



Saksframlegg

PlanID 012520190007 - Detaljregulering - Blåkklokkeveien, del av Ulrikstad Sluttbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Eva Karina Johansen Riiser	PLANID-012520190007, PLANNAVN- Blåkklokkeveien/Ulrikstad - (del av gbnr 2/4), PLANTYPE- 35, FA-L13, GBNR-102/4, HIST-EID 18/1877	20/28874

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
043/23	Plan- og bygningsutvalget	PS	07.06.2023
093/23	Kommunestyret	PS	13.06.2023

Vedtak som innstilling fra Plan- og bygningsutvalget, 07.06.2023 - 043/23

1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering - Blåkklokkeveien, del av Ulrikstad, PlanID 012520190007, med plankart sist revidert 28.03.23, bestemmelser sist revidert 19.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 31.03.23, samt tilhørende dokumenter.
2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering - Blåkklokkeveien, del av Ulrikstad, PlanID 012520190007, med plankart sist revidert 28.03.23, bestemmelser sist revidert 19.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 31.03.23, samt tilhørende dokumenter.
2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Kommunestyret i sak 093/23 13.06.2023

Behandling:



Forslag, foreslått av Elin Klufferud Abelsnes, Senterpartiet
Avslår forslag til detaljregulering - Blåkklokkeveien, del av Ulrikstad, PlanID 012520190007, med plankart sist revidert 28.03.23, bestemmelser sist revidert 19.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 31.03.23, samt tilhørende dokumenter.
Avslaget begrunnes med at den foreslåtte utbygging i all hovedsak skal skje på dyrka mark.

Votering:

Forslaget fra Elin Klufferud Abelsnes (SP) ble vedtatt med 23 (14 SP + ordførers dobbeltstemme, 3 MDG, 2 KRF, 2 UAVH og SV) mot 22 stemmer.

Kommunestyret - Vedtak

Forslag til detaljregulering - Blåkklokkeveien, del av Ulrikstad, PlanID 012520190007, med plankart sist revidert 28.03.23, bestemmelser sist revidert 19.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 31.03.23, samt tilhørende dokumenter, avslås.
Avslaget begrunnes med at den foreslåtte utbygging i all hovedsak skal skje på dyrka mark.

Plan- og bygningsutvalget i sak 043/23 07.06.2023

Behandling:

Forslag fra SP, foreslått av Elin Klufferud Abelsnes, Senterpartiet
Avslår forslag til detaljregulering - Blåkklokkeveien, del av Ulrikstad, PlanID 012520190007, med plankart sist revidert 28.03.23, bestemmelser sist revidert 19.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 31.03.23, samt tilhørende dokumenter.
Avslaget begrunnes med at den foreslåtte utbygging i all hovedsak skal skje på dyrka mark.

Votering:

Forslaget fra SP ble satt opp mot kommunedirektørens forslag til vedtak.
Forslaget fra SP falt med 5 (3SP, MDG og KRF) mot 6 stemmer.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering - Blåkklokkeveien, del av Ulrikstad, PlanID 012520190007, med plankart sist revidert 28.03.23, bestemmelser sist revidert 19.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 31.03.23, samt tilhørende dokumenter.
2. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, jf. Plan- og bygningslovens § 1-9.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Forslagsstiller: Anne Berit og Erik Haube
Plankonsulent: Bernt Bekke Arkitekter AS

Planområdet er på omlag 10,3 daa, og ligger ved Ulrikstad på Slitu i tidligere Eidsberg



kommune.

Adkomsten er planlagt via Blåklokkeveien.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av et boligområde i nordenden av eksisterende boligetablering på Slitu, og sikre nødvendige uteoppholdsarealer, parkering, søppelhåndtering, osv.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i plan- og bygningsutvalget 31.08.2022, sak 058/22, hvor det ble avvist med hensyn til jordvernet. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 kan forslagsstiller kreve planforslaget fremlagt kommunestyret. Kommunestyre i Indre Østfold kommune vedtok 01.11.2022 i sak 132/22 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring.

Det kom inn 7 uttalelser ved offentlig ettersyn. Disse kom fra;

- Mattilsynet
- Statens vegvesen
- Mari H. og Terje Lund
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Eivind Andersen
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune

Uttalelsene er oppsummert, og tilført kommunedirektørens kommentar i eget vedlegg.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Eksisterende reguleringsplan; Slituområdet, PlanID 012519850004

Formål: Jord- og skogbruk

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=012519850004

Kommunedelplan for Slitu - Momarken, PlanID 01252018001

Formål: Boligbebyggelse

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=01252008001

Kommuneplan for Eidsberg, PlanID 0125201601

Formål: Boligbebyggelse

Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0125201601

Sak 058/22, Behandling i plan- og bygningsutvalget, 31.08.2022

https://innsyn.acosky.no/iok/mote/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021160111&

Sak 132/22, Behandling i kommunestyret, 01.11.2022

https://innsyn.acosky.no/iok/mote/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021185590&



Planforslaget er i tråd med overordnet planverk.

Det overordnede planverket kan være vanskelig å forstå, det er derfor gjort en vurdering av det overordnede planverket. Denne vurderingen ligger vedlagt.

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 skal behandles av plan- og bygningsutvalget som gir innstilling til kommunestyret. Kommunestyret fatter endelig reguleringsvedtak i samsvar med PBL § 12-12. Det politiske handlingsrommet gir fire alternativer:

1. Vedta kommunedirektørens forslag. Dette innebærer at utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Planforslaget oversendes da kommunestyret for endelig vedtak. Reguleringsplanen er da rettskraftig etter vedtak i Kommunestyret. Et reguleringsplanvedtak kan påklages iht. Forvaltningsloven § 28, jf. PBL § 1-9.
2. Plan- og bygningsutvalget kan komme med forslag til mindre endringer i planen med en begrunnelse (f.eks. endre ordlyd i bestemmelser), før planen legges frem for kommunestyret. Endringene kan så vedtas i kommunestyret. Reguleringsplanen er da også rettskraftig og kan påklages.
3. Foreslå for kommunestyret å sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger, e.l.
4. Foreslå for kommunestyret å avvise planforslaget med en begrunnelse. Det er ikke klagerett på dette vedtaket.

I alle tilfeller er det kommunestyret som skal fatte endelig vedtak i saken.

Vurderinger i forhold til FN's bærekraftsmål:

Reguleringsforslaget er vurdert opp mot FNs bærekraftsmål nr. 2 og 11.

Nr. 2 - Utrydde sult

Utrydde sult, oppnå matsikkerhet og bedre ernæring, og fremme bærekraftig landbruk

Alle reguleringsplaner som beslaglegger dyrka mark strider mot FNs bærekraftsmål nr.

2. Indre Østfold kommune har i utgangspunktet en nullvisjon for nedbygging av dyrka mark. Det er samtidig viktig å ta med i betraktningene at dette planforslaget er i tråd med overordnet planverk, og ønsket om å styrke Slitu som samfunn gjennom utbygging. Vedlagt planforslaget følger en enkel matjordplan, denne er utarbeidet for å ivareta matjorden. Mer omkring hensynet til matjorden kan leses under kommunedirektørens vurderinger.

Nr 11 - Bærekraftige byer og samfunn

Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

For å lage bærekraftige byer og samfunn skal det være tilgang til grunnleggende tjenester som energi, boliger og transport, det skal være plass til avfallshåndtering, redusere forurensning og man skal ikke sløse med ressursene. Det skal være trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og legges til rette for kollektivtransport.



Reguleringsforslaget legger til rette for det meste av dette.

Det er relativt kort avstand til kollektivtilbud. Det er bussmuligheter fra både Slitu, Morenen syd og Brennemoen. Det er ca 2,5 km til togstasjon, samt gangavstand til dagligvarebutikker, klesbutikker, byggevare, osv.

Men, som all annen utbygging utenfor sentrumskjernene i Mysen og Askim vil utbyggingen allikevel bli bilbasert, da det må påregnes kjøring til barnehage, fritidsaktiviteter, osv. Det er barneskole på Slitu, og det vil være skoleskysstil og fra både ungdomsskole og videregående skole.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Prosjektet vil ikke ha direkte gevinst eller økonomiske konsekvenser for Indre Østfold kommune, da dette er en privat reguleringsplan.

Kommunedirektørens vurderinger:

I denne saken skal det vurderes om de innspill som kom inn ved offentlig ettersyn har blitt etterfulgt på en tilfredsstillende måte, slik at forslag til detaljregulering Blåklukkeveien, del av Ulrikstad kan egengodkjennes.

Etter offentlig ettersyn var det særlig følgende utfordringer ved planforslaget:

- Matjordplanen og forholdet til dyrka mark
- Støy
- Uteoppholdsarealer
- Trafikkøkning
- Avvente behandling av kommuneplanens arealdel

Matjordplanen og forholdet til dyrka mark

Under delmål/strategi 8 i Indre Østfold kommunes jordvernstrategi står det: *I alle typer plan- og byggesaker som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfylling av områder for nytt jordbruksareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrkbar jord til jordbruksproduksjon.* Og i punkt 9 står det: *Kommunens landbruksfaglige kompetanse skal involveres i alle arealplaner som berører eller grenser inntil dyrka eller dyrkbar mark.*

Plandokumentene inkluderer en enkel matjordplan for å sikre at matjorden blir ivaretatt, og kan gjenbrukes på et jorde i nærheten. Dette er også godkjent av landbruksfaglig kompetanse i kommunen.

Det har blitt sagt at flytting av matjord er som nødslakt å regne. Nødslakt er ikke ønskelig, men i noen tilfeller er det nødvendig.

Indre Østfold kommune har vedtatt en nullvisjon for nedbygging av matjord, men i praksis vil det allikevel være aktuelt å ta stilling til noe nedbygging av jord likevel. I slike saker er det derfor nødvendig å ha tenkt gjennom hvordan man skal prioritere i arealbruken. Indre Østfold kommune ønsker mer dyrka mark i kommunen, og stimulerer til mer og bedre dyrka mark gjennom blant annet forbedring av jordkvalitet. I denne plansaken er det allerede tatt stilling til hvor matjorden skal flyttes, og utvidelsen av jordet hvor matjorden flyttes til vil være å anse som et jordforbedringstiltak. Ved rett håndtering av matjord kan blant annet



NIBIO vise til gode erfaringer med jordforbedringstiltak.

Matjordplanen er endret i henhold til innkomne uttalelser, slik at det sikres at jordflyttingen blir gjort til rett tid, og i henhold til matlovens § 18.

<https://lovdata.no/lov/2003-12-19-124/§18>

Støy

Det er gjort en opprydding i dokumentene slik at det henvises til rett retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, med rett tabell.

Det ble også i høringsrunden stilt spørsmål og det er hensiktsmessig med boligutvikling med tanke på støyutfordringene i området.

Støymålingene er gjort i et tidsrom da veien forbi planområdet var mer trafikkert enn per dags dato, så det er å anta at støyen i realiteten er noe mindre enn støymålingene tilsier. Viser til vedlegget hvor plankonsulenten redegjør for støymålingene.

Bestemmelsene er endret i henhold til Statsforvalters uttalelse med en setning om at det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for de leiligheter hvor grenseverdier overskrider.

Uteoppholdsarealer

Det er gjort en presisering av MUA i B2, hvor minste uteoppholdsareal pr boenhet er 150 m².

I planforslaget som ble sendt på høring lå det et areal kalt gårds plass, dette arealet er endret til parkeringsplass for at det ikke skal misforstås og medregnes som et uteoppholdsareal.

Vedlagt saken følger også plankonsulentens redegjørelse for uteoppholdsarealene innenfor planområdet.

Trafikkøkning

Naboer er bekymret for trafikkøkningen i krysset ut fra Blåklukkeveien. Det er en forståelig bekymring, men en trafikkøkning er også en naturlig utvikling ved både utbygging av jomfruelig mark og fortetting.

Avvente behandling av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ligger ute til høring, og planområdet er videreført i kommuneplanens arealdel som en del av utvidelse/styrking av Slitu som tettsted.

Plandokumentene er også vasket for de skrivefeil som er oppdaget, og påført rett navn og planID.

Konklusjon:

Høringsuttalelsene anses å være tilfredsstillende etterfulgt. Planforslaget anses med dette ferdig behandlet, og kommunedirektøren tilrår at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Vedlegg

PlanID 012520190007 - Detaljregulering



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Oversiktskart

Ulrikstad_ - Reguleringsplan rev C

Reguleringsbestemmelser rev 19.05.23

Planbeskrivelse

ROS-analyse

Støyrapport, endringer -Nye støykart

Vedrørende endringer til støyrapport

Matjordplan

Uteoppholdsarealer

Sammenstilling av uttalelser etter offentlig ettersyn

04 RIG Områdestabilitet - Blåklukkeveien-Ulrikstad

5 - Overvann

05.1 - 14.1 Ulrikstad - Illustrasjonsplan 03B 21.04.2022

05.2 - 14.2 Ulrikstad - Illustrasjonsplan 02B 21.04.2022

06 - Ulrikstad - Terrengsnitt og plan 21.04.2022

7 - Soldiagrammer

8 - Teknisk plan-dokumenter

8.3 - 6.2 Gbnr 104_5 - Jordflytting Nyengen vedlegg 6B

8.2 - 6.1 Forflytning av matjord - Herstad vedlegg 6C (1)

9 - Infrastruktur VA

10 - Infrastruktur EL

PlanID 012520190007 - Tilbakemelding på revidert planforslag til detaljregulering for Blåklukkeveien/Ulrikstad