggingen vil dermed gi en stor økning i prosent. Trafikken er imidlertid i utgangspunktet svært liten. Ettersom trafikken fortsatt vil være begrenset og Gaupefaret ligger i en 30-sone, vurderes trafikksikkerheten fortsatt som god. Kryssene med Ugleveien eller Grålumveien kan håndtere den økte trafikken.

Gangavstand til nærmeste bussholdeplasser er 300 og 600 meter. I nytt kollektivtilbud betjenes disse holdeplassene av stamlinjene: 14 Greåker-Hevingen og 4 Fredrikstad-Kalnes. Begge rutene er planlagt med 30 minutters frekvens i rush.

For en mer utførlig beskrivelse henvises det til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 9.12.2016, 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/

Ved oppstart ble det varslet et område på 9,3 daa som også innbefattet arealer helt inn mot vannreservoaret, deler av den kommunale eiendommen Gnr. 2066 Bnr. 345 og skrenten ned mot Sarpsborg ASVO. Endelig planforslag inneholder hovedsakelig Gaupefaret 20 og adkomstveien og er på 3,8 daa. Deler av områdene det er sendt innspill til inngår derfor ikke i planforslaget.

De merknader og innspill som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen fra offentlige instanser er i all vesentlighet imøtekommet. Gaupefaret velforenings innspill om tilgang til skogsområder og etablering av lekeplass er imøtekommet. Velforeningens innvendinger mot fortetting og utbygging har ikke ført til at det velges en annen type bebyggelse. Det er imidlertid gjort endringer i forslaget som legges ut på høring, slik at det bedre tilpasser seg nabobebyggelsen. Det østre bygget trappes ned til to etasjer pluss sokkel for søndre halvdel. For å tilpasse seg skalaen på nabobebyggelsen skal byggene utformes med forskyvninger, utspring, innhakk og/eller variasjon i fasademateriale. Bevaring av vegetasjon er også et tiltak for å dempe skalaen til bebyggelsen. De merknader og innspill som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen er nærmere kommentert av tiltakshaver i sammendraget som følger saken som en del av plandokumentene. Rådmannen har ingen merknader til de kommentarene forslagsstiller har gitt til de innkomne innspillene.

Utvalg for plan, miljø og teknikk gjennomførte en befaring i planområdet 21. mars 2018. Naboer og forslagsstiller var invitert. Representant fra Gaupefaret velforening og forslagsstiller la fram sitt syn på saken.

Gaupefaret velforening har kommet med flere innspill underveis i planprosessen. Vedlagt sammendrag av innspill inneholder kun innspillene sendt i høringsperioden ved oppstart. Innspillene de har kommet med senere er tatt med inn i arbeidet med planen.

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Sarpsborg kommune har en ordning for ivaretagelse av barn og unges interesser i planleggingen. Det er saksbehandler for den enkelte reguleringssak som skal sørge for at denne medvirkningen og tilretteleggingen blir utført.

Barnetråkkregistreringer har ikke vist at deler av planområdet er tatt i bruk til lek. Ønske om lekeplass i området er spilt inn fra naboene. Dette etableres ved Gaupefaret. I tillegg har allmennheten fortsatt tilgang til skogholtet rett nord for planområdet.

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

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot plan- og bygningslovens § 4.2 og forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven (FOR-2014-12-19-1726). Konklusjonen er at verken planen eller tiltak innenfor planområdet gir vesentlig virkning for miljø og samfunn, og omfattes ikke av kriteriene omtalt i forskriften. Rådmannen har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

Planbeskrivelsen inneholder et eget kapittel om forholdet til naturmangfoldloven. Etter rådmannens vurdering har kapitlet en tilfredsstillende gjennomgang av problemstillinger tilknyttet planforslaget.

Oppsummering

Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket.

Det tilsendte materiale var komplett 19.4.2018.

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplanen for Gaupefaret 20 legges ut til offentlig ettersyn.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Ingen for Sarpsborg kommune.

Miljø:

Pr. i dag er transport i området hovedsakelig basert på bil. Planområdet har imidlertid god kollektivdekning og ligger godt koblet til hovedruter for sykkel. Planområdet er ikke støybelastet. Det er ikke registrert truede arter, eller viktig biologisk mangfold i planområdet. Planen medfører ikke nedbygging av dyrket mark.

Folkehelse:

Framtidige beboere vil ha god tilgang til rekreasjonsområder ved Langemyr. Allmennheten har fortsatt tilgang til grøntområdene ved høydebassenget. Alle leiligheter får tilgang til universelt utformet uteareal. Planområdet ligger på en høyde. Utenfor planområdet vil det derfor ikke kunne oppnås universell utforming.