

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Michael Støle-Hansen

Arkivsaksnr.: 2023/2337-30

Saksgang

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
15/25	Planutvalget	12.03.2025

Folkestad 4 - 1. gangs behandling etter endringer i planen.

Kommunedirektørens forslag

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 – 12, legges detaljregulering for Folkestad 4 ut til offentlig ettersyn i åtte uker.

Planutvalgets behandling av sak 15/2025 i møte den 12.03.2025:

Behandling

Planutvalget fremmet følgende forslag:

Planutvalget vil i høringsperioden vurdere om område BB1 bør gjøres om til eneboligtomter eller konsentrert småhusbebyggelse.

Kommunedirektørens forslag vedtatt enstemmig.

Planutvalgets forslag vedtatt enstemmig.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 – 12, legges detaljregulering for Folkestad 4 ut til offentlig ettersyn i åtte uker.

Planutvalget vil i høringsperioden vurdere om område BB1 bør gjøres om til eneboligtomter eller konsentrert småhusbebyggelse.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse - Folkestad 4**
- 2 Reguleringsbestemmelser - Folkestad 4**
- 3 Plankart - Folkestad 4**
- 4 Illustrasjonsplan - Folkestad 4**
- 5 Trafikkanalyse - Folkestad 4**
- 6 Saksprotokoll - Folkestad 4 1. gangs behandling reguleringsplan**

Faktiske opplysninger

Planforslaget fremmes av Arkitekturverket AS på vegne av Knut Bjerke AS. Planområdet utgjør 154.1 daa, og ligger på grensen mot det eksisterende boligfeltet Folkestad 1, 2 og 3. Hovedadkomsten til området skjer via Torsnesveien og Borgaråsen. Det planlegges gang- og sykkelveier som knytter området til eksisterende nettverk. Planområdet omfatter, helt eller delvis, følgende eiendommer:

GNR/ BNR.	BESKRIVELSE	EIER
2/1	Delvis, 69,2 daa.	Iver Bjerke
4/1	Delvis, 22,3 daa.	Lars Rolf Robsrud
3/27	Delvis, 23,6 daa.	Knut Bjerke AS
3/3	Delvis, 27,1 daa.	Thea Marie Kaabel
2/146	Delvis, 11,7 daa.	Våler Kommune

Planområdet er tilstøtende detaljreguleringsplanene Folkestad 3, 2, 1 og gang- og sykkelvei Augerød-Folkestad. Planområdet grenser til boligbebyggelse i øst, ellers mot skog. Per nå består planområdet i stor grad av et skogsområde hvor det er bedrevet omfattende flatehogst.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2022-2033 avsatt til boligformål og er en naturlig videreføring av utviklingen på Folkestad i tråd med intensjonen i tilstøtende planer. Planen ble varslet i desember 2021 og det kom inn 8 merknader til varselet. Sammendrag av merknader og forslagsstillers kommentar omtales i kapittel 8 i planbeskrivelsen (vedlegg 1). Målet med planen er å styrke Kirkebygden som sentrumsområde i Våler kommune. Utviklingen av dette området må ses i sammenheng med hele sentrum for å sikre en helhetlig og funksjonell stedsutvikling. Boliger, næring, infrastruktur og grøntområder bør planlegges samlet for å skape et levende sentrum med gode forbindelser mellom boligområder, servicefunksjoner og transportløsninger.

Planleggingen må ta høyde for befolkningsutvikling, demografiske endringer og fremtidige behov. Våler mot 2050 og 2100 bør være et overordnet perspektiv for å sikre robuste og attraktive bomiljøer. Dette innebærer å legge til rette for mangfoldige og inkluderende boligstrukturer, gode møteplasser og bærekraftige transportløsninger. Det legges til rette for variert boligbebyggelse tilpasset natur og landskap, med felles lekeplasser og god infrastruktur. Planen åpner for bygging av rekkehus, kjedede eneboliger, blokkbebyggelse og frittliggende eneboliger. Planforslaget åpner for bygging av 259 nye boenheter som består av; 63 eneboliger, 65 rekkehus, 19 kjedede eneboliger, 32 enheter i terrassert bebyggelse og 80 leiligheter fordelt på fire blokker med maksimum 5 etasjer.

Viser til tidligere sak 2023/2337-25 og saksprotokoll (vedlegg 6), hvor planutvalget valgte å utsette saken for å vurdere antall eneboliger nærmere i påfølgende møte. Ønsket endringer

er utført etter et arbeidsmøte mellom forslagsstiller og planutvalget, og vises i plankartet, illustrasjonsplan, planbestemmelser og planbeskrivelsen.

Vurderinger

Trafikk og adkomst:

Flere høringsinstanser kommenterte i innspill til planen behovet for en egen trafikkanalyse for å kartlegge hvilken betydning den foreslåtte utnyttelsen vil medføre med tanke på trafikkavvikling og trafiksikkerhet på det offentlige veinettet. Trafikkanalyse er nå utarbeidet og finnes som vedlegg 5.

Trafikkanalysen viser at planforslaget medfører en økning i trafikkmengdene, men at belastningen fortsatt vil være relativt lav. Beregningene viser at boligene i Folkestad 4 vil generere omtrent 1500 daglige turer, med en ÅDT på 920 bilturer, og at trafikken fra Folkestad 2, 3 og 4 vil belaste krysset Torsnesveien x FV 121 Kirkeveien med 1100 bilturer i døgnet, tilsvarende en økning på 170 kjøretøy i makstimen. Krysningspunkt for myke trafikanter langs Torsnesveien ivaretas i plankartet (vedlegg 3) og tilhørende planbestemmelser der det blant annet stilles krav til at utforming gjennomføres i henhold til Statens Veivesen sine retningslinjer. Planbestemmelsene sikrer også at lekeplasser som ligger inntil kjøreveier og parkeringsplass skal sikres med gjerde og sluseport. Trafiksikkerhet sikres også gjennom at det skal etableres et opphøyet overgangsfelt som har markeringer og belysning fra GS1 til BK1 og fra GS2 til BK4.

Kommunedirektøren er fornøyd med at tilknytningen til eksisterende boligfelt Folkestad I er inkludert i planforslaget via opparbeidelse av gang- og sykkelvei (GS7). Snarveier som dette vil gjøre det mer attraktivt å gå og sykle i området og også bedre fremkommeligheten til skole/barnehage i Kirkebygden.

I rekkefølgebestemmelsene pkt. 5.3 i planbestemmelsene (vedlegg 2) er opparbeidelse av kjørevei, gang- og sykkelvei samt overgangsfelt fastsatt. Kommunedirektøren anser dermed at trafiksikkerhet og adkomst er ivaretatt i planforslaget.

Bebyggelsen:

Plankartet angir bebyggelsen som BF – frittliggende småhusbebyggelse, BK – konsentrert småhusbebyggelse og BB – blokkbebyggelse for de ulike boligfeltene. At BB nå kun omhandler blokkbebyggelse, gir forutsigbarhet og konsekvente planer i kommunen, samtidig som det bidrar til å skille de ulike områdene. Det er positivt at det legges opp til flere leiligheter i lokalsenteret, da dette er i tråd med nasjonale føringer for fortetting av sentrumsområder. Dette legger til rette for mer bærekraftig bruk av fremtidige sentrumsområdet, blant annet ved å øke bruken av gang- og sykkelveinettet.

De forskjellige områdene vil tilby ulik bebyggelse innenfor planområdet. At det blir mer konsentrert bebyggelse i sør, nærmest fylkesveien og det framtidige sentrumsområdet,

anser kommunedirektøren være svært positivt for utviklingen i Kirkebygden. Planområdet framstår som variert og vil kunne tilby boliger til ulike grupper. Byggehøydene er vurdert med hensyn til påvirkning på utsikt samt sol- og skyggeforhold for både eksisterende og nye omliggende bebyggelse.

Estetikk:

Planforslaget inneholder krav til at bebyggelsen skal tilpasses terrenget og landskapet, samt omliggende bygningsmiljø. Det stilles krav til utarbeidelse av utomhusplan for nye boliger som skal omfatte selve tiltaket og fellesarealer. På denne måten vil kommunen kunne følge opp utearealene og sikre både funksjon og estetikk.

I henhold til Estetikkveileder Østfold har tiltakshaver ansvaret for at det inngår en faglig utført redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider.

Parkering:

Parkeringsbestemmelsene er oppdatert til å være i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel. Det stilles blant annet krav til at det tilrettelegges med kapasitet for lading av el-bil ved privat og felles p-plasser, og at minst 1 sykkelparkeringsplass per bolig skal plasseres under tak, ha tilgang til lader og plasseres nær inngangsparti eller heis.

Teknisk infrastruktur:

Det skal utarbeides og leveres detaljplan for teknisk infrastruktur; kjøreveg, parkering, vannforsyning, overvann, slokkevann og avløp og det skal legges til grunn lokal, naturbasert, åpen overvannshåndtering ved detaljutforming og prosjektering. Før igangsettingstillatelse for første boligbygging kan gis, skal detaljplan for teknisk infrastruktur oversendes kommunen. Bestemmelsenes pkt. 2.7 beskriver planområdets overvannshåndtering og denne er i tråd med overordnede bestemmelser i kommuneplanen. I bestemmelsenes punkt 2.8 om gjeldende utomhusplan fremgår det at planen skal vise areal for snøopplag og infiltrasjon av overvann, samt gangarealer og interne veier med snumuligheter.

Kommunale vann- og avløpsledninger ligger langs fv. 121, i Folkestadåsen, Folkestadveien og deler av Borgaråsen. I den nye adkomstveien gjennom planområdet planlegges et ringledningssystem som skal sikre tilstrekkelig trykk og kapasitet for hele Kirkebygden.

Miljøforhold støy/lys:

Planområdets sørvestre del er berørt av vegtrafikkstøy fra FV 121. Det er kun en liten del av arealet avsatt til boligbebyggelse som ligger i gul støysonen, men selve bebyggelsen er plassert på utsiden av støysonen. Denne støysonen er markert i plankartet som H220. Planbestemmelse 2.4 stiller videre krav til grenseverdier for støy, iht. retningslinje T-1442/2021. Det står også under punkt 3.4 at innenfor felt SKOG 1 og 2 det kan etableres støyskjermingstiltak.

Lysforurensning er adressert i bestemmelsene gjennom krav til begrensning, avskjerming og styring av kunstig belysning på nattetid, med hensyn til bevaring av en synlig stjernehimmel og redusert påvirkning på natur og insekter. Forskning tyder på at kunstig lys kan bidra til tap av insekter og naturmangfold. Planbestemmelsene inneholder krav til belysning av gangadkomst til lekeplasser og ved regulerte overgangsfelt, samt belysning langs turstiene, som sikrer økt sikkerhet og trivsel gjennom hele planområdet. Lysforurensning omfattes i bestemmelse 2.5 der det stilles krav til at all utvendig belysning i planområdet skal være avskjermet mot himmelen og at all utvendig belysning i byggeområder skall ikke gi direkte lys på nabogrunn, fri- og skogsområder.

Grønnstruktur og stier:

Bebyggelsen i planområdet er omringet av friområder og grønne lunger. Grønnstrukturen er planlagt slik at planområdet er delt opp i soner, og er tilrettelagt for aktivitet, turstier og som naturlige møteplasser som sikrer et godt bomiljø. Annen veggrunn – grøntareal i nord sikrer allmennhetens tilkomst til skogområder utenfor planområdet. Illustrasjonsplanen (vedlegg 4) legger opp til flere turstier ut i inntilliggende naturområder og til øvrige boligområder.

Kommunedirektøren er særlig fornøyd med turstien sørøst i området gjennom FRI2 som kobles på eksisterende snarvei gjennom Folkestad 1, og at denne sikres opparbeidet gjennom planbestemmelse 5.3 g). Tiltak som denne vil kunne bidra til mindre biltrafikk og stimulere til økt bruk av gange/sykkel som fremkomstmiddel.

Ifølge planbeskrivelsen punkt 6.2 som gjennomgår aktuelle reguleringsformål, skal friområder være naturområder tilrettelagt for tur- og friluftaktiviteter. Av plankartet ser man at den østlige passasjen av FRI2 vil ligge i et særlig skrånende terreng. Passasjen framstår samtidig veldig smal, og det stilles spørsmål om det blir faktisk aktivitet her. Det er allikevel positivt at plankartet ivaretar grøntområder og natur, og at turområdet inneholder et ønske og potensiale om å bli benyttet som sti fra nord til sør i planområdet.

Folkehelse:

Planen legger opp til utbygging av et større område som i all hovedsak består av skog. Området benyttes i dag i begrenset del til turaktivitet og i nord er det kort avstand til eksisterende lysløype. Planforslaget sikrer flere muligheter for trygge gang- og sykkelveier til barne- og ungdomsskole, næring, og idrettsanlegg i Kirkebygden. Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs hovedveien (Torsnesveien) og til eksisterende boligfelt på Folkestad. Det er ikke planlagt gang- og sykkelvei på øvrige småveier, da trafikkanalysen viser at trafikken er så lav at det ikke anses som nødvendig. Planområdet ligger i gangavstand langs trygg gang- og sykkelvei til barnehage, Kirkebygden barneskole og Våler ungdomsskole. Trafikksikkerhet er ivare tatt i planen, for eksempel i bestemmelse punkt 6.4 der det sikres at krysset Fv.121-Torsnesveien er ferdig før brukstillatelse gis.

Planområdet legger opp til variert bebyggelse, noe som åpner for blanding av beboere i ulike aldre og livssituasjoner. Ved å opparbeide felles uteområder i tråd med planforslagets bestemmelser, vil disse kunne være attraktive for flere brukergrupper. Dette kan styrke sosial inkludering og fellesskap. Universell utforming og belysning sikrer adkomst og attraktivitet for alle og til ulike tider av døgnet og til ulike årstider. Lekeplassene vil også inneholde sitteplasser som gjør de til mer attraktive møteplasser for alle. Kommuneplanens arealdels krav om avstand og størrelse for lekeplasser er ivaretatt gjennom minimum 30 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet, som også inkluderer krav til tilfredsstillende fellesarealer utenfor leilighetsbygg. I tillegg sikres sandlekeplasser på 150 m², kvartalslekeplasser på minst 1500 m², samt et 3,03 dekar stort natur- og lekeområde egnet for skoglek og aking.

Kommunedirektøren anser sammenhengende grønnstruktur til å være godt ivaretatt i planen. Illustrasjonsplanen viser flere muligheter for turstier gjennom grøntområdene, både over til eksisterende boligfelt og også ut i inntilliggende skogsområder. Kommunedirektøren er også fornøyd med variasjonen i boligtype som vil være inkluderende og skaper mangfold.

Se også vurderinger under «barn og unges interesser».

Barn og unges interesser:

Planforslaget legger til rette for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Planforslaget er med på å sikre oppvekstmiljøet med gode uteoppholdsarealer, lekeplasser, trygge stier gjennom planområdet og nærhet til naturen innenfor og rundt planområde. Et trygt bomiljø sikres med gjerd og sluseport rundt lekeplassene som ligger inntil kjøreveier og parkeringsplass, samt med belysning på hver lekeplass. Lekeplassene skal opparbeides med lekeutstyr, benk og bord, og skal være universelt utformet slik at flest mulig kan ta dem i bruk. Et trygt bomiljø inneholder tilstrekkelig belysning året rundt, gjennom hele planområde, og er ivaretatt i planbestemmelsene. Det sikres under punkt 3.2.1 i planbestemmelsene at regulerte overgangsfelt fra GS1 til BK1 og fra GS2 til BK4 skal ha belysning, markering og opphøyet felt. Her sikres det også at det skal etableres, merkes og skiltes enkle stier gjennom SKOG, FI og LEK-områder, og i LEK 1, 2 og 5 og FRI 2 skal stiene ha belysning.

Planområdet er en naturlig utvidelse av Folkestad boligområde, et nabolag som er godt etablert i kommunesenteret Kirkebygden. Det større området inneholder allerede barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, butikker og tjenesteyting. Det legges opp til snarveier i planområdet og snarveier mot skole, butikk og idrettsanlegget.

Brukervennlighet og sikkerhet for barns ferdsel er sikret i planforslaget for både gående og syklende. Universell tilgjengelighet er ivaretatt i planbeskrivelsen (punkt 8.12) og sikret i bestemmelsene. De private og felles uteområdene, samt tjenester som lekeplasser og renovasjon, er planlagt for å være tilgjengelige for alle mennesker.

En utfordring kan være at i planområdet er det få spor etter barns lek og aktivitet før utbyggingen. Det er derfor viktig at de planlagte lekeplassene utformes med høy kvalitet for å møte barns behov for lek og aktivitet.

Klima:

Klima, natur og miljø er et av de overordnede perspektivene i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027. Ombygging og nedbygging av karbonrike arealer skal unngås så langt det er mulig. I planforslaget og i utbyggingsområder er det viktig å ta hensyn til både klimaendringer og klimatilpasning.

Planforslaget for Folkestad 4 tar vare på 25% av eksisterende skogsareal innenfor planområdet. Myrområdet er markert på plankartet og avsatt til friområde med hensynssone H560. Det er lagt inn en buffersone rundt denne som skal sikre at tiltak i nærheten av myra ikke drenerer eller på annen måte forringer den. Kommunedirektøren er fornøyd med hvordan forslagsstiller søker å ivareta myrens viktige funksjon som karbonlager og biotop.

I ROS-analysen i planbeskrivelsen er klimaendring markert som en gul risikosone. Det vil si at det i planområdet, som i landet ellers, er utsikter for mer ekstremvær og spesielt kortvarig styrtregn. Dette er, iht. pkt. 5.18 i planbeskrivelsen, hensyntatt ved å sikre store nok og passende naturområder for å håndtere kraftige regnskyll og lokal overvannshåndtering med naturlig fordrøyning. I planbeskrivelsen pkt. 6.9 er det videre beskrevet at grøfter i planområdet vil fungere som naturbasert overvannsløsning og sikker flomvei. Planbestemmelsenes pkt. 2.7 og 3.2.1 sikrer oppfølging av dette. Det sikres også i bestemmelsene punkt 2.7 at det skal etableres fordrøyningsbasseng langsetter grøfta for å forhindre oversvømmelse i planområdet på en bærekraftig måte. Kommunedirektøren anser dermed at tilpasning for de største klimautfordringene i planområdet er ivaretatt.

Planbestemmelsenes punkt 3.1.1 stiller krav til at eksisterende vegetasjon som ikke blir direkte berørt av bygge- og anleggsarbeider skal søkes ivaretatt så langt det går. Eksisterende bunnvegetasjon skal om mulig flyttes og tilbakeføres etter at anleggsarbeider er ferdigstilt. For å tydeliggjøre dette samt bedre ivareta biologisk mangfold og økosystem i området, ønsker også kommunedirektøren, i tråd med innspill fra Viken fylkeskommune (datert 20.01.2022), en innarbeidelse i planforslaget av hvordan vekster blir ivaretatt under og etter utbygging. Dette må legges til i planbeskrivelsen.

Som beskrevet under tidligere avsnitt er kommunedirektøren fornøyd med hvordan planen legger til rette for gang- og sykkeltrafikk for å redusere klimagassutslipp og klimapåvirkning.

Bærekraft og FNs bærekraftsmål

Plan- og bygningsloven har bærekraftig utvikling som hovedmål og skal sikre blant annet jordvern, naturmangfold og et klima i endring. FNs bærekraftsmål ligger også til grunn for et bærekraftig velferdssamfunn. Planforslaget Folkestad 4 inkluderer et stort område med variert boligtyper kombinert med natur, veier og lek-/ møteplasser, og det anses dermed som ekstra viktig å løfte fram bærekraft og bærekraftsmålene.

FNs bærekraftsmål er beskrevet i planbeskrivelsens punkt 8.14. Det trekkes fram at planforslaget bidrar til å utvikle Folkestad som et robust lokalsamfunn med variert bebyggelse og gode leke- og møteplasser, samt med å styrke Kirkebygden som lokalsenter i

kommunen. Økt befolkning i området vil gi grunnlag for lokale servicetjenester og vil bidra til å styrke sentrumsområdet i kommunen. Planen foreslår en utforming tilpasset eksisterende terreng og tar vare på natur og vegetasjon rundt og mellom arealer avsatt til bebyggelse. Det er lagt stor vekt på åpen og naturlig overvannshåndtering.

Planforslaget støtter flere av FNs bærekraftsmål, inkludert:

Mål 3 – God helse og livskvalitet: Planen fremmer helse og trivsel gjennom etablering av gode møteplasser, grøntområder og trygge omgivelser for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap, samt gode tilgjengelighet til resten av Kirkebygden.

Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Planen fremmer en bærekraftig utvikling av Folkestad som et robust og inkluderende lokalsamfunn med variert bebyggelse og gode møteplasser.

Mål 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon: Gjennom fokus på gjenbruk av eksisterende terreng og bevaring av natur og vegetasjon, støttes en mer ansvarlig bruk av ressurser.

Mål 13 – Stoppe klimaendringene: Tiltak som naturlig overvannshåndtering bidrar til klimatilpasning.

Mål 15 – Liv på land: Bevaring av naturmangfold og vegetasjon, som å sette av Myra til friområde med hensynsone H560, mellom bebygde områder ivaretar lokale økosystemer og fremmer et rikt naturmiljø.

Kommunedirektøren er fornøyd med at planforslaget støtter opp om viktige bærekraftsmål og ivaretar både lokale og globale hensyn, samtidig som det legger til rette for en positiv utvikling av området.

Utbyggingsrekkefølge:

Et utbyggingsområde med 276 nye boenheter bør i planprosessen angi en tydelig utbyggingsrekkefølge. I planbeskrivelsens pkt. 6.3.5 står det at planområdet planlegges å bygges ut fra innerst til ytterst, fra nordøst mot sørvest. Å bygge ut på denne måten øker sikkerheten for gående og syklende, og bidrar blant annet til en tryggere skolevei. Utbygningsrekkefølgen er sikret under punkt 6.5 i planbestemmelsene.

Utbygging vil utføres som følgende:

Først	BF 6-9 og BK 5-6,
Deretter	BF 2-5 og BK 2-3-4
Til sist	BF1, BK1 og BB1

Oppsummering

Kommunedirektøren fremmer planforslaget for Folkestad 4 for politisk behandling med forslag om offentlig ettersyn med endringene som fremkommer i dokumentet.

Kommunedirektøren ser fram til den kommende utbyggingen av Folkestad 4. Planområdet vil være en naturlig utvikling av eksisterende boligområde og vil kunne bidra til å styrke Kirkebygden som lokalsentrum i kommunen. Planen legger til rette for flere ulike boligtyper, nærhet til skole, natur og friluftsliv, samt en tydelig satsing på gang- og sykkelbruk i området.

Konklusjon

Reguleringsplanen Folkestad 4 sendes til offentlig ettersyn i minimum seks uker inkludert kommunedirektørens forslag til endringer.