NATUR, PLAN OG UTVIKLING

FORSLAG TIL

PLANPROGRAM

for

DETALJREGULERING FOR KROGSTAD,

Gnr. 94 bnr. 5, 242 m.fl.,

MARKER KOMMUNE

Dato: 06.03.2017.

Sammendrag

Oppstart av planarbeidet med omregulering og utvidelse av planområdet for *Reguleringsplan for Krogstad*, vedtatt 14.09.1991, ble varslet i desember 2016, og det kom 17 innspill til varselet. I varselet ble det beskrevet opp til nye 42 boliger og en utvidelse av planområdet på ca. 50 dekar, inkludert flytting av opptil 15 ubebygde boligtomter i gjeldende reguleringsplan. Etter en nærmere gjennomgang av planstatus, ønsket utbygging og usikkerhet rundt påkrevd areal for omregulering, fremmes et forslag til planprogram for regulering av Krogstad, jf. *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.* I planprogrammet fremmes to hovedalternativer for utbygging som innebærer et øvre og nedre antall boliger.

Hovedhensikten med planarbeidet for alternativet med høyest antall boliger, er:

1. å endre utforming av de nordlige boligarealene med tilhørende infrastruktur innenfor arealet tilsvarende gjeldende reguleringsplan for Krogstad, vedtatt 14.09.1991.
2. å endre planavgrensningen i vest i nordre del av planområdet for å skåne mer av dagens dyrket mark. Dette innebærer å flytte ubebygde boligarealer fra vest i gjeldende reguleringsplan til øst for gjeldende reguleringsplan.
3. å utvide planområdet i den nordlige delen av gjeldende reguleringsplan. Utvidelsen er i hovedsak ønsket i retning nordøst. Hensikten er å tilrettelegge for flere boligtomter og helhetlige løsninger, bl.a. med mindre lekeareal for små barn.
4. å justere og oppdatere gjeldende reguleringsplan søndre deler av boligfeltet slik at det er bedre samsvar mellom plan og eksisterende forhold.

Endring og utvidelse av arealene som beskrevet i punktene over, medfører flere boliger enn i gjeldende reguleringsplan, *Reguleringsplan for Krogstad*. Det endrede og utvidede arealet skal legge til rette for opptil ca. 40 boliger, og det vil bli vurdert både eneboliger, tomannsboliger og/eller rekke-/kjedehus. Av de 40 boligene, vil 10-15 av dem være boligtomter i dagens reguleringsplan som flyttes øst- og nordøstover, se punkt 2 over. Netto økning i antall boliger i fht. gjeldende reguleringsplan vil derfor maksimalt bli 20-25 boliger.

Alternativet til utbyggingen som beskrevet over, er maksimum tilsvarende antall boliger som i gjeldende reguleringsplan, og alternativet omfatter punktene 1, 2 og 4 beskrevet over. Alternativet innebærer altså ingen netto boligøkning, kun endring i plassering av 10-15 boliger og endring av trasé for adkomstvei i nord. Hvilket alternativ som velges evt. en løsning i antall boliger som ligger mellom disse beskrevne hovedalternativene, vil utredningene som beskrives i planprogrammet legge grunnlag for.

Arealformålene i planen blir som i gjeldende reguleringsplan, i hovedsak småhusbebyggelse, grønnstruktur, lekeplasser og kjøreveg.

Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan vil for boligarealene i hovedsak bli videreført.

Planprogrammet beskriver utfordringer hovedsakelig knyttet til:
- adkomst og andre trafikale forhold, herunder skolevei/barn og unge
- sentrumsutvikling av Ørje
- automatisk fredede kulturminner
- lekeplasser og andre forhold rundt godt bomiljø
- kombinasjon av ulike boligtyper

Planprogrammet skal fastsettes av kommunestyret, jf. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Utforming av planprogrammet, konsekvensutredninger og prosess rundt dette følger plan- og bygningsloven, nevnte forskrift og *Veiledningsnotat – Planprogram og konsekvensutredning ved reguleringsplaner (kommentarutgave)*, datert 14.01.2016.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 5
2. Dagens situasjon 5
3. Planstatus og ramme 9
4. Beskrivelse av tiltaket med alternativer 13
5. Vurdering av forholdet til konsekvensutredning 15
6. Vurdering av konsekvenser 16
7. Organisering, medvirkning og framdrift 17

Vedlegg 1 Planavgrensning ved oppstartvarsel
Vedlegg 2 Gjeldende reguleringsplan – nedkopiert
Vedlegg 3 Jordekant vs. gjeldende reguleringsplan

1. Innledning

Ørje er kommunesenteret i Marker kommune. Det er preget av eneboligbebyggelse, forretningsarealer, E18 og andre trafikkårer, samt næringsområder og grønnstruktur/naturområder. Marker kommune ønsker i hht. *Kommuneplan Samfunnsdel*, vedtatt 15.12.2015, å tilby attraktive boliger og bomiljøer med god kvalitet i og nær Ørje sentrum.

Innenfor gjeldende *Reguleringsplan for Krogstad*, vedtatt 14.09.1991, er Marker kommune største grunneier. Marker kommune har engasjert Natur, Plan og Utvikling for å få utarbeidet ny reguleringsplan for planområdet og samtidig endre og utvide arealene i nord.

Siden 1991 har store deler av boligfeltet Krogstad blitt utbygd, og det er endrede behov i boligmarkedet og endrede føringer for boligutbygging og stedsutvikling.

Det har skjedd et eierskifte for eiendom gnr. 94 bnr. 1. Et areal i nord som også omfatter reguleringsplan for Krogstad var tidligere et skogfelt, men det har nylig blitt nydyrket. Den nye grunneieren ønsker å beholde dagens dyrka mark, der også det nydyrkede arealet i stor grad inngår.

Varsel om oppstart av planarbeidet skjedde i brev og kunngjøring på kommunens nettside og i Smaalenenes Avis, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Grunneiere, naboer, berørte myndigheter og andre ble varslet per brev. Det fremkom 17 innspill til varselet. Det kom varsel om innsigelse fra to berørte myndigheter, og de var knyttet til oppfølging av *Fylkesplan Østfold mot 2050* og utredning av behovet for konsekvensutredning på grunn av manglende samsvar med overordnede arealplaner.

Etter en nærmere vurdering anses det hensiktsmessig å utarbeide planprogram for å tilfredsstille kravene til utredning i *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*.

2. Dagens situasjon

2.1 Beliggenhet og eierforhold

Eiendom gnr./bnr. 94/242 eies av Marker kommune. Noe tilgrensende arealer på naboeiendommen gnr./bnr. 94/1 vil kunne inngå i planområdet, først og fremst med formål boligbebyggelse, grønnstruktur og/eller landbruk. Videre inngår bebygde tomter langs de kommunale veiene Tyttebærstien, Blåbærstien, Skogbrynet, Solheimveien og Kilebuveien og eiendommene gnr./bnr. 94/5, 94/178, 94/179 og 94/196.

Arealet i gjeldende reguleringsplan er 164 090 m^2, og det nye arealet utgjør ca. 50 000 m^2. Planområdet ligger nord for E18 og øst for fylkesvei 21 i Ørje, Marker kommune. Arealet ligger ca. 120 - 135 m.o.h. Det er gang- og sykkelavstand til handelssentrum i Ørje. Avstand fra de nordligste tomtene til handelssentrum vil bli ca. 1,8 km.

Dagens arealbruk på det utvidede arealet er i all vesentlighet landbruk, og det er skog av middels til høy bonitet og mindre grad av trebevokst myr og bekker.

De endrede og nye tomtene vil ligge mer enn 700 meter fra E18 og minst ca. 80 meter fra fylkesvei 21.

2.2 Nærmere beskrivelse av planområdet
Under følger en tematisk gjennomgang av planområdet.

Veier: Adkomst til boligfeltet er fra fv. 21 i sør via Kilebuveien, videre til Solheimsveien, Blåbærstien og Tyttebærstien. Dette er veier med 3,0-4,5 meter kjørebanebredde. Det er ingen fortau eller gang- og sykkelveger i planområdet. Det er lagt opp til blandet trafikk, og det er per dags dato ingen tilrettelagte snarveier eller stier for bare gående og syklende.

Vann og avløp: Vann og avløp er tilknyttet det kommunale nettet.

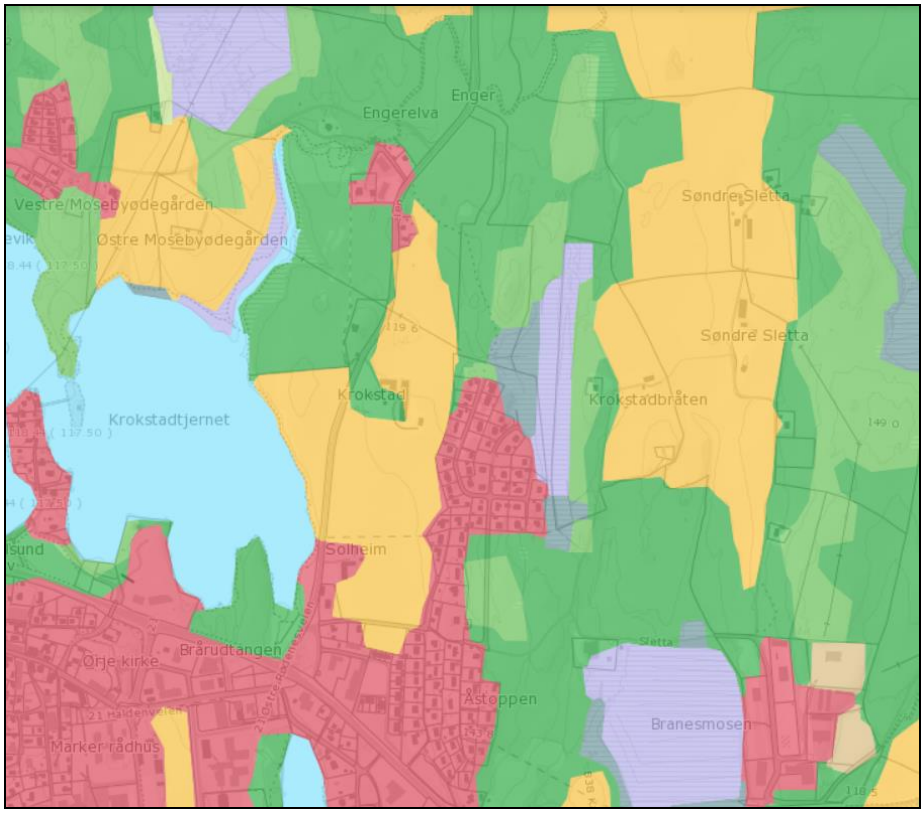
Energi- og klimahensyn: Det er ingen spesielle tiltak for energisparing eller klimahensyn.

Estetikk og landskap: Planområdet er relativt flatt i et relativt flatt landskap, og det medfører svært lite innsyn fra omgivelsene. Eksisterende boligbebyggelse består i all hovedsak av eneboliger på 1-1,5 etasjer bygd etter 1991. På et flertall av boligene er det garasje og evt. annet mindre bygning som lekestue o.l. Trær og hekker på boligtomtene danner vegger og variasjon i landskapet. Fargebruk på utvendig fasade er i stor grad hvitt og duse/mørke naturfarger.

Bebyggelsen er 1,5 etasjer i flatt landskap. Tomtene er hage- og naturpregede.

Landbruk: I vest i hovedsak utenfor planområdet er det dyrka mark rundt de to gårdstunene Solheim (eiendom gbnr. 94/5) og Krokstad (eiendom gbnr. 94/1). Dyrka mark og gårdstunene ligger mellom fv. 21 og boligfeltet Krogstad. Jordkvaliteten er svært god ifølge jordsmonnkart hos NIBIO. Det er lettdrevet med hellingsgrad på 2-6%.

De ubebygde arealene i gjeldende reguleringsplan med unntak av dyrka mark i vest, er i dag barskog med middels og høy bonitet.



Arealbruk og -typer. Bebygd areal (rød farge), dyrkede arealer (gul) med unntak av et grønt felt som er nydyrket, skog med høy skogbonitet (mørkere grønn), tresatt myr (mørkere grå) og åpen myr/drenert myr (lysere grå). Kilde: NIBIO.

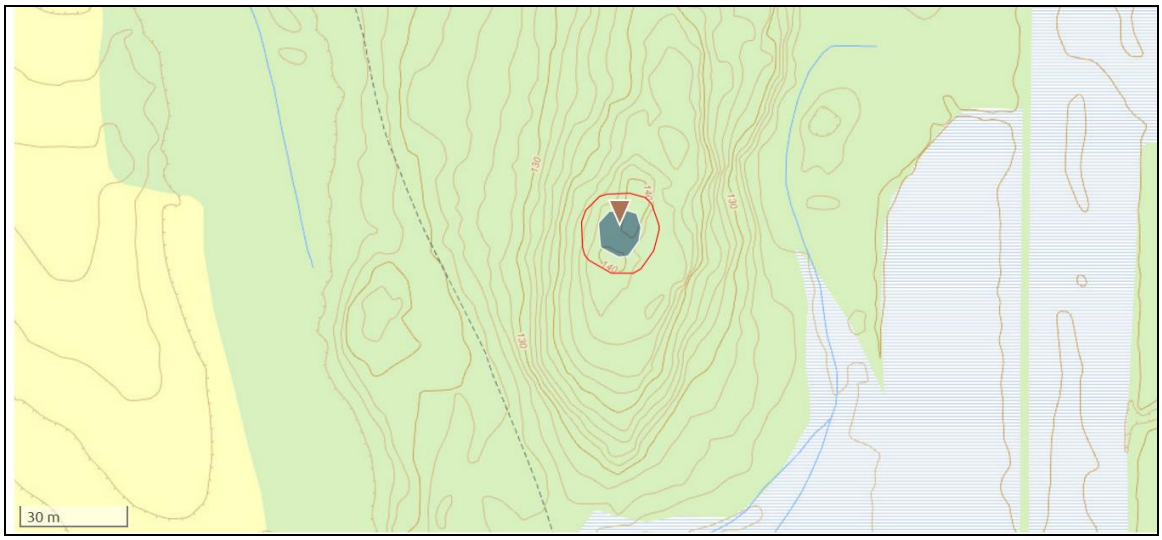
Naturmangfold, friluftsliv og grønnstruktur: Det er ikke registrert naturtyper, rødlistede arter eller arter med spesiell forvaltningsinteresse i planområdet eller nært tilgrensende dette. I planområdet er det et mindre skogområde vest for søndre del av Blåbærstien, og disse skogområdene har forbindelse med et større utmarksområde øst i Marker kommune slik at mulighetene for vandring er gode. Ved tele i bakken er det enda bedre tilgang for gående til utmarksområdene rundt. Det vises til figur over arealbruk og – typer over.

Universell utforming, barn og unge: Det er ingen universell tilrettelegging eller utforming i planområdet.

Det er lite arealer med tilrettelagte lekeplasser eller lekeområder i dagens boligfelt. Lek gjøres i hager, grønne lunger mellom hus eller i nærliggende skog eller på gateplan. For større barn og unge er det mulighet for lek og spill i Ørje sentrum i arealer på barne- og ungdomsskolen og nær og i idrettshall. Se for øvrig omtale under trafikksikkerhet.

Kulturminner og – miljø: Det er registrert i planområdet et gravminne fra bronsealder/jernalder, og det er automatisk fredet. Det ligger på eiendom gbnr. 94/242. Det har ID 59120 Spekkebuåsen i registeret Askeladden, og det består av en nokså markert gravrøys bygget av bruddstein. Den er 12 meter i diameter og har en høyde på ca. 1 meter.

Den er lagt over en N-S-gående kløft i berget, og i midten av røysa er det et 2 meter bredt krater med dybde 0,75 meter. Kulturminnet er skiltet.



Utsnitt fra kulturminnesok.no av lokalitet Spekkebuåsen ID 59120-1. Lagt inn av Riksantikvaren.

Trafikksikkerhet: Det er lagt opp til lav fartsgrense og blandet trafikk på veiene i planområdet, men ved motorkjøretøy passerende i to retninger samtidig presses fotgjengere og syklister ut av veibanen flere steder, bl.a. Blåbærstien. For øvrig er det ikke tilstrekkelig bredde for motgående trafikk i adkomstveier som Tyttebærstien og Skogbrynet. Det blir derfor stedvis liten plass selv ved kjøretøy i en retning og fotgjengere/syklister.

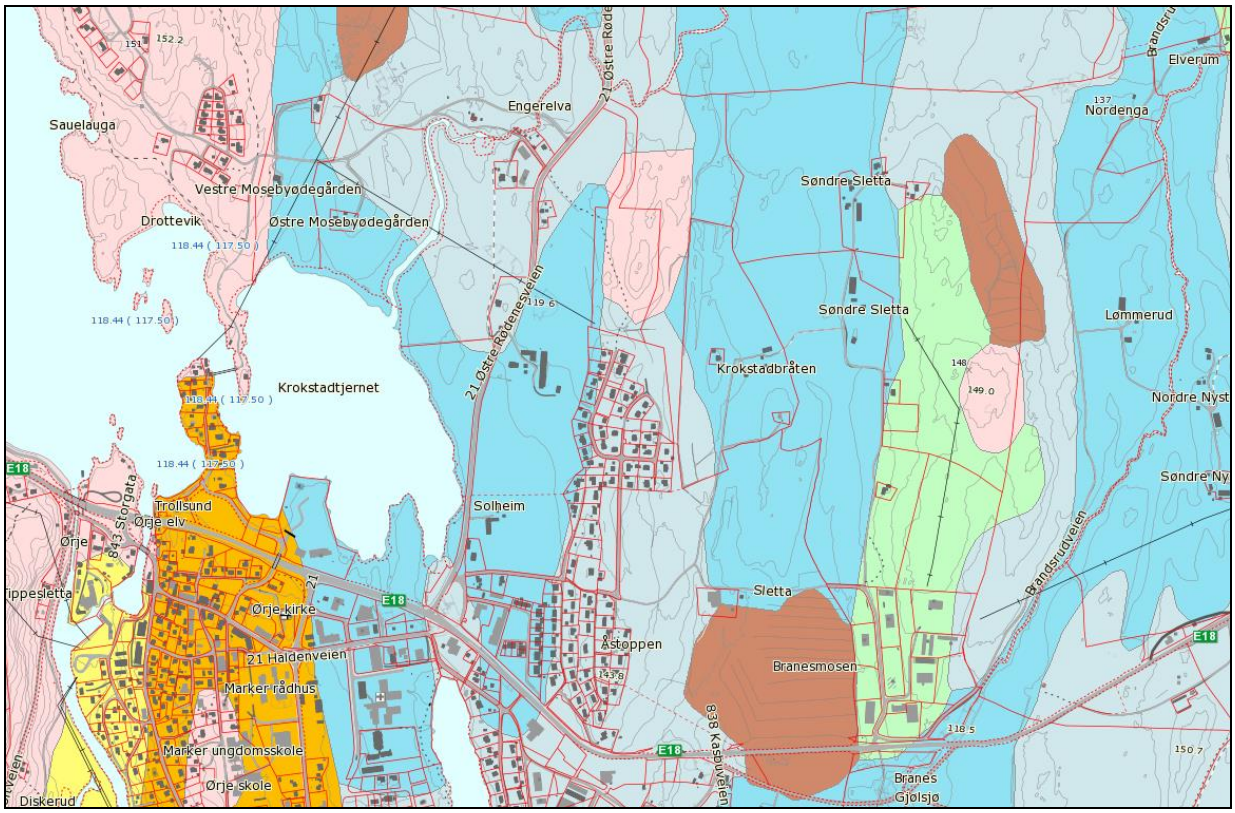
Det er gatebelysning langs Blåbærstien og Kilebuveien.

Det var innspill til varsel om oppstart om at deler av dagens private hageareal blir brukt som snarvei av flere gående. Det etterlyses løsning på dette. Dette kan tolkes som at det er behov for snarveier for barn og unge. Andre nevner i sine innspill at det er dårlige siktforhold, bratt og høy hastighet ved kjøring på Kilebuveien opp mot Blåbærstien.

Vassdrag, erosjon og grunnforhold: Engerelva er en bekk/å som renner nord for planområdet. Denne inngår i Haldenvassdraget som er varig vernet.

Løsmassene i planområdet består i hovedsak av tynnere hav-/strandavsetninger og bart fjell/stedvis tynt dekke i flg. Norges Geologiske Undersøkelser (NGU). Åkrene vest for planområdet består av tykkere havavsetninger.

På grunn av lav helling i landskapet og lav fuktighet i jordsmonnet er erosjonsfaren liten/svært liten. Det er ingen flomfare i planområdet.



Planområdet består av i hovedsak fjell i dagen/tynt humusdekke og tynnere hav- og strandavsetninger. Kilde: NGU.

2.3 Forhold i omgivelsene

Sentrumsutvikling: Som følge av utbygging av arealer i utkanten av dagens tettsted, vil man kunne hevde at det er fare for tomme boliger i sentrum av Ørje eller at det ikke tas tilstrekkelige hensyn til statlige føringer. Nye boliger i Ørje sentrum antas å være leiligheter, altså en annen boligtype som vil appellere til andre beboere som barnefamilier enn de som er unge og eldre som vil ha mindre leiligheter el.lign. Dette blir nærmere omtalt senere i planprogrammet i omtale av overordnende planer og føringer.

Trafikk: Det er ikke antatt at de trafikale forholdene vil påvirkes negativt av utbyggingen utover det som er beskrevet i gjeldende reguleringsplan, dvs. at dagens trafikkmengde reduseres/bortfaller til Kilebuveien ved at flere beboere i planområdet vil få utkjøring ved ny nord i planområdet eller at den blir gjort om til gang- og sykkelveg. Flere av innspillene til oppstartsvarselet gikk imidlertid for at dagens adkomst for alle av dagens beboere skulle være som i dag.

Forurensning: Det er ikke kjente forhold som skulle tilsi at det forurensing som kan påvirke utbygging i det varslede planområdet. De nye, påtenkte boligene ligger utenfor støysonene for trafikk fra E18, og det er vesentlig med dagens bebyggelse mellom E18 og ny bebyggelse som demper støyen.

3. Planstatus og ramme

3.1 Lokale føringer

3.1.1 Overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel for Marker 2016-2028, vedtatt 15.12.2015
Kommuneplanens samfunnsdel bygger videre på planstrategien beskrevet i RAM 2012-2016, der de overordnede målene er økt bosetting, gode opplevelser og næringsutvikling i Rømskog, Aremark og Marker. Kommuneplanens samfunnsdel har følgende overordnede mål for Markers samfunnsutvikling:

- Fornøyde innbyggere
- Opprettholde vårt lokalsamfunn
- Utnytte vårt potensiale

Det fremgår av samfunnsdelens arealstrategi at det vil være viktig å bygge flere boliger sentralt i Ørje, i form av leiligheter og bokollektiv. Eneboligbyggingen har fordelt seg på tre «grener»:

- Lihammeren
- Mosebyneset
- Krokstad/Åstoppen/Torpåsen

Side 28 i kapitlet Arealstrategi heter det:
«Med unntak av Lihammeren ligger disse tre boligområdene nær Ørje sentrum, og fremtidig eneboligutbygging bør skje som utfylling og utvidelse av disse tre feltene.»

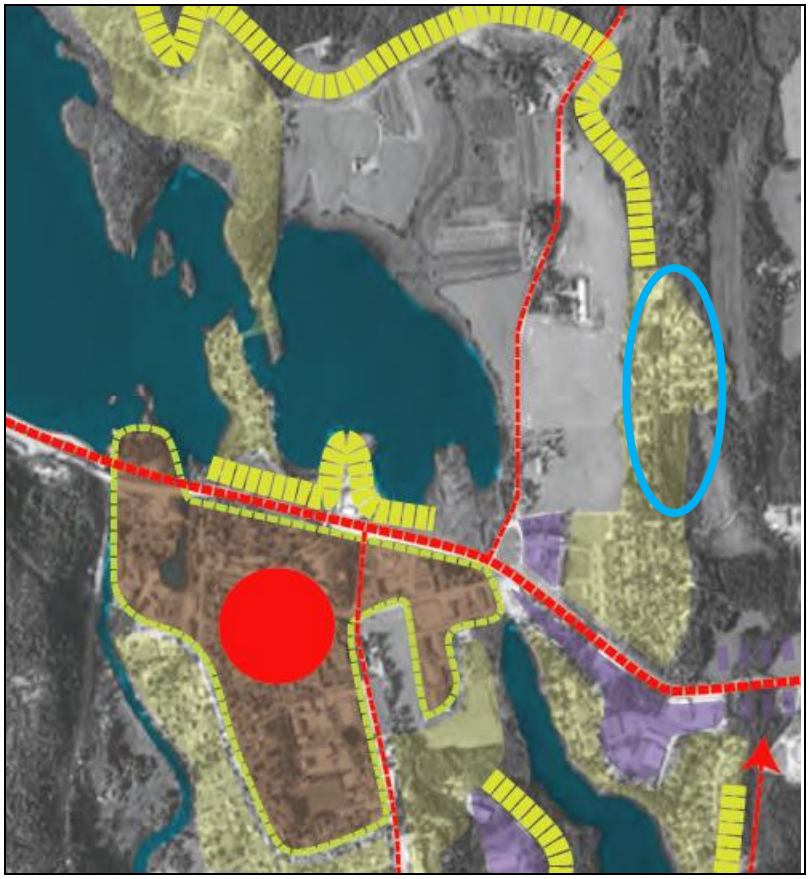
Kommuneplanen legger opp til å balansere satsingen på eneboligutbyggingen med bygging av leiligheter i Ørje sentrum. Utvidelse av Krogstad er vist i kommuneplanens samfunnsdel s. 30, se figur under.

Kommuneplanens samfunnsdel er retningsgivende for videre utvikling i motsetning til kommuneplanens arealdel bestemmelser og plankart som er juridisk bindende. Utklippet fra arealstrategien må derfor betraktes som retningsgivende mht. avgrensning for utvidelse av Krogstadfeltet. Utvidelsen er markert nordover. På kartet er det markert at utvidelsen for Krogstad i all hovedsak er i skog. Noe av bakgrunnskartet er ikke oppdatert for denne utvidelsen fordi noe av dette er oppdyrket fra juletrefelt til korn-/grasproduksjon.

Det er flere relevante mål og strategier i *Kommuneplanens samfunnsdel 2016-2028*. De viktigste er:

- Mer varierte boligtyper enn i dag, f.eks. tomannsboliger, rekkehus og/eller kjedehus (kap. 6)
- En boligsammensetning og bebyggelsesstruktur som tilrettelegger for et godt liv for en aldrende befolkning (kap. 6)
- Områder med allerede utbygd teknisk infrastruktur vil bli utvidet, og i dette tilfellet vil det også bli forbedret innenfor eksisterende boligfelt for myke trafikanter, herunder barn og unge (kap. 6)
- Arealutnyttelsen i nye utbyggingsområder skal være høyere enn dagens, uten at det går på bekostning av kommunens boattraktivitet (kap. 5)
- Attraktive boligformer som skiller seg ut vil bli vurdert (kap.1)
- Bygge opp et tilbud av varierte boligtyper (kap. 1)
- Det skal være tilgang på boliger med henvendelse til vassdraget og naturkvaliteter (kap.1)
- Det skal tilbys større bredde av boligtyper enn i dag (kap.1)

- Det skal utvikles boligtyper som er egnet både som bofellesskap for eldre og som leiligheter for single (kap.1)



Figur 1.

Utsnitt fra arealstrategi - overordna strategi i kommuneplanens samfunnsdel, s. 30.

Den blå sirkelen er lagt til i vår framstilling for å vise hvor Krogstadfeltet er i dag.

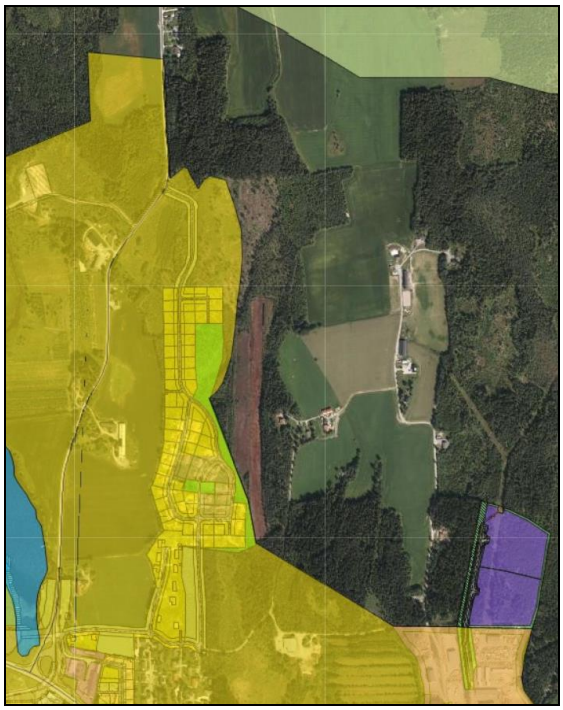
Den brede gul-stiplede linjen markerer fremtidige boligområder i kommuneplanens samfunnsdel.

Den røde sirkelen i feltet innrammet av lys grønn stiplet linje viser Ørje sentrum.

På side 8 i Kommuneplanens samfunnsdel står det både om ulike boligtyper og boattraktivitet, bl.a. *«Disse skal være stedstypiske og utnytte stedenes nærhet til skog og vassdrag…».*

Som motor for sentrumsutviklingen i Ørje beskrives «å bygge et nytt bibliotek og torg ved dagens busstorg».

<u>Kommunedelplan for Ørje 2007-2019, vedtatt desember 2006</u>
Den nordligste og ubebygde delen av *Reguleringsplan for Krogstad*, inngår i kommunedelplan Ørje. De er der avsatt i hovedsak til spesialområde, og tiltenkt framtidig golfbane. Deler av det varslede utvidede reguleringsplanarealet inngår i det samme spesialområdet.



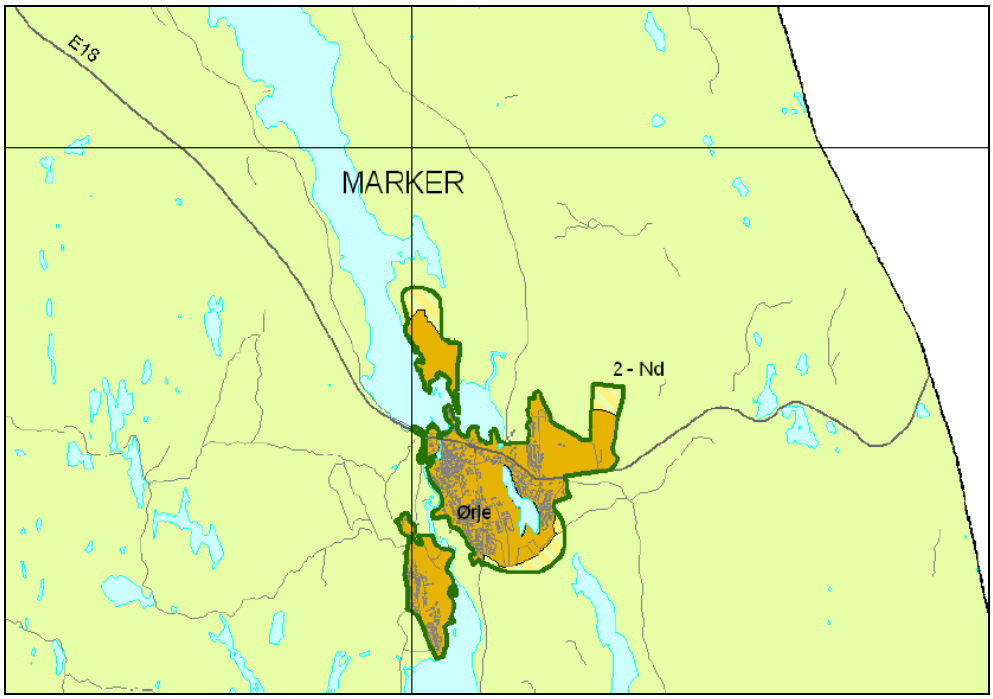
Utklipp fra kommunekart der reguleringsplanene ligger over flyfoto, og kommunedelplanens arealdel plankart ligger over reguleringsplanene som et gult gjennomsiktig felt.

Kommuneplanens arealdel 2005-2017, vedtatt 22.11.2005
I kapittel *2.2 Planlagte boligområder* i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel inngår utvidelse av Krogstadfeltet. Det er oppgitt at utvidelsen omfatter uregulerte arealer.

Aktuelle arealer som er øst for *Kommunedelplan for Ørje 2007-2019,* er i gjeldende Kommuneplan Arealdel Marker 2005-2017 avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF) med byggeforbud. Deler av det varslede arealet som ikke inngår i gjeldende reguleringsplan eller kommunedelplan inngår i dette LNF-området.

3.1.2 Reguleringsplaner
Reguleringsplan for Krogstad med bestemmelser, vedtatt 14.09.1991, er gjeldende reguleringsplan for boligområdet Krogstad, se vedlegg 2. Tilgrensende reguleringsplaner er *Reguleringsplan for Kilebu*, vedtatt 23.04.1985, og *Reguleringsplan for E18 Ørje S – Riksgrensen*, vedtatt 29.09.2013.

3.2 Regionale føringer
Fylkesplan *Østfold mot 2050*, vedtatt 26.02.2009, fikk forlenget planperiode 2012-2015 vedtatt 25.10.2012. Fylkesplanen trekker langsiktige grenser i Østfold for by- og tettstedsområder og omlandet. Linjene fastsetter grense for framtidig by- og tettstedsutvikling. Det er mulighet for å endre grensene:
«De ytre grensene som er satt i første etappe kan bare endres dersom det ikke går utover dyrket mark, og dersom minst like store arealer tas ut av planen et annet sted i regionen» (s. 29).



Utsnitt fra arealstrategi Indre Østfold satt i Fylkesplan Østfold mot 2050. Utsnittet viser langsiktig grense (grønn strek) for framtidig tettbebyggelse for Ørje.

3.3 Statlige og nasjonale føringer
De viktigste føringene er:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven
- Veiledningsnotat – Planprogram og konsekvensutredning ved reguleringsplaner (kommentarutgave), datert 14.01.2016
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Håndbok N100 Veg- og gateutforming
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven/ RPR for barn og unge

4. Beskrivelse av tiltaket med alternativer

Det er to utbyggingsalternativer som angir yttergrenser i antall boliger i ny reguleringsplan. Kort oppsummert er det en maksimal økning i antall boliger på opptil 20-25 boliger i nordøst og en flytting av 10-15 ubebygde boligtomter fra gjeldende reguleringsplan til skog nordøst/øst for gjeldende reguleringsplan. Hensikten med flytting av ubebygde boligtomter og deler av adkomstveien i dagens reguleringsplan er å ta mer hensyn til dagens dyrkede arealer vest i planområdet, se vedlegg 3.

Det er to hovedalternativer for utbygging, et øvre og nedre tall for antall boliger.

Hovedhensikten med planarbeidet for alternativet med høyest antall boliger, er:

1. å endre utforming av de nordlige boligarealene med tilhørende infrastruktur innenfor arealet tilsvarende gjeldende reguleringsplan for Krogstad, vedtatt 14.09.1991.
2. å endre planavgrensningen i vest i nordre del av planområdet for å skåne mer av dagens dyrket mark. Dette innebærer å flytte ubebygde boligarealer fra vest i gjeldende reguleringsplan til øst for gjeldende reguleringsplan.
3. å utvide planområdet i den nordlige delen av gjeldende reguleringsplan. Utvidelsen er i hovedsak ønsket i retning nordøst. Hensikten er å tilrettelegge for flere boligtomter og helhetlige løsninger, bl.a. med mindre lekeareal for små barn.
4. å justere og oppdatere gjeldende reguleringsplan søndre deler av boligfeltet slik at det er bedre samsvar mellom plan og eksisterende forhold.

Endring og utvidelse av arealene som beskrevet i punktene over, medfører flere boliger enn i gjeldende reguleringsplan, *Reguleringsplan for Krogstad*. Det endrede og utvidede arealet skal legge til rette for opptil ca. 40 boliger, og det vil bli vurdert både eneboliger, tomannsboliger og/eller rekke-/kjedehus. Av de 40 boligene, vil 10-15 av dem være boligtomter i dagens reguleringsplan som flyttes øst- og nordøstover, se punkt 2 over. Netto økning i antall boliger i fht. gjeldende reguleringsplan vil derfor maksimalt bli 20-25 boliger.

Hvilket alternativ som velges evt. en løsning i antall boliger som ligger mellom disse beskrevne hovedalternativene, vil utredningene som beskrives i planprogrammet legge grunnlag for.

Alternativet til maksimum-utbyggingsalternativet er at 10-15 ubebygde boligtomter flyttes som beskrevet over, for å skåne dyrka mark. Alternativet omfatter punktene 1, 2 og 4 beskrevet over. Alternativet innebærer altså ingen netto boligøkning, kun endring i plassering av 10-15 boliger.

De to hovedalternativene er uttrykk for øvre og nedre grense for antall boliger i ny reguleringsplan, og den løsningen som velges, kan også være mellom dette nedre og øvre antallet. Spesielt arkeologiske registreringer og eventuell konfliktgrad med sentrumsutvikling i Ørje vil være med å avgjøre valg av løsning. Det er usikkerhet i automatisk fredede kulturminners avgrensning og forekomst, trafikkløsninger, boligantall og boligplassering. Det er derfor usikkerhetsmomenter knyttet til hensiktsmessig planutforming for å få gode bomiljøer og attraktive boligplasseringer, hvilket igjen skaper usikkerhet knyttet til antall dekar det nye planområdet må/kan utvides og endres innenfor det varslede området, se vedlegg 1.

Arealet som er tenkt å ta ut som regulerte boligtomter og deler av regulert adkomstvei, er ca. 15-20 dekar, og dette arealet vil bli omregulert fra boligbebyggelse til landbruksformål eller ikke omfattes av den nye reguleringsplanen. Dette betyr at flyttet areal for boligbygging blir minimum ca. 15 dekar inkl. teknisk infrastruktur øst for gjeldende reguleringsplan. For å ha en fleksibilitet i fht. usikkerhetsmomentene nevnt i forrige avsnitt, tas det høyde for at det utvidede arealet kan omfatte mer enn 15 dekar hvor noe av det er tenkt som grønnstruktur, landbruksformål o.a.

Dersom det endelige planforslaget ender opp med 40 boliger, vil etappevis boligutbygging bli vurdert. Det betyr at det kan bli rekkefølgebestemmelser slik at noen felt må være ferdig utbygde før boligbygging kan påbegynnes i det/de siste feltet/feltene.

Planforslaget skal utarbeides etter plan- og bygningsloven. De antatte reguleringsformålene er:

- Frittliggende og konsentrert boligbebyggelse
- Grønnstruktur – grønnstruktur
- Grønnstruktur – lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Landbruksformål

Hensynssoner for frisikt og bevaring kulturminner vil bli innarbeidet.

Dagens bebygde boligtomter med eiendomsgrenser vil bli videreført i ny reguleringsplan, og dette omfatter en stor del av planområdet. Traseene for adkomstveier vil bli vurdert, og mange av innspillene til oppstartsvarselet omhandler adkomstveier. I gjeldende reguleringsplan inngår i planbestemmelsene punkt 4 at:
«Når det blir utbygging nord for punkt A-A (merket på planen) skal kjøreadkomst til hele feltet være ved Engerelva.
Adkomstvei fra Kilebuveien blir da klassifisert til gang- og sykkelvei.»

Flere alternative adkomstløsninger vil bli vurdert i det videre planarbeidet. Løsninger kan være å dele feltet opp mht. adkomstvei slik at Kilebuveien fortsatt kan brukes som adkomstvei for deler av Krogstad-feltet. Det vil bli vurdert fortau langs deler av Blåbærstien og Kilebuveien.

Det vil bli sett på forbedrede løsninger for barn og unge, både i form av lekeplasser og bedre tilrettelegging for myke trafikanter. Dagens bebygde boligtomter som er på areal regulert til lekeplass, må erstattes av annet lekeareal i ny reguleringsplan.

Den åpne myra øst i og delvis utenfor planområdet tas det sikte på skal beholdes som grønnstruktur eller landbruksformål. Den tresatte delen av myra vil bli nærmere undersøkt for å se om deler av denne kan inngå som grønnstruktur, lekeplass eller annet.

Som nevnt i innledning kapittel 1, vil det bli vurdert noe variasjon av boligtyper; eneboliger, tomannsboliger og kjedehus/rekkehus. Dette skal sees i sammenheng med målsettingene i *Kommuneplan Samfunnsdel 2016-2028,* vedtatt 15.12.2015.

Samtidig med at ny reguleringsplan for Krogstad vedtas, skal vedtak fattes om at gjeldende reguleringsplan fra 1991 oppheves. På denne måten vil store deler av dyrka mark som i dag er regulert til adkomstvei og boligformål, bli uregulert.

5. Vurdering av forholdet til konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven gir regler for:

1. planer som alltid skal konsekvensutredes, § 2 i forskriften
2. planer som skal vurderes nærmere, § 3 i forskriften

Forskriften tillater detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering, uten at det blir utarbeidet konsekvensutredning (KU). Dersom flytting av arealer kun skulle innebåret 15 dekar for å skåne dyrka mark, kunne det være aktuelt å ikke utarbeide KU. Det er det en del usikkerhet rundt, nevnt i kapittel 4 og 6. Antall dekar ved flytting kan likevel innebære mer enn 15 dekar for å få hensiktsmessig

utformede arealer, og ved > 15 dekar er det krav om KU etter *§ 2 Planer som alltid skal behandles etter forskriften*. Om man går opp i antall tomter enn det som er i gjeldende reguleringsplan, vil arealet også kunne overskride 15 dekar.

Det er manglende samsvar med kommunedelplanens arealdel, kommuneplanens arealdel og fylkesplanens tettstedsavgrensning. Dette gjelder:

- Den ubebygde delen av gjeldende reguleringsplan som ikke er med i formål boligbebyggelse i de overordnede kommunale arealplanene og ikke med i fylkesplanens tettstedsavgrensning. Det er med i kommunedelplanen for Ørje, men formålet er ikke boligbebyggelse.
- En utvidet boligutbygging eller bare en flytting av regulerte arealer til arealer øst for gjeldende reguleringsplan er ikke i samsvar med de overordnede arealplanene og fylkesplanens tettstedsavgrensning.

De to strekpunktene over sammen med de beskrevne usikkerhetsmomentene om planutforming gjør at planfremmer fremmer forslag om planprogram for konsekvensutredning av planforslaget.

6. Vurdering av konsekvenser

Vurderingen av konsekvensene på miljø og samfunn som et planforslag vil føre til, skal vurderes opp mot null-alternativet, dvs. at gjeldende reguleringsplan består. Flytting av adkomstvei og boligtomter samt oppdatering av dagens forhold og forbedring av forholdene i gjeldende reguleringsplan vil inngå i denne vurderingen opp mot null-alternativet.

Ut fra beskrivelsen av planområdet i kapittel 2 er det ikke forhold i selve planområdet som gir vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn som følge av den planlagte utbyggingen. Den vesentlige konsekvensen ligger i manglende samsvar med føringer i gjeldende fylkesplan og overordnede arealplaner. Dette omhandler først og fremst kravet om KU i overordnede kommunale arealplaner og tettstedsavgrensning i fylkesplanen.

I denne fasen av planarbeidet er det viktig å se hvilke problemstillinger som skal utredes og hvordan de skal utredes. Vurderingen i konsekvensutredningen vil være emnevis, og vurdering av konsekvens for miljø og samfunn vil ha følgende konfliktkategorier:
Ingen - Lav – Middels – Høy

Emnene vil inneholde en beskrivelse og evt. figurer, bilder og tabeller, og for hvert emne vil det bli gitt en oppsummering med konfliktkategori og evt. avbøtende tiltak. Denne metodikken skal følges for alle temaene, også de med lav eller ingen konfliktgrad med planlagt utbygging.

Ut fra kjente forhold og planlagt utbygging er det lav eller ingen konfliktgrad for de fleste interessene og verdiene i planområdet og nært tilgrensende dette. Spesielle temaer med mulig høy konfliktgrad skal utredes spesielt, og det vil være spesielle utredninger med følgende temaer:

- Arkeologiske registreringer - registrering av fylkesarkeologen ved Østfold fylkeskommune med påfølgende rapport.

- Konsekvenser for tettsteds- og sentrumsutviklingen – det vil innebære en vurdering av boligbehov og mulig/ønsket boligmengde i Ørje sentrum. Det vil også innebære en analyse av ulike boligtyper i fht. etterspørsel og behov for Marker kommune, planområdet og for Ørjes kjernesentrum. Hovedspørsmålene er om utbyggingen i planområdet vil være negativ for 1) sentrumsutviklingen i Ørje, 2) en målsetting om redusert transportbehov og økt miljøvennlig transport og 3) øvrige overordnede føringer og planer.

I vurdering av oppfølging av overordnede planer og føringer vil målsettingene i Kommuneplan Samfunnsdel Marker, vedtatt 15.12.2015, være en viktig del av dette. Beskrivelse av forholdet til Ørje sentrum vil være viktig tema.

Vurdering av naturmangfold vil skje etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12. Det er ikke antatt at det vil være behov for egen registrering som grunnlag for vurderingen.

Vurdering av jordvernhensyn skal fremgå med antall dekar av dagens dyrka mark som 1) skånes ved endring av reguleringsplanen og 2) hvor mange dekar som er innenfor reguleringsplanen i dag.

Sett ut fra innspillene til varselet om planoppstart ønsker ikke en vesentlig andel av beboerne i Krogstadfeltet en løsning med adkomst nord ved Engerelva. Trafikkavvikling og -sikkerhet med hensyn til skolevei/barn og unge er viktig problemstilling i planarbeidet, og det er viktig å vurdere positive og negative konsekvenser opp mot null-alternativet.

Den tematiske vurderingen skal omfatte:

- Tettstedsutvikling, boligbebyggelse og – typologi
- Friluftsliv, grønnstruktur, barn og unge
- Landbruk, jordvern og grunneierinteresser
- Kulturminner og -miljø
- Trafikksikkerhet og -avvikling for alle trafikanter
- Støy
- Energi- og klimahensyn
- Universell utforming, barn og unge
- Estetikk og landskapsvirkning
- Naturmangfold, friluftsliv og grønnstruktur
- Vassdrag. Erosjon og grunnforhold
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
- Overordnede planer

ROS-analysen skal følge prinsippene i «Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser fra DSB. Risiko skal måles i konsekvens og sannsynlighet for at hendelsen skjer.

Den emnevise vurderingen skal gi grunnlag for en totalvurdering av konsekvensene og konfliktgrad og samsvar med miljø- og samfunnsinteressene.

7. Organisering, medvirkning og framdrift

De ulike innspillene fra beboerne i planområdet og tilgrensende viser ulike interesser og synspunkter. Trafikkforholdene er viktig for mange, og det må derfor legges vekt på å finne gode alternativer for dette.

Det skal legges vekt på dialog med grunneiere med berørte landbruksarealer. Det må legges vekt på god medvirkning med beboere i planområdet og direkte berørte øvrige beboere. Deler av dette kan gjøres som en del av høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Noe av dette bør likevel avgjøres i direkte dialog med berørte på enkeltmøter o.l. Marker kommune vil ha direkte kontakt med grunneiere for evt. kjøp og salg av arealer, og planfremmer vil ha en viktig rolle i fbm. gode planløsninger. Barn og unges representant må involveres i arbeidet.

Planarbeidet ble varslet i brev av 13.12.2016 til berørte grunneiere, naboer og myndigheter. Det ble samtidig varslet i egen annonse i Smaalenenes Avis og på Marker kommunes nettside. Varselperioden var 13.12.2016-25.01.2017. Det kom 17 innspill i perioden.

Frist for innspill til forslag til planprogrammet er minimum seks uker fra offentlig kunngjøring. Berørte myndigheter vil få brev med forslag til planprogram, og grunneiere og naboer vil få brev med opplysning om høringen og det offentlige ettersynet. Høring på forslag til planprogram vil bli lagt ut som egen nettsak på kommunens nettside og i annonse i Smaalenenes Avis.

Som følge av innkomne uttalelser til forslaget vil det bli bearbeidet, og et revidert planprogram vil bli lagt fram for politisk behandling og godkjenning.

Utarbeidelse av planforslag og konsekvensutredning vil skje på bakgrunn av vedtatt planprogram, innkomne innspill til varselet og uttalelser i høringen på planprogrammet.

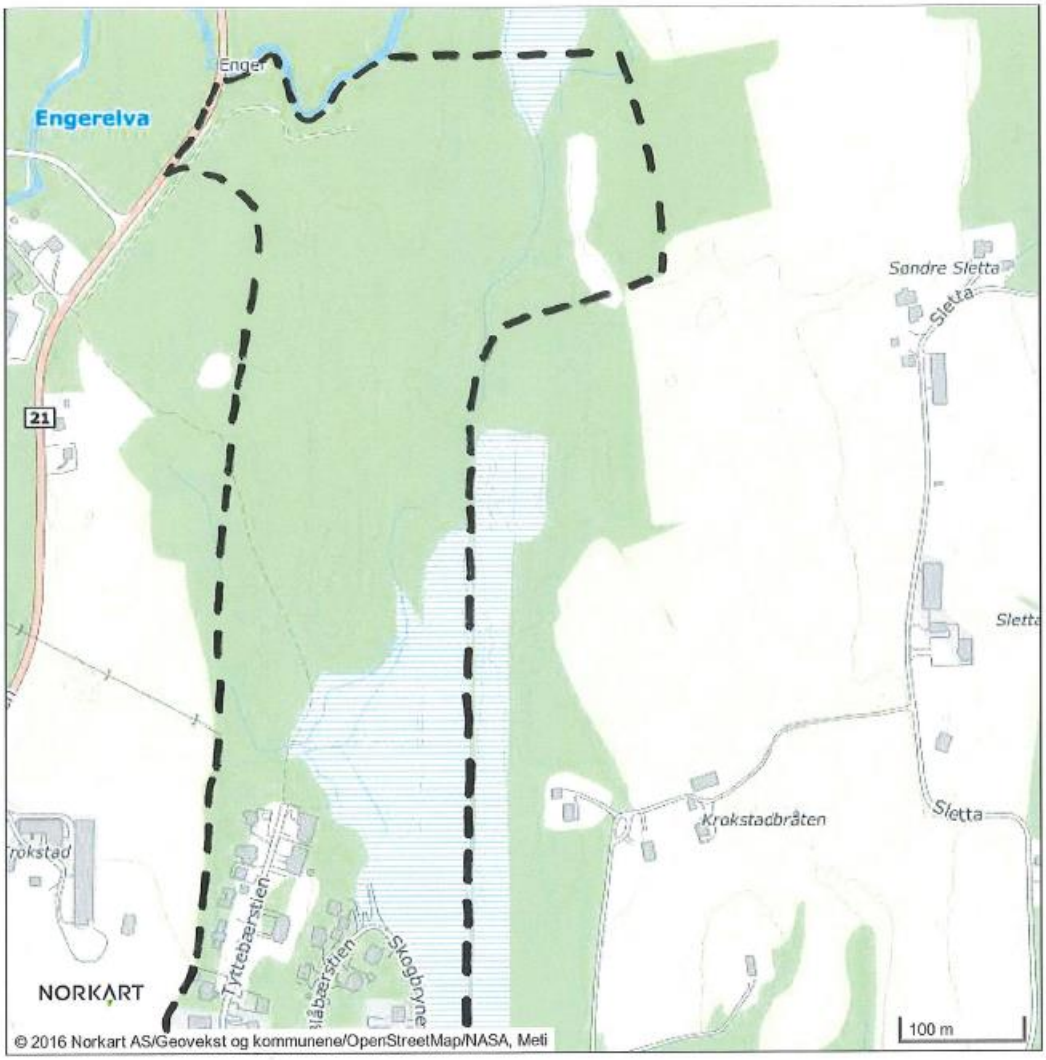
Det tas sikte på å fullføre planprosessen i løpet av ett år, se tabell 1.

Tabell 1. Framdrift for planprosessen.

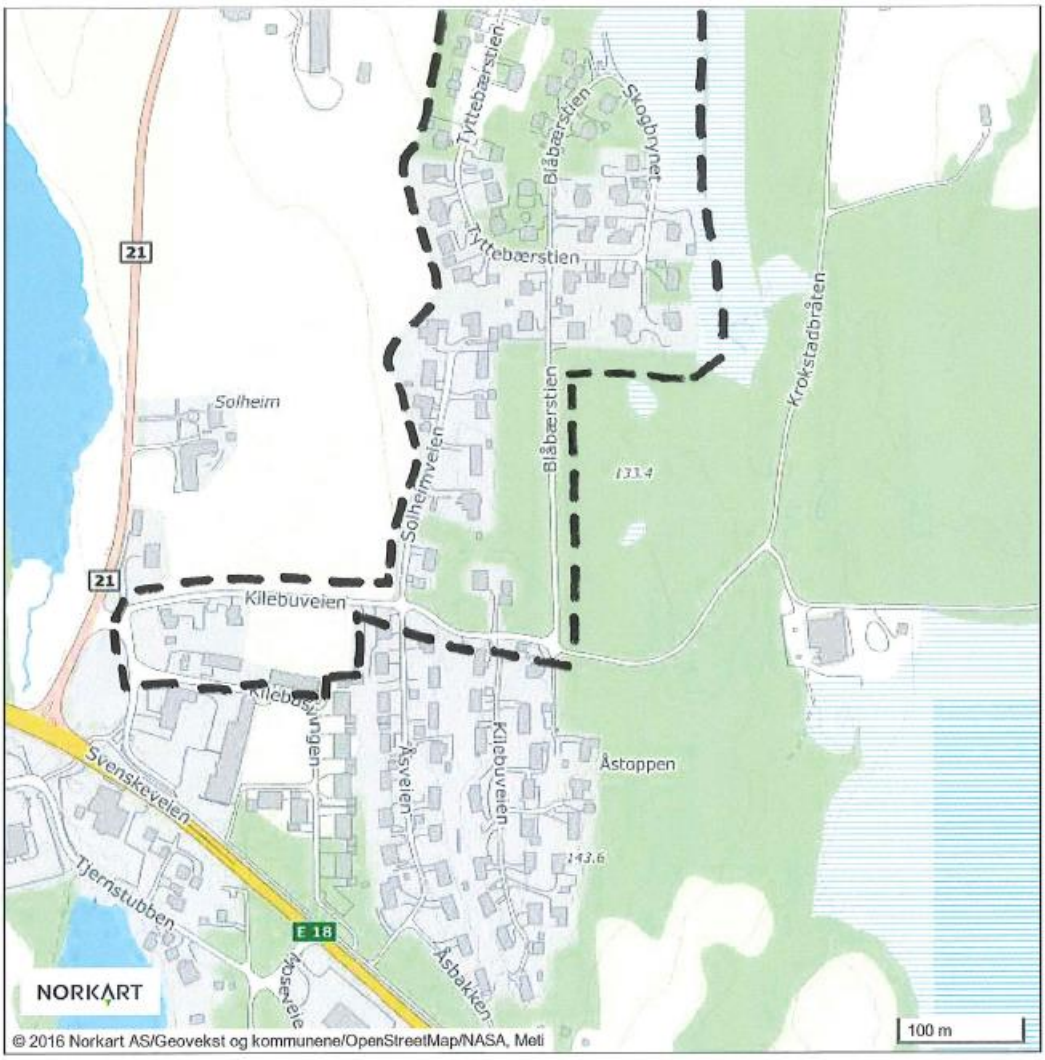
Fase	**Aktivitet/Milepæl**	**Dato og periode**
Oppstartsfase	Varsel om oppstart Oppsummering av innkomne innspill Orienteringssak i det faste utvalget for plansaker Høring planprogram Planutvalget og kommunestyret fastsetter planprogram	Des. 2016 – Jan. 2017 Jan.-febr. 2017 Mars 2017 Mars – april 2017 Mai – juni 2017
Utredningsfase og planutforming	Dialog med ulike parter Utarbeidelse av plandokumenter inkl. KU	Mars – juni 2017
1.gangs behandling	Vedtak om utlegging av planforslaget på høring og offentlig ettersyn	August 2017
Høring og offentlig ettersyn	Kunngjøring og utsendelse av brev	Aug./sept. 2017
Revidering av plandokumentene	Som følge av innkomne uttalelser bearbeides planforslaget.	Sep. / okt. 2017
Sluttbehandling i kommunen	2.gangs behandling Egengodkjenning Kunngjøring	November 2017
Evt. klagebehandling	Evt. behandling av innkomne klager	Desember 2017

VEDLEGG 1 PLANAVGRENSNING VED OPPSTARTSVARSEL

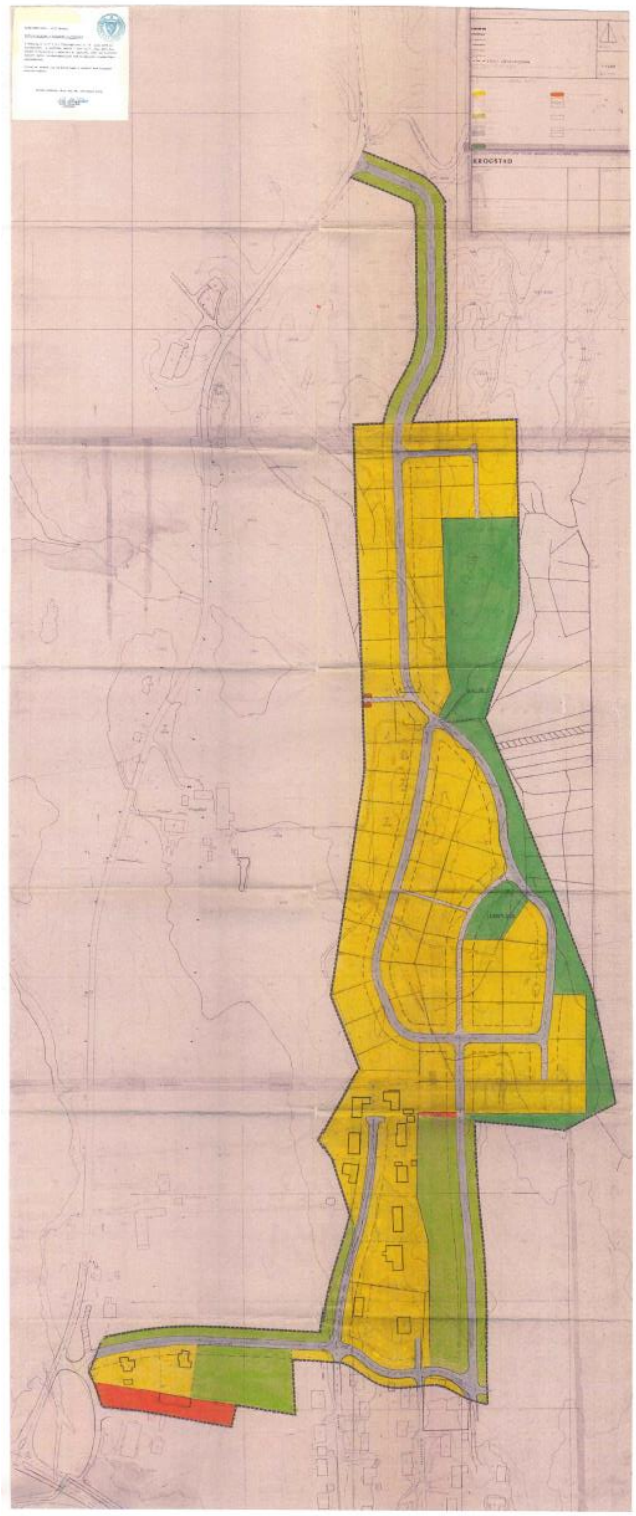
1a Nordre del av planområdet, stiplet linje viser grense for plan.

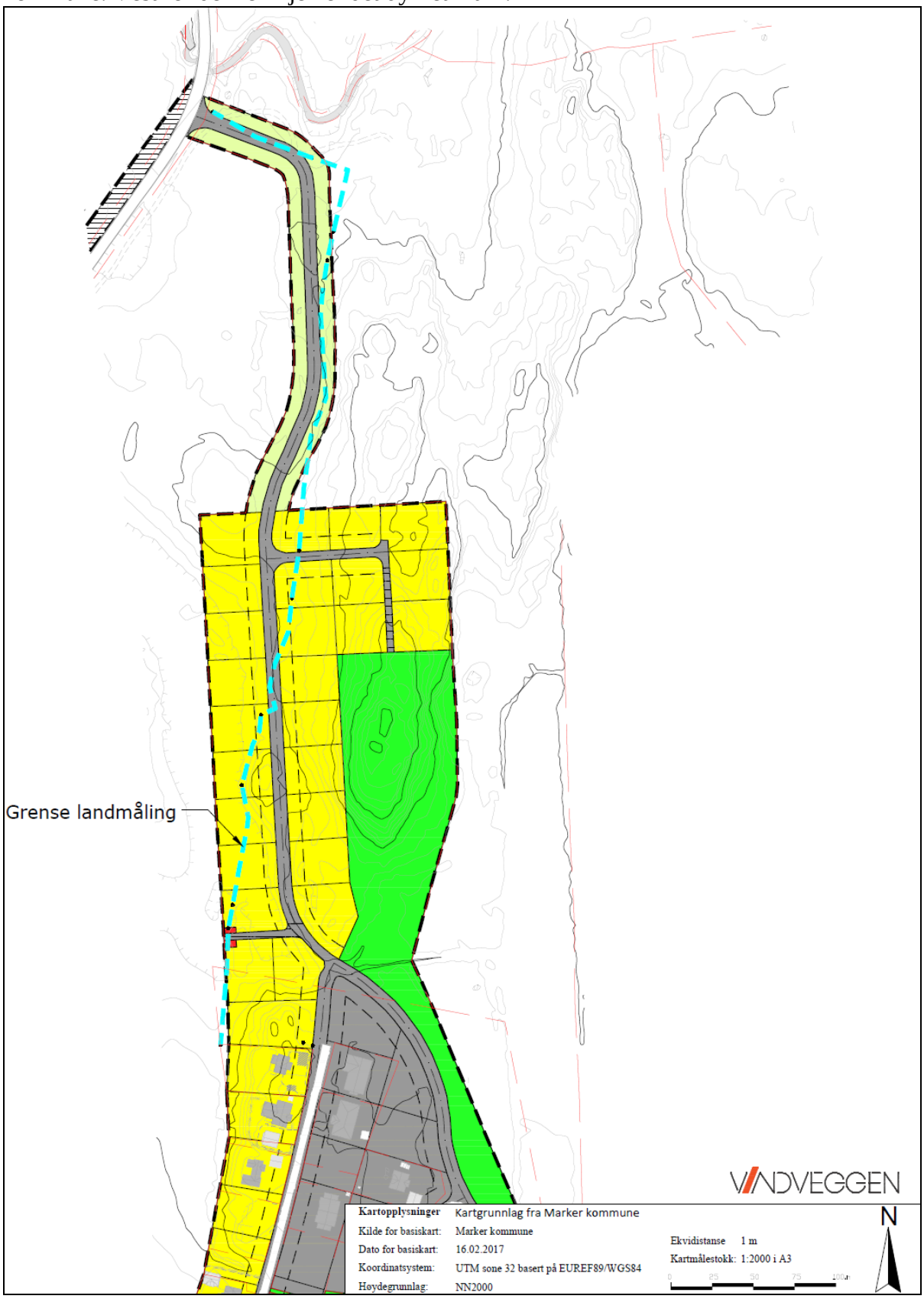


1b Søndre del av planområdet, stiplet linje viser grense for plan.



VEDLEGG 2 GJELDENDE REGULERINGSPLAN -nedkopiert



VEDLEGG 3 JORDEKANT VS. GJELDENDE REGULERINGSPLAN

Blå stiplet linje viser dagens jordekant, og jordekanten er nylig målt opp av Marker kommune. Vest for denne linjen er det dyrket mark.