



Tilleggsliste II

Utvalg: KOMMUNESTYRET
Møtested: Marker rådhus, kommunestyresalen
Møtedato: 23.10.2012
Tidspunkt: 18.00

Saknr. **Arkivsaknr.**
Innhold

PS 93/12 11/254
Egengodkjenning - Reguleringsplan for nytt boligområde på Sagtomta Gnr. 92 bnr. 59

Stein Erik Lauvås
Ordfører

Eva Enkerud
rådmann



Egengodkjenning - Reguleringsplan for nytt boligområde på Sagtomta Gnr. 92 bnr. 59

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
93/12	Kommunestyret	23.10.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Reguleringsplan for Saga brygge, gnr/bnr 92/59, m.fl. foreslås egengodkjent i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag:

Kommunen behandlet forslag til reguleringsplan for nytt boligområde på Sagtomta, gbnr. 92/59, m.fl. i møte i plan- og miljøutvalget 28.02.12, sak nr. 14/12. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med frist for uttalelser 31.05.12.

Det kom inn tre merknader, fra fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens Vegvesen. Alle merknadene var datert 22.05.12, og ingen hadde innsigelser til planen. Merknadene gikk på støyskjerming mot E18, tilgjengelighet og universell utforming på gangstier, samt anbefaling om mer variasjon i boenhetene.

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av et boligområde med opptil 36 boenheter, samt å beholde deler av området mot E18 til industri/erhverv. For å øke tilgjengeligheten til sjøen, samt fra området til sentrum vil det bli etablert en offentlig gangsti gjennom området.

Tidligere behandling:

Saken var oppe i plan- og miljøutvalget 03.07.12, sak 42/12. Der ble Rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling var som følger;

Reguleringsplan for Saga brygge, gnr/bnr 92/59, m.fl. foreslås egengodkjent i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

Det forutsettes at rettede bestemmelser, samt rettet plankart i den siste gjeldende SOSI-versjon foreligger før endelig vedtak i kommunestyret. Planen blir ikke tatt opp til behandling og egengodkjent før dette foreligger.

Rettet plankart og bestemmelser er nå innkommet, og SOSI-kontroll er gjennomført. Alt ser greit ut, og planen er dermed klar for behandling og egengodkjenning i kommunestyret.

Bakgrunn:Saken gjelder:

Detaljreguleringsplan for Saga brygge. Reguleringsplanen legger til rette for et nytt boligfelt på Sagtomta.

Planen har blitt fremmet som en detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3. Forslagsstiller er Bernt Bekke Arkitekter AS, på vegne av Ørje Sag og Høvleri AS som grunneier/utbygger.

Opplysninger:

Planforslaget omfatter hovedsakelig arealer på deler av gbnr. 92/59, samt gbnr. 92/1 og 92/51.

Planområdet er på om lag 31,5 daa. Det ligger nord for E18 og Ørje sentrum, og grenser til Krokstادتjernet i nord. Mot vest grenser området mot boligområdet Neset, adskilt fra dette med et grøntområde. Mot øst grenser området mot Brårudtomta, et ubebygde nes som blant annet vurderes for etablering av ny rasteplass langs E18.

Det vises til vedleggene, samt sak nr 14/12 fra møte i plan- og miljøutvalget 28.02.12 for ytterligere opplysninger om detaljreguleringsplanen.

Planprosess:

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet med annonse i Smaalenenes Avis, og varslingsbrev ble sendt naboer og offentlige høringsinstanser i brev datert 19.08.2011. Offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling var i perioden 13.04.12 til 31.05.12.

Innkomne uttalelser:

Avsender:	Innhold:
Fylkesmannen i Østfold, datert 22.05.12	<p>- anbefaler mer variasjon og at det også lages mindre leiligheter beregnet på enslige og på husholdninger med lavere økonomiske forutsetninger.</p> <p>- området er ikke høyt utnyttet, og kan gi rom for variasjoner av tette og lave boliger med bedre utnyttelse (Trans In Form)</p> <p>- turveisystem og uteområder bør utformes universelt og det bør kreves tilknytning og opparbeidelse for å gi sammenheng i turveinettet.</p> <p>- avsett plass til støyskjerm for uteområdet og lekeplassene</p> <p><u>Faglig råd:</u> Anbefaler at planen gjennomgås med sikte på en bedre støyskjerming av uteområdene og at det avsettes arealer til f.eks støyvoller m.v. i planen. + rekkefølgebestemmelser om opparbeidet og sammenbundet gang- og sykkelvei/turveinett i planområdet.</p>

<p>Østfold fylkeskommune, datert 22.05.12</p>	<ul style="list-style-type: none"> - savner tilbud til større barn – balløkke, etc. - barnerepresentantens bidrag må dokumenteres i plandokumentene - nødvendig dokumentasjon av støyforhold og skjermingsforhold må foreligge før tillatelse om igangsetting. - skal ikke være handelsbedrifter innenfor området avsatt til næring. Anbefaler at ”salg fra eget lager” i 6.3 sløyfes. - bør kanskje komme klarere frem om småbåthavna er for bare beboere, eller også i tillegg mulighet for utleie. <p>Om det er aktuelt å leie ut båtplasser vil det føre til økt trafikkbelastning og mangel på parkering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - bør tas inn en bestemmelse som sikrer at bygninger og anlegg ikke plasseres i flomutsatt området - planen kan egengodkjennes, men det bes om at innspillene blir vektlagt i det avsluttende arbeidet med planen.
<p>Statens vegvesen, datert 22.05.12</p>	<ul style="list-style-type: none"> - anbefaler at det legges inn et grøntbelte på 10-12 m målt fra eiendomsgrensen mot E18. Dette skal brukes til støyvoll eller støyskjerm. - har før øvrig ingen merknader

Vurdering:

Det er en målsetting i kommuneplan for Marker kommune å legge til rette for en befolkningsvekst på opp mot 1000 personer i planperioden. Dette skal oppnås ved blant annet å legge til rette for flere ulike boligtyper, noe som Saga brygge vil være et godt eksempel på. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, samt Fylkesplanen for Østfold mot 2050 peker også på at man skal planlegge for å fortette i sentrumsnære områder for å utnytte eksisterende infrastruktur og begrense nedbygging av jomfruelig mark.

Sagtomta ligger svært nær Ørje sentrum, men fremstår i dag svært lite attraktivt for bruk av allmennheten til rekreasjon og friluftsliv på grunn av gjengroing og ulendt terreng. En utbygging, slik som det er lagt opp til i reguleringsplanen, vil skape et område hvor det kan være attraktivt å bo, samtidig som et gang- og sykkelvei/turveinett vil åpne området for Ørjes befolkning. Marker kommunen er av den oppfatning at boligbebyggelsen på sagtomta – Saga brygge vil være av en slik karakter at den kan appellere til både unge i etableringsfasen, og eldre som ikke lenger ønsker å bo i store eneboliger med hager og mye vedlikeholdsbehov. Ang. fylkesmannens uttalelse om universell utforming av turveisystem og uteområder, er tilkoblingen av gangveien tegnet slik at den kobler seg til veien til Neset i ene enden, og til rasteplassen som er tegnet på tilstøtende reguleringsplan. Denne vil også bli utformet etter universell utforming prinsippet.

Fylkesmannen skriver i sin uttalelse at de ønsker en mer variasjon i boenhetene/leilighetene, større, mindre, billigere, osv. Marker kommune har anbefalt at utbygger vurderer Fylkesmannens anbefaling ang. leilighetsstørrelser, osv., men i prinsippet vedtar kommunen planen slik den foreligger.

Fylkeskommunen savner et tilbud til større barn, for eksempel en balløkke. Tilbud til større barn finnes i umiddelbar nærhet til det nye boligområdet. Det er svært kort vei til Ørje sentrum med balløkker, sandvolleyballbane, osv.

Barnerepresentanten har hatt planen til uttalelse, men har ikke kommet med noen tilbakemelding.

Det blir i fylkeskommunens brev sagt at det bør tas med en bestemmelse ang. flomsikring. Dette er innarbeidet i bestemmelsene. Merknadene ang. støyskjerming (voll eller skjerm) er også etterfulgt, både i plankart og bestemmelser. Samtidig som fylkeskommunens anbefaling om å sløyfe "salg fra eget lager" er fjernet fra punkt 6.3 i bestemmelsene.

Fylkeskommunen påpeker at det er usikkert hvem båt plassene er for, om de er for beboere og/eller besøkende. Tiltakshaver ønsker at båt plassene er for beboerne, ikke for utleie til andre. Det er derfor ikke gjort andre endringer enn å presisere i bestemmelsene at båthavna primært er for beboere på Saga brygge.

Det er gjort noen endringer i plankartet siden førstegangsbehandling. I vest er planen endret for å tilpasses tilstøtende reguleringsplan. Planens begrensning er også justert, slik at planen går ut i sjøen rundt hele, i stedet for å følge vannteigen på østsiden.

I sør er det lagt inn et 12 meter bredt grønt belte, med betegnelsen vegetasjonsskjerm (støyvoll/støyskjerm).

Konklusjon:

Reguleringsplan for Saga brygge, gnr/bnr 92/59, m.fl. foreslås egengodkjent i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

Planbeskrivelse, datert 03.02.12, revidert 08.10.12

Reguleringsbestemmelser, datert 03.02.12, revidert 08.10.12

Plankart, datert 08.10.12

Illustrasjonsplan, datert 03.02.12

Uttalelse fra Fylkesmannen i Østfold, datert 22.05.12

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 22.05.12

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 22.05.12