

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan: Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, gnr. 2063 bnr. 290 m.fl
Planident: 3003-202311
Kommune: Sarpsborg

Forslagsstiller:

Navn: Automobil Holding AS
Organisasjonsnummer: 989195980

Plankonsulent:

Navn: SE-ARKITEKTUR AS
Organisasjonsnummer: 986536345

Varsel er mottatt av:

Navn: BØCKMANN BRØDR AS
Telefonnummer: +9191556794
E-post:

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
	2 063	1

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Brødr. Bøckmann AS har ett krav, og det er at innkjøring til vår eiendom ikke blir forringet. Dette er en næringseiendom med trafikk av større kjøretøy, så vi kan ikke akseptere noen form for redusert tilgang til egen eiendom.

Signert av

TOR ERIK VINDHEIM på vegne av BRØDR. BØCKMANN AS

23.10.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

23.10.2023 14:31:37 AR575022343

SE-Arkitektur AS
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Vår dato: 23.10.2023
Vår ref.: 202316357-2
Deres ref.:

Saksbehandler: Daniel Thoresen
Lossius/dalo@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Privat planarbeid - Detaljreguleringsplan - Tuneveien 31 - Gnr. 2063 bnr. 290 m.fl. - Sarpsborg kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert mottatt 19.10.2023.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

SE-Arkitektur AS

Kopimottakere:

SARPSBORG KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan: Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, gnr. 2063 bnr. 290 m.fl
Planident: 3003-202311
Kommune: Sarpsborg

Forslagsstiller:

Navn: Automobil Holding AS
Organisasjonsnummer: 989195980

Plankonsulent:

Navn: SE-ARKITEKTUR AS
Organisasjonsnummer: 986536345

Varsel er mottatt av:

Navn: OVEN EIENDOM AS
Telefonnummer: 95066450
E-post: anders.oven@bilxtra.no

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Lundsvei 9	2 063	287

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Oven Eiendom er eier av eiendommen Lunds vei 9.

Vi har ikke sett plandokumenter ved varsel om oppstart av reguleringsplan.

Vi kan ikke på nåværende tidspunkt stille oss bak planen da vi ikke kjenner innholdet, og kun kjent med plangrense ved dette varsel.

Anders oven

Signert av

ANDERS OVEN på vegne av OVEN EIENDOM AS

23.10.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

23.10.2023 20:43:23 AR575067855

23.10.2023 20:43:23 AR575067855

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan: Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, gnr. 2063 bnr. 290 m.fl
Planident: 3003-202311
Kommune: Sarpsborg

Forslagsstiller:

Navn: Automobil Holding AS
Organisasjonsnummer: 989195980

Plankonsulent:

Navn: SE-ARKITEKTUR AS
Organisasjonsnummer: 986536345

Varsel er mottatt av:

Navn: GOMA AGRIN
Telefonnummer: 41142704
E-post: Agrin.goma@hotmail.com

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Herbergveien 1,1710 Sarpsborg	2 063	496

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Ok

Signert av

AGRIN GOMA på vegne av GOMA AGRIN

26.10.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

26.10.2023 16:15:39 AR575585732

26.10.2023 16:15:39 AR575585732

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan: Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, gnr. 2063 bnr. 290 m.fl
Planident: 3003-202311
Kommune: Sarpsborg

Forslagsstiller:

Navn: Automobil Holding AS
Organisasjonsnummer: 989195980

Plankonsulent:

Navn: SE-ARKITEKTUR AS
Organisasjonsnummer: 986536345

Varsel er mottatt av:

Navn: STAMSAAS AS
Telefonnummer:
E-post: carsten@stamsaasfritid.no

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
	2 064	48

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Ingen

Signert av

CARSTEN ERICHSEN på vegne av STAMSAAS AS

02.11.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.11.2023 08:31:39 AR576634450

02.11.2023 08:31:39 AR576634450



Statens vegvesen

SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42

5072 BERGEN

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
23/196675-4

Deres referanse:
Espen Helgeland

Vår dato:
06.11.2023

Innspill – oppstart av planarbeid – detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 – planID 3003_202311 – Sarpsborg kommune

Vi viser til e-post av 19. oktober 2023 med varsel om ovennevnte planarbeider.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bilforretning med tilhørende funksjoner og kontorvirksomhet i tråd med kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller er Automobil Holding AS med se arkitektur som plankonsulent. Frist for innspill er 17. november 2023.

I samråd med kommunen er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegeier med ansvar for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene. Statens vegvesen har også et sektoransvar for trafiksikkerhet, kollektivtransport, gange, sykkel, universell utforming og for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte

Ved varsel om oppstart av planarbeid skal det legges ved planinitiativ og referat fra oppstartsmøte mellom forslagsstiller og kommunen, eller opplyses hvor dette er tilgjengelig, jf. § 5 i [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#). Referat fra oppstartsmøte har vi funnet på kommunens nettsider. Planinitiativ har vi fått oversendt fra plankonsulenten etter forespørsel.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Varelevering

Det er viktig at man i planlegging, dimensjonering og utforming av den fysiske infrastruktur tar hensyn til varedistribusjon og utarbeider løsninger som legger til rette for effektiv, miljøvennlig og trafiksikker distribusjon.

Varelevering er ikke eget formål etter plan- og bygningsloven. Løsninger for varelevering i reguleringsplaner bør omtales i bestemmelsene eller vises i plan som del av kjøreareal eller parkeringsareal.

Varemottak bør utformes slik at rygging og snuing kan skje utenfor offentlig veg. Behovet for rygging skal være minst mulig, og bør være begrenset til manøvrering inn til selve oppstillingsplassen. Der rygging er nødvendig, må det sikres at dette kan gjøres på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Områder hvor rygging er nødvendig, skal være godt opplyste og oversiktlige, uten søyler eller andre fysiske hindre.

Varelevering bør ikke være konflikt med annen parkering eller arealer for gående.

Syklende og gående

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende, jf. [Nasjonal sykkelstrategi – Sats på sykkel!](#) Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering.

Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «[Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad](#)».

Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2015—2026 § 4.6 om parkering.

Statens vegvesen har utarbeidet en [Nasjonal gåstrategi](#). Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. Dette omfatter først og fremst gåing i nærmiljøet der

folk bor og i byer og tettsteder. Det er her flest går i hverdagen og det største potensialet for økt gåing ligger.

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunns kvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens [handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021–2025](#) og regjeringens [veileder i universell utforming](#) (mai 2021). Vi viser også til [likestillings- og diskrimineringsloven](#) som trådte i kraft 1. januar 2018.

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet. Vi viser også kommuneplanens arealdel 2015–2026, bestemmelse § 4.4 om universell utforming.

Parkering

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2015–2026, bestemmelse § 4.6 om parkering.

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Støy

Støy bidrar til mistriksel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og

miljødepartementets [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021](#) og [veileder M-2061](#), jf. også kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 4.7 om støy.

Statens vegvesen har kartlagt støyutsatte områder langs riks- og fylkesveger. Disse kartene finnes på nettsiden: [Støysoner for riks- og fylkesveger](#).

Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Luft

Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange mennesker som berøres av luftforurensning. I framtidens bærekraftige byer vil vi bo tettere, samtidig som vi må sørge for at innbyggerne ikke utsettes for helseskadelig luftforurensning. Dårlig luftkvalitet utgjør et betydelig helseproblem i mange norske kommuner. Noen dager er det så mye svevestøv og NO² i lufta at astmatikere må holde seg inne. Planlegging etter plan- og bygningsloven har stor betydning for hvordan luftkvaliteten vil være i fremtiden og hvem som vil berøres av forurensingen.

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

Kommuneplanens arealdel 2015—2026 bestemmelse § 4.11 setter krav til beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 nr. 3): «*Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.*»

Avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok [N100](#) Veg- og gateutforming (versjon 2022), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringsone H140).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt. Se kapittel 4.1.1.6 i håndbok [N100](#).

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



SE Arkitektur
Fantoftvegen 42
5072 BERGEN
Att.Espen Helgeland

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carl Henrik Jensen, 69247049

Sarpsborg - innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Tuneveien 31

Vi viser til deres oversendelse datert 19. oktober 2023 med varslet oppstart av detaljregulering for Tuneveien 31 i Sarpsborg kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for bilforretning med tilhørende funksjoner og kontorvirksomhet.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Vi ser at planområdets avgrensning er endret sammenlignet med planinitiativets opprinnelig foreslåtte avgrensning. Vi ser det som positivt om planområdets nye avgrensning bidrar til en mer helhetlig arealplanlegging. Det er imidlertid viktig at det fremtidige planforslaget vurderer og legger føringer for *hele* planområdet, selv om det eventuelt bare er konkrete utbyggingsønsker for *deler* av området nå.

Vi mener også at eventuelt krav om konsekvensutredning (eksempelvis knyttet til forskrift om konsekvensutredning vedlegg I punkt 24) ikke bør brukes som argument for lav arealutnyttelse. Dette bør i så fall heller avhjelpes med et spisset planprogram for å sikre en effektiv og beslutningsrelevant utredning.



Forholdet til kommuneplanens arealdel og regional plan må belyses i et framtidig planforslag. Vi mener det fremstår uheldig å legge til rette for bilforretning i et område kommunen ved høring av nytt forslag til arealdel har ment å bruke til næringsbebyggelse. Type og mengde næringsvirksomhet det legges til rette for må også avveies mot virksomheter som heller bør legges til sentrum. Arbeidsplassintensive virksomheter, som større kontorvirksomheter, bør eksempelvis legges til sentrum.

Kommunen har ved rullering av arealdelen også påpekt behov for næringsarealer. Bilbutikker bør da kunne lokaliseres til Tunejordet og kontorvirksomhet til sentrum. Med bakgrunn i planområdets lokalisering mener vi det bør vurderes annen næringsvirksomhet i området enn det som fremgår av varselet. Med tanke på nærheten til Tune kirkegård, Valaskjold sykehjem og boligene i nærheten bør det ikke legges til rette for støyende virksomhet.

Kommunen skal i gang med forhandlinger om en byvekstavtale, og det er viktig at kommunens arealplaner bidrar til måloppnåelse.

Overvann og klimatilpasning

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann.

I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Tiltak i planområdet må bidra til å redusere risiko for skader og ulemper nedstrøms. Vi vil anbefale at tretrinnsstrategien legges til grunn for håndtering av overvann.

Håndtering av overvann og etablering av naturelementer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.

Støy

Tuneveien er forholdsvis trafikkert og bidrar derfor med en del støy. Det bør vurderes som en del av planarbeidet om utbygging sør for veien kan gi uheldige støyrefleksjoner for de boligene som ligger på nordsiden av veien.

Nye Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 ble vedtatt 20. juni 2023.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.



Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Sarpsborg kommune	Postboks 237	1702	SARPSBORG
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Deres dato
2023-10-19Vår dato
2023-11-02

Deres referanse

Vår referanse
S221856Vår saksbehandler
SVEHELSE-ARKITEKTUR AS
plan@se-arkitektur.no

Kopi til

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Tuneveien 31 i Sarpsborg

Elvia AS («Elvia») viser til Tuneveien 31 i Sarpsborg kommune. Høringsfristen er 17.11.2023 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Elvia har etter energiloven anleggs- og områdekonsesjon i Sarpsborg kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

I det følgende vil Elvia redegjøre for hvilke elektriske anlegg som er etablert innenfor planområdet.

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon

Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V)

Elvia har lavspent kabelanlegg samt kabelfordelingsskap innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Eksisterende høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 kV)

Elvia har høyspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende nettstasjon

Elvia har en eksisterende nettstasjon av typen frittliggende nettstasjon innenfor områdeplanen som vi ber at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at bygg plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen.

Behov for ny nettstasjon

Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektiv vurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm

og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Andre forhold

Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre utenforstående uten netteiers samtykke eller offentliggjøres

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Vedlagt kart er følgelig unntatt offentlighet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@elvia.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.

Med vennlig hilsen

Elvia AS

Sveinung Hellerud
Avdeling Rettigheter

sveinung.hellerud@elvia.no

Vedlegg:

- Kartutsnitt

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan: Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, gnr. 2063 bnr. 290 m.fl
Planident: 3003-202311
Kommune: Sarpsborg

Forslagsstiller:

Navn: Automobil Holding AS
Organisasjonsnummer: 989195980

Plankonsulent:

Navn: SE-ARKITEKTUR AS
Organisasjonsnummer: 986536345

Varsel er mottatt av:

Navn: SMITH NICHOLAS JAMES
Telefonnummer: 45866872
E-post: Nicksmith367@gmail.com

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
	2 063	1

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Per i dag har man utsikt utover Tunejordet fra Tuneveien 46. Når man bygger noe nytt på Tuneveien 31 bør man ikke bygge mye i høyden tvers over fra veien der eneboligen står på Tuneveien 46, da det ødelegger utsikten ned mot Tunejordet. Man kunne heller bygde i høyden mot Herbergveien. Utsikten for Tuneveien 46 er en del av historien til huset som er vernet.

Huset ble bygget av tyskerne under andre verdens krig og brukt som offisermesse under krigen. Måten boligen står på tomten ga en god oversikt ned mot Tuneleieren på den tiden. Hvis man bygger en stor bygning som hindrer utsikten så forringer man denne utsikten og historien til boligen. En høy bygning kan også være sjenerende for bosatt i Tuneveien 46 som har alt av utsikten sin mot Tunejordet samt hagelandskapen sin.

Signert av

NICHOLAS JAMES SMITH på vegne av SMITH NICHOLAS JAMES 02.11.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.11.2023 19:06:09 AR576802336

02.11.2023 19:06:09 AR576802336

Sarpsborg kommune - Uttalelse til varsel om detaljreguleringsplan - Gbnr 2063/290 med flere - Tuneveien 31

Viken fylkeskommune viser til brev fra se arkitektur mottatt 19. oktober 2023. Det varsles oppstart av planarbeid for Tuneveien 31 (2063/290) i Sarpsborg kommune.

Forslagsstiller er Automobil Holding AS, plankonsulent er se arkitektur.

Planområdet ligger ved Tuneveien, nordvest for Sarpsborg sentrum, i Tuneveien 31. Foreløpig planområde er 26 daa, men det legges opp til at plangrensen kan trekkes tilbake i planprosessen. Planområdet benyttes i dag til parkering av busser med tilhørende verksted/lager og administrasjonsbygg, samt bilrelaterte virksomheter. Hensikten med planen er å legge til rette for bilforretning med tilhørende funksjoner og kontorvirksomhet.

Fylkeskommunens rolle

Viken fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkeskommunen har følgende tilbakemeldinger:

Fylkeskommunen minner om at varsel om oppstart skal vedlegges planinitiativ og referat fra oppstartsmøte mellom forslagsstiller og kommunen jf. § 5 i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven - Lovdata](#).

Konsekvensutredning

Forslagsstiller skriver at det i samråd med kommunen er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning, samtidig leser vi i referat fra oppstartsmøte på kommunens hjemmeside, at kommunen mener at *det kan være aktuelt for vurdering av behov for KU. Mens forslagsstiller skriver at: Arealformål av gjeldene KPA kan brukes*. Vi ber om at dette gjøres rede for.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no

Internett: www.viken.no

Org.nr.: 921693230

Formålet med konsekvensutredningen er å utrede planens virkninger for miljø og samfunn. Om man kommer frem til at det ikke utløser krav om konsekvensutredning vil det likevel være behov for en vurdering av konsekvenser, som del av planbeskrivelsen. En slik utredningen bør omhandle:

- Viktige miljø og samfunnsverdier i det foreslåtte utbyggingsområdene.
- Kommunen har ved rullering av arealdelen signalisert behov for næringsarealer. Med hensyn til planområdets lokalisering bør det derfor vurderes alternative næringer.
- En beskrivelse av virkningene arealinnspillet kan få for blant annet verdier som Alvimdalen og Tuneraet.
- Eventuelle avbøtende tiltak.

Vi ber forslagsstiller om å gjøre seg godt kjent med Fylkesplanen for Østfold og regional planbestemmelse for handel.

Andre momenter som blir viktige i denne saken er:

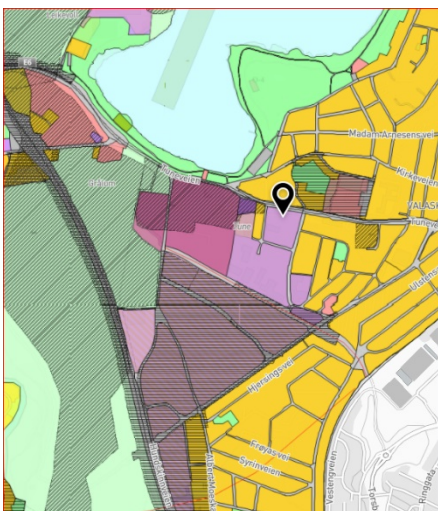
- Estetikk, herunder strøkskarakter og tilpasning til Alvimdalen, Tuneraet og siktlinjer.
- Teknisk infrastruktur, herunder adkomst til ny og eksisterende bebyggelse, parkering, teknisk infrastruktur mm.
- Miljøparametre, herunder støy og luftkvalitet.
- Folkehelse, herunder tilfører utbyggingsprosjektet noen nye kvaliteter?

Gjeldende og forslag til ny kommuneplanens arealdel

Arealformålet i gjeldende KPA 2015 - 2026 er kjøpesenter. Arealformål i forslag til KPA 2024 - 2036 er næringsbebyggelse. Bilforretning vil derfor *ikke* være innenfor formålet i fremtidig KPA.

Planforslaget skal behandles etter gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) 2015 - 2026. Det er utfordrende med hensyn til at KPA 2024 - 2036 for Sarpsborg er i slutfasen med en annen totalløsning, og hvor det også er jobbet mye og godt med hensynet til landskapet med Tuneraet og siktlinjer. Det heter blant annet i forslag til bestemmelse § 4.21.3

Bestemmelsesområde H550_03 Alvimdalen, at «nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke» og § 4.23.14 Bestemmelsesområde H570_14 Tuneraet som sier at «Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke. Ny bebyggelse bør ikke framstå som dominerende i landskapet.» Den aktuelle eiendommen grenser også til H560 bevaring naturmiljø.



Figur 1 Kart over det aktuelle området (markert med sort pil), hentet fra kommunens hjemmeside. Hensynssone H550 Alvimdalen og H560 Bevaring naturmiljø markert med skravur. Fylkeskommunen vil ikke anbefale en regulering som legger til rette for en utvikling som går i en annen retning enn det KPA, som er i slutfasen (3).

versjon ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn 14.11.2023), legger opp til. Vi viser i den anledning til vår innsigelse til KPA. Vi anbefaler derfor at det jobbes med en annen utvikling av arealet enn handel med plasskrevende varer og vi ber om at det planlegges for annen bruk enn kontor og bilforretning.

I referat fra oppstartsmøte registrerer vi at *kommunen ønsker å gjøre forslagsstiller oppmerksom på prosessen av kommuneplanen (KPA)*. Vi ber om at det redegjøres for de forholdene i reguleringsplanarbeidet, dersom det velges å gå videre med planleggingen.

Kulturarv, nyere tids kulturminne

Planområdet ligger i det regionalt viktige kulturlandskapet Tingvoll-Alvimdalen i fylkesplanen. Landskapet er også utpekt som regionalt betydende i kommunens kulturminneplan. Viktig her er at bevare det åpne landskapsrommet og fri siktlinje mellom Raryggen med Tune kirke og den åpne sletten langs E6 i sør-vest. Bygningene i området er lave, for det meste 2 etasjer høye, som mest 3. Viken fylkeskommune anbefaler at den planlagte bygningen ikke overstiger 3 etasjer og at den heller kan ha større grunnareal. Et bygg på 4 etasjer kan gi en uheldig presedens for høyere bygg i området som kan bidra til å bygge igjen det åpne landskapsrommet. Men en slik innretning på planen mener vi utviklingen vil være i tråd med intensjonen i ovennevnte bestemmelse i forslag til KPA.

Kulturarv, arkeologi

Saken er forelagt vår avdeling for arkeologi, som uttaler:

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Barn og unge

Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* som en viktig føring for planarbeidet og rundskrivet *T-2/08 Om barn og planlegging*, som vektlegger tilrettelegging for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Her er det lagt til grunn at arealer brukt av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare.

Forslagsstiller skriver at området ikke er vurdert til å ha verdi for barn og unge, men det er flere skoler og barnehager i gangavstand fra planområdet, som følgelig vil føre til at barn og unge bruker tilgrensende veier.

Universell utforming

For å lykkes med gode løsninger som alle kan bruke, må universell utforming være en selvsagt del av alle utviklingsløp. Planen må derfor avklare rammene for arbeidet med universell utforming.

Samferdselsplanlegging og forvaltning

Adkomst og byggegrense

Det må utarbeides en trafikkanalyse som en del av planarbeidet. En trafikkanalyse må vise konsekvensene av planforslaget for omkringliggende offentlig veinett. Analysen må omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss som skal benyttes mot fv. 118.

Trafikkanalysen legges til grunn for dimensjonering og valg av løsninger.

Der er i dag en direkteadkomst fra fylkesvei 118. Vi ber om at denne saneres da den ikke lenger brukes av Vy-buss, og å bruke adkomst til planområdet utelukkende fra den kommunale veien Herbergveien. Dette av hensyn til fremkommeligheten og trafiksikkerheten på og langs fylkesveien.

Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, vedlikehold og drift av vegen, arealbehov ved utbedring av vegen, og miljøet langs veien. Det må settes en byggegrense som ivaretar vårt behov for utbedring av fylkesvei og framtidige anlegg for gående og syklende.

Gående og syklende

Tilrettelagte gangtraseer må være sikre, men også oppleves trygge og logiske å bruke. Spesielt gjelder det der gangtraseer leder til kryssing av kjøreveier. Arealer for myke trafikanter bør separeres fra areal for harde trafikanter.

Rute 15.4 i sykkelstrategien til Sarpsborg kommune planlegger sykkelvei med fortau langs fylkesvei 118 forbi dette planområdet. Det bør vurderes om planområdet kan utvides til å regulere denne løsningen forbi planområdet. Kommunen bør vurdere om det kan settes rekkefølgekrav for å sikre opparbeiding av slike arealer.

Trafiksikkerhet i anleggsperioden

Det er viktig at det utvikles gode trafikksystem for å hindre farlige situasjoner under anleggsperioden. Myke trafikanter må gis et sikkert tilbud i anleggsfasen, og det må sikres tilfredsstillende siktforhold i krysningpunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende. Dette kan med fordel sikres i reguleringsbestemmelsene.

Teknisk plan

Dersom det skal utføres tiltak på eller i tilknytning til fylkesvei 118, må det utarbeides en teknisk plan som skal vurderes av fylkeskommunen som veimyndighet før planen legges ut til offentlig ettersyn. Grunnen til dette er at vi erfaringsmessig ser at det ofte reguleres anlegg som senere viser seg å ikke ha tilstrekkelig areal for gjennomføring. Statens vegvesens håndbok R700 «Tegningsgrunnlag» legges til grunn. Teknisk plan skal inneholde alle tekniske

tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å dokumentere at tiltaket er gjennomførbart og at det er avsatt tilstrekkelig areal i reguleringsplanen. Omfanget av teknisk plan avhenger av hvert enkelt tiltak, men minstekravet er C- og D-tegninger.

Det må i så fall lages en rekkefølgebestemmelse som sier at Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører våre anlegg før igangsetting.

Avkjørsel og frisikt

Vi anbefaler at avkjørselen utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming, kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor regulert vegareal, reguleres som hensynssone. Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikttrekanten. Disse kravene bør tas inn i en reguleringsbestemmelse.

Støy og luft

Vi forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2021) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet.

Parkering

Det stilles krav om at det fastsettes maksimum antall parkeringsplasser ved utvidelse og nybygg i avlastningsområdene for handel. Dette må det redegjøres for i det videre arbeidet.

Regionalt planforum

Vi oppfordrer samtidig kommunen til å melde planarbeidet opp til drøfting i regionalt planforum i god tid før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Vi har ingen flere merknader på nåværende tidspunkt.

Vennlig hilsen

Christine Stene

Seniorrådgiver

Medsaksbehandler:

Kulturarv, arkeologi: Tryggve Csisar

Nyere tids kulturminne: Adam Lindhagen

Samferdsel: Rikard Olai Haugen

Kopi til:

SARPSBORG KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

STATENS VEGVESEN



se arkitektur
Fantoftvegen 42
5072 BERGEN

Dato: 17.11.2023

Vår ref: 22/04731-5

Deres ref:

Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, Sarpsborg kommune

Herved følger innspill fra Sarpsborg kirkelige fellesråd til arbeidet med detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 i Sarpsborg kommune. Det vises i denne sammenheng til materiale publisert på Sarpsborg kommune sine nettsider og materiale oversendt til Tune menighet.

Støy

Det holdes et stort antall begravelser og bisettelser i Tune kirke og Tune kapell. Dette er aktivitet som normalt pågår hver eneste uke. Ved begravelser avsluttes seremonien ute på gravlunden der kisten med avdøde senkes. Når det i anleggsperioden skal utføres støyende arbeider, ber kirken om å bli kontaktet i god tid. Støyende arbeider må planlegges slik at disse ikke negativt påvirker verdigheten ved gjennomføringen av begravelser og bisettelser. Kirken har lang praksis i å samarbeide med utbyggere for å finne gode løsninger på dette området.

Tune kirkegård er Sarpsborg kommunes største gravplass. Det er viktig at kirkegårdens verdighet og spesielle karakter ivaretas. De mange etterlatte skal kunne besøke sine gravminner uten å bli påvirket av sjenerende støy. Dersom det er forbundet støy med utøvelse av deler av næringsvirksomheten, ber vi om at arealene utformes slik at kirkegården ikke blir berørt av denne.

Borgleden

Pilegrimsleden Borgleden er en del av et nettverk av historiske veier gjennom vakker natur, kulturlandskap og historiske steder. Borgleden følger Tuneveien fra Lande og forbi Tune kirke. Utfra det foreliggende materialet legges det til grunn at Borgleden ikke blir berørt. I motsatt fall ber kirken om å bli involvert på et så tidlig som mulig tidspunkt.

Med vennlig hilsen

Henrik Bjørnstad

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.