



## SAKSUTSKRIFT

Ida Odseter  
04.06.2024

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 23/34307-32  
Saksbehandler Sandra Hinsch

### Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 - utlegging til offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	03.06.2024	21/24

**Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 03.06.2024 sak 21/24**

#### Møtebehandling i Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:

Bjørn Lande (KrF), Helene Winther Gjerløw (MDG), Nina Slavica Bazler (INP), Tor Egil Brusevold (Ap), teamleder Maria Skåren, Ståle Hansen (Pp), Christer Ryen (Ap)

#### **Representanten Bjørn Lande (KrF) fremmet følgende forslag:**

Reguleringsbestemmelse punkt 3.6 om overvannshåndtering (Jf. pbl. § 12-7, nr. 4 og 9) endres til:

a) Overvannsnotat datert 16.02.2024 er retningsgivende for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Det tillates ikke nye tilknytninger, eller økt påslipp, til det kommunale avløpsanlegget før nytt renseanlegg er i drift.

#### **Representanten Bjørn Lande (KrF) fremmet følgende tillegg (i kursiv) på vegne av Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Pensjonistpartiet og Industri- og Næringspartiet:**

Forslag til detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 15.05.2024 legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 15.05.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, under forutsetning av at det tas inn fortau langs planområdet på vestsiden av Herbergveien, *samtidig som vegetasjonsskjerm opprettholdes i tilstrekkelig bredde for planting av trær.*

## **Votering**

Forslaget fra Kristelig Folkeparti om reguleringsbestemmelsen ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Pensjonistpartiet og Industri- og Næringspartiet fikk 9 stemmer mot 2 (MDG 1, Sp 1).

Kommunedirektørens innstilling med tillegget ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG 1).

## **Vedtak i Utvalg for plan, miljø og teknikk**

Reguleringsbestemmelse punkt 3.6 om overvannshåndtering (Jf. pbl. § 12-7, nr. 4 og 9) endres til:

a) Overvannsnotat datert 16.02.2024 er retningsgivende for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Det tillates ikke nye tilknytninger, eller økt påslipp, til det kommunale avløpsanlegget før nytt renseanlegg er i drift.

Forslag til detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 15.05.2024 legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 15.05.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, under forutsetning av at det tas inn fortau langs planområdet på vestsiden av Herbergveien, samtidig som vegetasjonsskjerm opprettholdes i tilstrekkelig bredde for planting av trær.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

---

## **Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 - utlegging til offentlig ettersyn**

---

### **Innstillingssak.**

*Medsaksbehandler: Katarzyna Mitwicka*

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Forslag til detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 15.05.2024 legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 15.05.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, under forutsetning av at det tas inn fortau langs planområdet på vestsiden av Herbergveien.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

### **Vedlegg:**

- 01 - Plankart, datert 15.05.2024
- 02 - Reguleringsbestemmelser, datert 15.05.2024
- 03 - Planbeskrivelse, datert 15.05.2024
- 04 - Merknadsskjema, datert 06.03.2024
- 05 - Merknader planoppstart
- 06 - Illustrasjonsplan
- 07 - Trafikkanalyse
- 08 - Profiler samlefil
- 09 - Illustrasjoner samlefil
- 10 - Bygningsnitt samlefil
- 11 - Sol- og skyggeillustrasjoner
- 12 - Fasadeoppriss
- 13 - ROS-analyse
- 14 - Veiplaner
- 15 - OVA-notat
- 16 - Geoteknisk vurdering
- 17 - Uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitet
- 18 - Støyutredning
- 19 - Historisk kartlegging - grunnforurensning
- 20 - 3D modell utklipp
- 21 - KU-vurdering

### **Sammendrag**

På vegne av Automobil Holding AS har SE arkitektur oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 til behandling. Hensikten med planen er å utvikle et næringsområde, som skal dekke behovet for ny bilforretning. Planen åpner for ca. 12.000 m<sup>2</sup> BRA, med tilhørende arealer til intern vei, parkering, beplantning og gangarealer.

Planområdet ligger langs fv. 118 Tuneveien, mellom Tune kirke og Tune prestegård. Området grenser til boliger i nord og øst, og næringsareal i sør og vest.

Området er i kommuneplanens arealdel (2015-2031) disponert til kjøpesenter, som kan omfatte forretninger med plasskrevende varer. I utkast til kommuneplanens arealdel (2024-2036) er formål foreslått endret til næringsvirksomhet, som kan være industri-, håndverks- og

lagervirksomhet. Næringsvirksomhet omfatter ikke forretning eller handel, og bilforretning vil dermed ikke være i tråd med formål i forslag til ny arealdel.

Kommunedirektøren mener at planforslaget kan bidra positivt til næringsutvikling ved å beholde og skape flere arbeidsplasser i kommunen, i et område mellom Sarpsborg sentrum og bydelssenter Grålum med gunstig tilknytting til kollektivtrafikk.

Innkommene merknader til varsel om oppstart dreier seg i hovedsak om trafikkkløsninger, overvannshåndtering, utforming av ny bebyggelse og planformål. Trafikkkløsning, utforming/høyde og overvannshåndtering er imøtekommet. Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune har påpekt at planforslaget er i strid med forslag til ny arealplan (2024-2036).

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 legges ut til offentlig ettersyn, under forutsetning av at det reguleres inn fortau langs vestre side av Herbergveien.

## **Utredning**

### **Bakgrunn for saken**

SE arkitektur har på vegne av Automobil Holding AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Tuneveien 31. Hensikten med planforslaget er å utvikle et næringsområde og legge til rette for forretning, kontor og industri, i all hovedsak bilforretning med tilhørende funksjoner.

### **Beskrivelse av området**

Planområdet ligger ca. 1,5 km nordvest for Sarpsborg sentrum ved Tunejordet. Området har en gunstig plassering langs fv. 118 Tuneveien med gode kollektivforbindelser. Tilgrensende områder består av både boliger og handelsarealer.

Områdets areal er ca. 15,5 dekar.

Planområdet består i hovedsak av store asfalterte flater, som inntil nylig ble brukt til bussparkering.

### **Forholdet til andre planer**

Området er i kommuneplanens arealdel (2015-2031) disponert til kjøpesenter, som kan omfatte forretninger med plasskrevende varer. I utkast til kommuneplanens arealdel (2024-2036) er formål foreslått endret til nåværende næringsvirksomhet, som kan være industri-, håndverks- og lagervirksomhet, men ikke forretning eller handel. Bilforretning vil dermed være i tråd med kjøpesenterformålet (plasskrevende varer) i gjeldende plan, men ikke i tråd med formål i forslag til ny arealdel.

Planforslaget kan bidra til å oppfylle føringer i samfunnsplanen om å styrke næringsutvikling og å skape nye arbeidsplasser. Det anses gunstig at planområdet ligger langs en transporthovedakse.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Området foreslås regulert til forretning, kontor og industri. Forslagsstiller ønsker høy utnyttelse, og det er i all hovedsak planlagt å etablere bilforretning, verksted og tilhørende kontorer. Planforslaget legger til rette for ca. 12 000 m<sup>2</sup> BRA fordelt på tre delområder, med tilhørende intern vei, parkering, beplantning og gangarealer.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Terrenget faller mot sør, noe som gjør at ny bebyggelse vil fremstå som lavere mot Tuneveien. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor eksisterende byggegrense langs Tuneveien, og intern vei vil dele opp næringsarealet og sikre en åpen siktlinje fra boligområdet langs Prost Krogs vei i øst.

Planforslaget begrenser antall utkjørsler og legger til rette for grønt areal langs Herbergveien, slik at det blir et tydelig skille mellom kommunal vei og planområdet, og en grønn buffer mot boliger på den andre siden av Herbergveien.

Grønt areal langs Herbergveien vil forbedre overvannshåndteringen sammenlignet med dagens situasjon. For påslipp av fett- og oljeholdig avløpsvann gjelder egen forskrift, og det må foreligge godkjent påslippstillatelse.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

#### *Kommunedirektørens vurdering av plangrepet*

Fylkeskommunen har gjennom Fylkesplanen endret avgrensning for handel for plasskrevende varer, og Tuneveien 31 er dermed ikke lenger innenfor området for plasskrevende varer i forslaget til kommuneplanens arealdel 2024-2036. Kommunen må forholde seg til Fylkesplanen ved revidering av kommuneplanens arealdel, og endring av formål i kommuneplanens arealdel kommer som følge av dette. Kommunedirektøren vil bemerke at formål fortsatt vil være næring, men at det ikke omfatter bilforretning eller anen handel.

Bilforretningen Automobil Holding AS ligger i dag i Herbergveien 13-15, rett ovenfor Dahles Auto og ca. 150 meter fra planområdet. Virksomheten trenger mer areal for å kunne beholde ansatte og utvikle driften videre. Forslagsstiller har forholdt seg til gjeldende kommuneplan og planforslaget vil ivareta eksisterende næringsvirksomhet omtrent på samme sted.

Planforslaget tilrettelegger for å beholde og skape flere arbeidsplasser i kommunen, langs en hovedakse mellom Sarpsborg sentrum og bydelssenter Grålum. Arealet ligger i nær tilknytning til handelsområdet på Tunejordet, og har god kollektivdekning og gang/sykkelforbindelse. Kommunedirektøren mener at planforslaget kan bidra positivt til næringsutvikling, og legger vekt på å beholde arbeidsplasser i kommunen Bilforretning er en type virksomhet som ikke er egnet for å lokaliseres i sentrum.

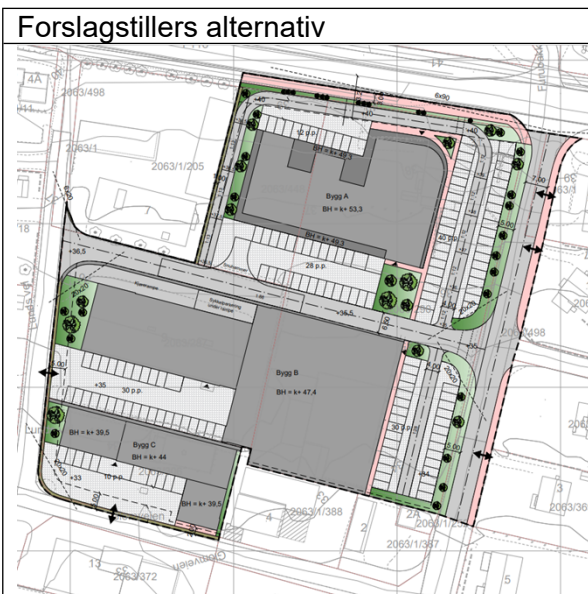
Planforslaget viderefører gang- og sykkelvei langs Tuneveien og eksisterende fortau på østsiden av Herbergveien. Kommunedirektøren mener det må sikres fortau også på vestsiden av Herbergveien. Vegetasjonsskjerm mot Herbergveien er tatt inn i plankartet, men utover dette er ikke beplantning som vist i illustrasjonsplanen sikret. Kommunedirektøren er dessuten skeptisk til en intern vei mot Tuneveien, som er vist på illustrasjonsplanen. Samtidig er det ønskelig å gi næringsaktører plass og fleksibilitet til å utvikle seg og vokse. Det er derfor vektlagt fleksibilitet i plankartet, slik at plassering av bebyggelse og interne veier kan detaljprosjekteres og ivaretas gjennom byggesøknad.



Figur 1: Plankart (juridisk bindende)

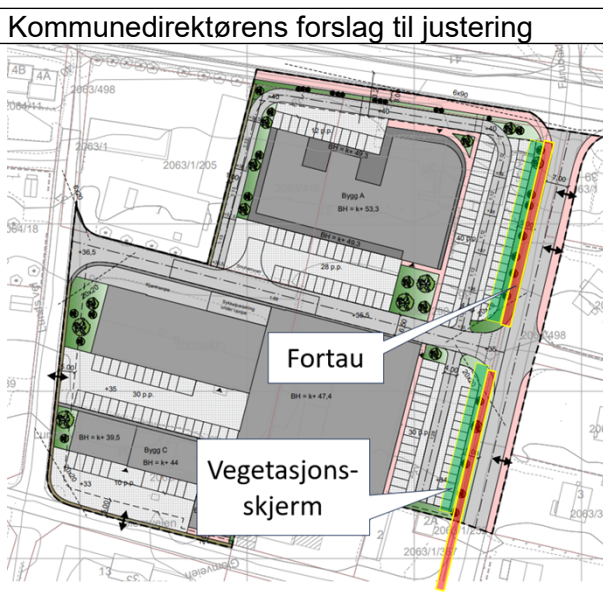


Figur 2: Illustrasjonsplan (ikke juridisk bindende)



Alternativ uten fortau langs Herbergveien gir mer næringsareal som kan brukes til bla. parkeringsplasser på tomten.

Det er tatt lite hensyn til myke trafikanter og hvordan de kan komme seg til den sørlige delen av området.



Kommunedirektørens alternativ med fortau langs Herbergveien.

Plankartet sikrer stor grad av fleksibilitet for plassering av ny bebyggelse og utforming av utearealer. Illustrasjonsplanen (ikke juridisk bindende) viser 150 p-plasser. Konsekvensen ved å ta inn fortau er tap av noe næringsareal (ca. 30 parkeringsplasser), men det vil fremdeles være mulig å ha parkeringsplasser parallelt med Herbergveien.

Dette alternativet gir etter kommunedirektørens vurdering en bedre tilrettelegging for myke trafikanter og en mer trafikksikker kobling fra bla. busstopp i Tuneveien og handelsområdet på Tunejordet.

--	--

Tabell 1: Sammenligning av illustrasjonsplan for to alternativer, med og uten fortau.

### **Planprosess**

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 19.10.2023, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside [www.sarpsborg.com](http://www.sarpsborg.com).

Merknader som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen med forslagsstillers kommentarer følger saken som en del av plandokumentene (vedlegg 04 og 05).

Innkomne merknader til varsel om oppstart dreier seg i hovedsak om trafikk løsninger, overvannshåndtering, utforming av ny bebyggelse og planformål. Trafikk løsning, høyde og overvannshåndtering er imøtekommet. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel, men Statsforvalteren og fylkeskommunen har påpekt at det ikke vil være i tråd med ny arealplan (2024-2036).

Kommunedirektøren har ingen bemerkninger til de kommentarer forslagsstiller har til innspillene.

### **Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge**

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Planområdet har inntil nylig vært en asfaltert parkeringsplass for busser langs trafikkerte Tuneveien, og anses ikke som egnet for lek og opphold for barn og unge.

Oppgradering av gang- og sykkelvei langs Tuneveien, med tilrettelegging av krysningspunkt i Herbergvegen, anses som en forbedring for gående, og positivt for barn og unge. Planen fortrenger ikke lekeområder og legger heller ikke opp til nye bo- og lekeområder.

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

### **Avklaring om konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6 og 8. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. Pbl. § 4-2.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

### **Forholdet til naturmangfoldloven**

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

### **Behov for grunnerverv**

Grunnerverv av fylkeskommunal eiendom er nødvendig for å opparbeide gang- og sykkelvei langs Tuneveien.

## **Grunnforhold**

Området er definert som randmorene med sandig og siltig masser. Det finnes grunnundersøkelse for nærområdet fra tidligere utførte geotekniske vurderinger.

Områdestabiliteten er vurdert av Sweco i vedlagt rapport (vedlegg 16). I de nærmeste og mest relevante undersøkelsesområdene er det ikke påvist kvikkleire og konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av Asplan Viak (vedlegg 17).

## **Utbyggingsavtale**

Det vurderes inngåelse av utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen, om opparbeidelse av fremtidig infrastruktur.

## **Oppsummering**

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan. Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket.

Det tilsendte materiale var komplett 29.04.2024.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 legges ut til offentlig ettersyn, under forutsetning av at det reguleres inn fortau langs planområdet på vestsiden av Herbergveien. Fortau skal være i tillegg til, og ikke på bekostning av, vegetasjonsskjerm langs veien. Det vises til beskrivelse og vurdering i tabell 1.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

## **Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse**

### **Økonomi:**

Det er en intensjon om å forhandle om utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller, for berørte arealer og tiltak i planområdet. En utbyggingsavtale skal sikre at utbyggeren bidrar til finansiering av offentlig infrastruktur i området.

### **Miljø:**

Planen vil forbedre overvannshåndteringen med etablering av grønne arealer langs Herbergveien og eventuelle tiltak som permeable dekker og blågrønne tak. Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. Ingen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen er påvist.

### **Folkehelse:**

Tilrettelegging for forlengelse av sykkelvei langs Tuneveien, og sykkelparkering på planområdet, kan bidra til at flere velger å bruke sykkel, noe som er bra for folkehelsen.

Etablering av bilforretning anses som positivt for å skape flere arbeidsplasser og det kan bidra til FN' Bærekraftsmål 8 – Anstendig arbeid og økonomisk vekst, 9 – Industri, innovasjon og infrastruktur og 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn.