



Sammendrag og vurdering av innspill til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram for områderegulering Grålum

Datert: 16.10.2024

Vedlegg til sak om fastsettelse av planprogram for områderegulering på Grålum. Kunngjøringen ble lagt ut på nettsiden til Sarpsborg kommune og publisert i Sarpsborg Arbeiderblad 11.06.2024. Høringsbrevene ble også sendt ut 11.juni. Fristen for å komme med merknader var 20. august 2024.

Innkommende innspill med vurdering

Sammendrag og vurdering av innspill til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram for områderegulering Grålum	1
Nr	16
Forslagsstiller	16
Sammendrag av innspill.....	16
Kommunedirektørens vurdering.....	16
1	16
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	16
Viser til at DSB ikke har kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker, og viser til at Statsforvalteren skal følge opp hensynet til samfunnssikkerhet.	16
Tas til orientering.....	16
2	16
Elvia AS.....	16
1. Elektriske anlegg Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som er nødvendige for Elvia å etablere og drifte. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Elvia sine anlegg. 2. Anleggskonsesjon - Det kan ikke vedtas planbestemmelser om kraftledninger og kabelnett eller vilkår som en del av reguleringsplan. - Byggeforbudsbeltet langs den aktuelle kraftledningen er totalt 20 meter, det vil si 10 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen (traseen). Elvia ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg. - Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til kraftledningen - For kabelanlegg kan det normalt iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 2 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er viktig at	

fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. - Innenfor planområdet ligger Grålum transformatorstasjon. Elvia må ha tilgang til anlegget 24 timer i døgnet, og adkomsten må være fremkommelig for lastebil med svanehenger. I tillegg må Elvia ha tilgang til opparbeidede parkeringsplasser. Det må ikke planlegges noen form for plassering av anleggsmaskiner, adkomster, gjerder, bygg etc. som hindrer driften av transformatorstasjonen. Transformatorstasjonen kan medføre noe støy, og støyen kan variere gjennom døgnet og året. - Dersom planforslaget forutsetter omlegging/flytting av eksisterende regionalnett må det på et tidlig tidspunkt tas kontakt med Elvia. Elvia forventer full kostnadsdekning og stedsvarige rettigheter om det er tilfellet. 3.

Distribusjonsnett - Blank ledning (uisolert) har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Isolerte linjer tillater vertikal avstand over 2,5 meter med bygg under linjen. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen. - 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 inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. - Elvia ønsker at områdereguleringen ivaretar følgende: Elvia har eksisterende nettstasjon(er) av typen frittliggende innenfor planområdet som vi ber om 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. 16

- Av hensyn til støy, anbefaler Elvia at bygg for varig opphold plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen. Det må til enhver tid være kjørbare adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein) med mulighet for oppstillingsplass på 10x7 meter. 18

1. Tas til orientering. Følges opp i planarbeidet 2. Tas til orientering. Følges opp i planarbeidet. - Tas til orientering. - Tas til orientering. - Tas til orientering. - Tas til orientering. - Tas til orientering. 3. Tas til orientering. - Tas til orientering. - Tas til orientering. 16

3 18

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 18

1. Statsforvalteren er svært positive til at kommunen nå kommer i gang med en helhetlig reguleringsplan for Grålum. Det har over tid vært mange enkeltplaner og enkeltprosjekter i området og det er på tide med et helhetlig blikk på utviklingen og virkningene.

Kommunedirektørens anbefaling om å ikke behandle flere private detaljreguleringsforslag før man har kommet lenger med områderegulering prosessen støttes. 2.

Områdereguleringen må legge tydelige føringer for nødvendig infrastruktur, bydelsrom (utearealer), overvannsløsninger og grønnstruktur. 3. Det anbefales at det som en del av dette planarbeidet vurderes å rydde i (oppheve) eldre eksisterende reguleringsplaner.

Områdereguleringen må også være tydelig på hva som eventuelt kan tillates uten krav om detaljregulering. Det er viktig at eventuelle tiltak som tillates bygd med direkte hjemmel i områdereguleringen utredes godt. 4. Bemerker at støyforhold, særlig langs E6, er utfordrende og kan gjøre det krevende å få til gode bomiljøer. Det er viktig å ivareta trafiksikkerheten til barn og unge. Planforslaget må derfor være tydelige på hvor det kan

tillates boligbygging og på hvilke vilkår. 5. Haraldstadmyra - Informerer om at myra tidligere har vært gjenstand for pollenanalyser. Statsforvalteren mener forvaltningen av dette arealet bør ses i sammenheng med hydrologien (inkludert overvann) i området og at planen vektlegger myras verdi som karbonlager og for sin hydrologiske funksjon. Påpeker at det ikke bare er nedbygging av karbonrike arealer som kan påvirke utslipp av klimagasser, men også eksempelvis påvirkning av Haraldstadmyras hydrologi. De stiller seg til disposisjon om det er ønske om å drøfte ulike typer løsninger. 6. Viser til Statsforvalterens forventningsbrev for kommunal planlegging 2024, overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde og brev til kommunene om håndtering av avløp i arealplanleggingen. Brevet omhandler at kommunene må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes iht. tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. Det vises også til behovet for rekkefølgebestemmelser. 7. Nasjonale forventninger i planprogrammet: - Påpeker at det ikke finnes vedtatte rikspolitiske retningslinjer for universell utforming, og viser til veileder om universell utforming i planlegging. - Anbefaler rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling innarbeides under punkt 3.4 i planprogrammet. - Det kan også vurderes å vise til fremforhandlet byvekstavtale dersom denne blir politisk vedtatt. 8. Det anbefales at det vises til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. 9. Det foreslås i planprogrammet å utrede kun ett alternativ, i tillegg til 0-alternativet. I og med at vi mener omfanget av utbygging (arbeidsplasser/tjenester/handel/service/kultur) er et viktig forhold å avklare mener vi det må ses på effektene av ulike utbyggingsomfang og ber om at det innarbeides alternativ(er) som ivaretar dette. 10. Det er viktig at utredning av trafikk og mobilitet får frem kunnskap som kan brukes til å vurdere planforslaget opp mot nullvekstmålet. I den grad det er mulig å utrede/vurdere konsekvensene for sentrum bør dette også inkluderes i planprogrammet. 11. Anbefaler bruk av regionalt planforum før et planforslag legges ut til offentlig ettersyn. Det kan også være aktuelt å ta opp Haraldstadmyra som et eget tema, hvor vi regner med at også kulturminner er en tungtveiende interesse. Ber om å få tilsendt vedtatt planprogram. 18

1. Tas til orientering. 2. Tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget. 3. Tas til følge. I planprogrammet er det presisert at enkelte reguleringsplaner er uaktuelle for utbygging og/eller er eldre enn 10 år gamle. Alternativ 0 skal ta stilling til aktualiteten til disse reguleringsplanene. Det vil vurderes hva som kan tillates uten krav om detaljregulering, og dette skal fremkomme tydelig i planbestemmelsene. 4. Tas til følge. Dette vil utredes og ivaretas i planforslaget. 5. Tas til orientering. 6. Tas delvis til følge. Statsforvalterens forventningsbrev er lagt inn i planprogrammet, og det vises til overordnede føringer for kommunal planlegging. Kommunedirektøren ønsker ikke å legge inn rekkefølgekrav knyttet til nytt renseanlegg ettersom situasjonen er uavklart. 7. Tas til orientering. Dette rettes opp og erstattes med Veileder om universell utforming i planlegging. - Tas til følge. Rundskrivet er innarbeidet under kapittel 3.4 i planprogrammet. - Tas til følge. Byvekstavtalen er innarbeidet under kapittel 3.3 i planprogrammet. 8. Tas til følge. Det er vist til veilederen under kapittel 5.2 og 5.7, men er nå også innarbeidet under kapittel 3.4. 9. Tas delvis til følge. Det vil utarbeides en studie av konsulent som ser på ulik fordeling av funksjoner og effektene av dette. 10. Tas til

følge. I den grad det er mulig skal det vurderes hvordan planen ivaretar nullvekstmålet og konsekvensene for Sarpsborg sentrum, og dette er tatt inn under kap. 5.5 i planprogrammet. 11. Tas til følge. Sarpsborg kommune vil bruke regionalt planforum under utarbeidelse av planforslag. Kommunen vil oversende vedtatt planprogram.	18
4	20
Norges vassdrag- og energidirektorat.....	20
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.	20
Tas til orientering.....	20
5	20
Mattilsynet.....	20
1. Forutsetter at det planlegges tilstrekkelig kapasitet og leveringssikkerhet for drikkevann for å håndtere fremtidig utbygging. Ringledninger, og forsyning av drikkevann fra flere sider, kan være tiltak for å sørge for god leveringssikkerhet til området. 2. Vannledninger i planområdet må kartlegges og vurderes, slik at de kan hensynstas i planarbeidet. Det bør vurderes å gi eventuelle hovedledninger beskyttelse gjennom sikringszone med bestemmelser. Det bør også vurderes behov for fornyelse av vannledninger i planområdet, som kan gjøres samtidig med andre tiltak. 3. Minner om at i forvaltning av jordressurser og under anleggsarbeid er det viktig at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og floghavre som kan forekomme i landbruksarealer (jf. § 4 i forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere og forskrift om floghavre). Slik smitte kan spres både med jordmasser, med anleggsmaskiner med jord, og med frø og andre planterester. 4. Det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnett kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette, og ha tett dialog med vannverkseier.....	20
1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. Kartlegging og hensyn til vannledninger ivaretas gjennom planarbeidet. Sikringssoner vil bli vurdert i planarbeidet. Det vil i stor grad være krav om detaljregulering innenfor områdereguleringen, og fornyelse av vannledninger vil løses i den enkelte regulerings sak. Dersom det er tiltak som ikke krever detaljregulering vil fornyelse av vannrør avklares i områdereguleringsplanen. 3. Tas til orientering. Vil ivaretas gjennom bestemmelser og videre krav om detaljregulering. 4. Tas til orientering. Vil ivaretas gjennom bestemmelser og videre krav om detaljregulering. Det skal vurderes risikoen og mulighet for forurensning av drikkevannskilde som en del av planforslaget.....	20
6	21
Østfold fylkeskommune.....	21
1. Fylkeskommunen ber om at barn og unges deltagelse setter synlige spor i planen på sikt. De ber også kommunen om å vurdere om fremmedspråklige har hatt anledning til å	

uttale seg, eller om det bør legges en egen plan for involvering. 2. Fylkeskommunen viser til at det er noe motstridene interesser som fremkom under workshopen som ble avholdt i forbindelse med mulighetsstudiet i 2019. Næringslivet er positive til å utvikle både bolig og næring, men samtidig opptatt av å videreføre området som ett særlig attraktivt næringsområde. De stiller spørsmål om hvordan Sarpsborg skal ivareta begge. 3. Det vil være viktig å finne gode løsninger som ivaretar myke trafikanter, men også både nærings- og biltrafikken, på kort og lang sikt. Det er avgjørende at det etableres trafikksikre løsninger for gående, syklende samt nærings- og biltrafikk.....21

4. Oppfordrer til at prosjektet legger seg på en høy miljøprofil. Fylkeskommunen ber om at bærekraftsmålene synliggjøres i planen, og at vi kan kjenne igjen miljøprofilen i for eksempel bygg. 5. Fylkeskommunen ber om stor oppmerksomhet rundt temaet universell utforming i planarbeidet. Sosiale arenaer, tetthet, hvor bygg danner gater, torg og parker med aktive fasader, estetiske kvaliteter og varierte romforløp gir møtesteder, trygghet og sosial interaksjon. 6. Fylkeskommunen ber om at kravene til utearealer i kommuneplanens arealdel følges opp. For private og felles uteoppholdsarealer må det stilles krav til størrelser og kvalitet i bestemmelsene. 7. Kriminalitetsforebygging Fylkeskommunen mener at kriminalitetsforebygging burde vært vurdert grundigere i planen. 8. Støy og luftkvalitet Fylkeskommunen ønsker å informere om at fra 1. januar 2022 ble grenseverdiene for luftkvalitet endret. De nye grenseverdiene har bakgrunn i en samlet anbefaling fra blant annet Miljødirektoratet, Statens vegvesen og Folkehelseinstituttet om å skjerpe grenseverdiene for svevestøv. Dette bør være et tema som synliggjøres i plan og bestemmelser. Arkeologi 9. Selv om det er lite gjenværende ubebygget areal, kan det fortsatt befinne seg ikke-registrerte arkeologiske kulturminner i planområdet. Det varsles derfor at det vil være nødvendig med en arkeologisk registrering i planområdet, jf. kulturminneloven § 9, før det kan gis en endelig uttalelse til saken. 10. Ved videre kartlegging av arkeologiske registreringer vil det være hensiktsmessig å ha en god dialog underveis mellom fylkeskommunen og Asplan Viak rundt hovedstrukturene og prinsippene for bruk og vern og utforming av arealene. 11. Gjennom planarbeidet må det tas stilling til hvordan en ønsker å forholde seg til de kulturminnene som er i planområdet – både dem som allerede er kjent, og dem som kan bli oppdaget gjennom nye registreringer. Dersom noen kulturminner er i konflikt med ønsket utbygging i området, må det søkes om dispensasjon fra fredningen. Kulturarv 12. Det vises til Tune herredshus og Tune rådhus hvor bygningene er med i Sarpsborgs kulturminneplan, kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap 2022-2034 og kommunalt listeført. Det bemerkes at det er viktig at de to bygningene blir ivaretatt i Områderegulering Grålum. 13. Innenfor planområdet er det kjent en liggeslette kalt Fanterabben, som er kommunalt listeført. Denne er ikke omtalt i planprogrammet. Det oppfordres sterkt til å arbeide for at romanifolket/taternes historie og tilknytning til området blir kjent. Dette kan eksempelvis gjøres ved å lage et sted for å synliggjøre denne viktige kulturarven. Minoritetsmiljøet bør inkluderes i arbeidet. Samferdsel 14. Fylkeskommunen registrerer at skolevei er nevnt under Bypakke Nedre Glomma, men tenker at skolevei også bør nevnes og være en del av utredningene under kapittel 5.4 i planprogrammet. 15. Utredningene må vise hvordan løsningene for gående og syklende skal fungere i samråd med de løsningene man finner for trafikkutfordringene som trafikkanalysen foreslår. 16. Mobilitetsplanen bør vise hvordan man på best mulig vis kan sikre et sammenhengende, funksjonelt og trafikksikkert veinett for gående, syklende og kollektivreisende til, fra og gjennom Grålum. Fylkeskommunen ser

frem til å finne løsninger som kan bidra til en økning av andel reisende med kollektiv, sykkel og gange. Sentrale virkemidler for dette kan være gode adkomstløsninger for gående/syklende, gjennomgående snarveier, sykkelparkering nær inngangspartiene og maksnorm for antall parkeringsplasser for bil. De ser også frem til å se på en mer effektiv arealbruk i Grålum, med færre åpne parkeringsplasser, og mindre bilbasert sentrum av Grålum. Teknisk plan 17. Det vil være behov for teknisk plan, med tekniske tegninger til veiløsningene, slik at det sikres at det settes av nok areal i plankartet til valgte løsninger. Rekkefølgekrav 18. Gjennom områdeplanen skal det komme fram hvordan man skal løse trafikken i Grålum, samt nye anlegg for gående, syklende og kollektiv. Det anbefales at disse anleggene i størst mulig grad finansieres gjennom rekkefølgekrav til utbygging innenfor de nye avsatte utbyggingsområdene innenfor områdeplanen. 19. Det må lages en rekkefølgebestemmelse som sier at Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører våre anlegg før igangsetting. Byggegrense 20. Det må settes en byggegrense som ivaretar vårt behov for areal langs fylkesveiene. Byggegrensen legges inn i plankartet og sikres gjennom en planbestemmelse. Vegetasjon 21. For at trær og vegetasjon skal ha god rotvekst og ha lang levetid er det viktig at det settes av nok areal og at de inkluderes tidlig i planene for veianleggene/ utbyggingsområdene. For god rotvekst trenger trær minst 4 meters bredde. Naturfare 22. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. 23. Ber om å få saken oversendt ved offentlig ettersyn. Ber videre kommunen melde saken inn til regionalt planmøte før offentlig ettersyn.....22

1. Tas til orientering. Kommunedirektøren er enig i at involvering av barn og unge er viktig. Det vil vurderes å legge en plan for involvering for det fremtidige arbeidet med områdereguleringsplanen. 2. Tas til orientering. Det skal utredes gjennom planforslaget. 3. Tas til følge. Nullvekstmålet i personbiltrafikken er sentralt i dette arbeidet. Kommunens planer, som beskrevet i kapittel 3.6, bygger opp under regjeringens mål om å utvikle storbyområdene med boliger og arbeidsplasser, slik at økningen i persontransporten kan gjennomføres til fots, på sykkel eller med kollektivtrafikk. Kommunedirektøren mener det er viktig at områdereguleringen tilrettelegger for en løsning som prioriterer myke trafikanter og trafikksikre løsninger. 4. Tas til følge. Det er et mål om at områdereguleringsplanen skal utarbeides med en tydelig miljøprofil, og det vil utarbeides et bærekraftsprogram til planforslaget. 5. Tas til følge. Vil ivaretas og vurderes i planarbeidet. 6. Tas til følge. Det vil vurderes fordeling av funksjoner innenfor området for å ivareta kravene til utearealer, og det vil stilles krav gjennom bestemmelsene. 7. Tas til orientering. 8. Tas til orientering. Planarbeidet vil legge de nye grenseverdiene til grunn, og vil omtales i planen. 9. Tas til følge. Gjennom planarbeidet skal det kartlegges eksisterende kulturminner og kulturmiljøer gjennom innhenting av foreliggende grunnlagsdata og eventuelt gjennom nye feltregistreringer dersom det er behov. Det skal vurderes behov for tiltak som bør tas inn i planforslaget. 10. Tas til orientering. 11. Tas til orientering. 12. Tas til følge. 13. Tas til følge. Liggesletten er tatt inn i planprogrammet, og det vil vurderes gjennom planarbeidet å synliggjøre kulturarven. 14. Tas til følge. Skolevei er tatt inn i kapittel 5.5 om utredningsbehov for trafikk og mobilitet. 15. Tas til følge. Vil ivaretas og vurderes i planarbeidet. 16. Tas til orientering. 17. Tas til følge. Det vil gjennom planarbeidet bli vurdert behovet for teknisk plan til veiløsningene. Dette er tatt inn i planprogrammet. 18. Tas til følge. Det vil være krav om

rekkefølgebestemmelser for nye utbyggingsområder for å sikre at nye anlegg for gående, syklende og kollektiv blir prioritert og utbygd. 19. Tas til følge. 20. Tas til følge. 21. Tas til orientering. 22. Tas til følge. Det vil utarbeides en ROS-analyse basert på Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging». 23. Tas til følge. Sarpsborg kommune vil bruke regionalt planforum under utarbeidelse av planforslag, og oversende saken ved offentlig ettersyn.	21
7	25
Vingulmark eiendom	25
1. Mener planområdet bør utvides rundt Tingvollheimen. 2. Foreslår å legge «lokk» over E6 mellom Bjørnstadveien 2 og Tingvoll. Bemerket at dette kunne skapt en grønn lunge, samtidig som man demper støyen fra E6. 3. Mobilitetshus bør plasseres mot E6 for å skjerme mot støy og vind. 4. Foreslår å undersøke muligheten for å stenge Kalnesveien ved K5-bygget for å dra trafikken nordover til avkjørselen ved Kalnes sykehus. Veien holdes åpen for gående, syklister og kollektivtransport. Bjørnstadveien vil da kun være åpen for boligområdet. 5. Forslår at sykkelfeltet kan få en undergang under rundkjøringen ved Esso slik at det blir en så rett linje som mulig for de syklende, ikke innom Rema og hotellet slik det er i dag. 6. Ønsker høyere utnyttelse for eiendommen sin enn hva mulighetsstudiet la opp til. 7. Foreslår to alternativer for mulig utvikling av Bjørnstadveien 2: Alternativ 1 innebærer å for eks. bygge et parkeringshus langs E6 i to etasjer under bakken, samt næringsvirksomhet over bakkeplan. Deretter trappe seg ned mot bebyggelsen i Tuneveien, og anlegge rundt 3-4 etasjer med bebyggelse der butikkens parkering er plassert i dag. Her kan det også være mulig med en underetasje med parkering. Alternativ 2 innebærer å legge lokk over E6, som kan knytte området sammen med Tingvoll. Dette vil gi muligheter for å bygge en kombinasjon av bolig- og næringsbygg. Bemerket at kvartalet egner seg godt til handel, og at videre handelsutvikling bør ligge der. 8. Planen må ivareta de kvalitetene som Grålum i dag er kjent for, nærhet til alle Østfoldbyene samtidig som det er enkelt å komme seg dit. Samtidig må planen legge til rette for ytterligere styrkning av området. Det bør ses på mulighet for et kollektivknutepunkt der buss kan stoppe og reisende enkelt kan orientere seg. Det vil også begrense trafikken i området. Et slikt punkt kan muligens ligge på Inspiria siden det er relativt midt i området.	25
1. Tas ikke til følge. Det er vedtatt i kommunens handlingsplan at det på Tingvoll skal spesielt vurderes å utlyse en konseptkonkurranse med sikte på offentlig/privat samarbeid, med sikte på samlokalisering av tjenester og botilbud som støtter en målsetning om at den enkelte innbygger skal være lengst mulig aktiv i eget liv. Det er store sikringssoner for kulturminner både på eiendommen og for arealene rundt. Tingvollheimen i seg selv er også registrert som et lokalisert kulturminne. 2. Tas til orientering. Plassering av grønne arealer og skjerming av støy fra E6 innenfor planområdet vurderes i planarbeidet. 3. Tas til orientering. Fremtidig plassering av mobilitetshus/parkeringshus vil vurderes i planarbeidet. 4. Tas til orientering. Vurderinger og løsninger knyttet til trafikksituasjonen vil fremkomme av trafikkutredningen som skal gjennomføres i planarbeidet. 5. Tas til orientering. Vurderinger og løsninger knyttet til fremkommelighet for myke trafikanter, og eventuelle behov for tiltak for å bedre fremkommeligheten vil fremkomme av trafikkutredningen som skal gjennomføres i planarbeidet. 6. Tas til orientering.	

Utnyttelsesgrad innenfor planområdet vil vurderes i planarbeidet. 7. Tas til orientering.	
Fordeling av funksjoner innenfor planområdet vil vurderes i planarbeidet. 8. Tas til orientering.....	25
8	27
Fredriksborg eiendom og AKA handelseiendommer	27
1. Bekymret for at de visjonære målene som presenteres i planprogrammet for Grålum vil gjøre dette arbeidet vanskeligere i Sarpsborg fremover – på Grålum spesielt, men også i sentrum. Det vises til at Grålum har et fortrinn med nærhet til sentral infrastruktur, og at man må utvikle området basert på de kvalitetene det har. Mener at planen bør åpne for boligbygging, men det kan ikke være en føring. 2. Når det gjelder de trafikale utfordringene på Grålum må dette sees på med mål om forbedring. Et viktig virkemiddel kan være økt frekvens på bussavganger. 3. Når det gjelder parkeringssituasjonen kan det være riktig på sikt å etablere parkeringshus, men et mulig fremtidig parkeringshus eller to, kan ikke erstatte at man også kan etablere parkering på egen eiendom. Det må være mulig å løse parkering gjennom det enkelte prosjekt. Det er heller ingen tvil om at f.eks dagligvare må ha parkering utenfor døren. 4. Positive til at kommunen involverer næringslivet, og vil følge dette planarbeidet tett og ser frem til en god prosess.	27
1. Tas til orientering. Planprogrammet bygger på føringer som er satt i kommuneplanens areadel for området som bydelssenter. Gjennom planarbeidet skal det utredes hvilke funksjoner som kan tillegges det enkelte området. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering. Løsninger knyttet til parkering vil utredes som en del av planarbeidet, og det må ses på området i sin helhet opp mot trafikktutredningen. 4. Tas til orientering.	27
9	28
Tune senter v/ BAS arkitekter	28
1. Tune senter har igangsatt planarbeid på sin eiendom på Grålum. Hensikten er å legge til rette for etablering av ny bebyggelse for næring, parkeringshus og bolig. De ser for seg å etablere parkeringshus i skråningen langs Gamle Kongevei, dersom grunnforholdene ligger til rette for dette. Mellom Bjørnstadveien og Grålumveien planlegges det for næringsbebyggelse. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet skal bevares. 2. Mener det var et stort fokus på boligutvikling og fortetting med bolig framfor næring, handel og servicefunksjoner i informasjonsmøtet mellom kommunen og grunneiere. Området bør utvikles med hovedfokus på næring, service og handel, ikke bolig. 3. Parkering - De er enig i at bilen tar for stor plass og må organiseres i parkeringskjeller og / eller p-hus. I tillegg kører det seg lett i rushtid på morgen og ettermiddag i rundkjøringen inn til Bjørnstadveien. - Tune senter AS ser for seg å etablere et større p-hus innenfor planområdet i eller inn mot skråningen mot Gamle Kongevei. Det vil være mulig med 3-4 plan med parkering i skråningen. Lokket kan benyttes til bebyggelse, uteoppholdsareal eller begge deler. 4. Levende og bærekraftig bydelssenter - Området må planlegges for en tydeligere struktur med flere gater, snarveier og møteplasser for gående og syklende. 5. Området er i stor grad introvert og bilbasert og må få et hyggeligere gateplan med mer utadrettede funksjoner som handel, service og tjenesteyting.	28
1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. Det er viktig for kommunen å utrede fordeling av flere funksjoner innenfor planavgrensningen. Det vil vurderes hvor de ulike	

funksjonene kan etableres gjennom planarbeidet. 3. Tas til orientering. - Tas til orientering. Løsninger knyttet til parkering vil utredes som en del av planarbeidet, og det må ses på området i sin helhet opp mot trafikktutredningen. 4. Tas til følge. Planarbeidet skal finne løsninger som prioriterer myke trafikanter og buss i trafikkbildet. Dette innebærer å tilrettelegge for egne sammenhengende sykkeltraseer, gangtraseer med høy standard som oppleves som trygge å bruke, samt sømløse overganger mellom ulike transportmidler. Det skal fokuseres på å plassere bebyggelsen slik at det utvikles gode byrom. 5. Tas til orientering.	28
10	29
Sameiet Bjørnstad BK2.....	29
1. Viser til at ambisjonen om nullvekst er bra, men når det skal utvikles mer næring, flere boenheter og samtidig holde trafikken på dagens nivå, må det bli en stor utfordring som må løses. Det må også komme tydelig frem hvordan dette skal gjennomføres. 2. Bemerket at parkeringsplassene som er gratis, herunder ved nærbutikkene, ikke skal benyttes av arbeidstakere på Grålum. Også avgiftsbelagte parkeringsplasser er fylt opp ved gitte anlegninger. 3. Stiller spørsmål om hvor mange arbeidsplasser/boliger som kan tillegges Grålum før det er «fullt». 4. Viser til at de har nedgravde beholdere til renovasjon ved sameiet, samt en bussholdeplass ved det ene området disse befinner seg. Det bemerkes at det parkeres biler helt inntil bussholdeplassen, noe som har hindret både brøytebiler og renovasjonsbiler å komme frem til området. 5. Stiller spørsmål om hvorfor bussholdeplass ved politistasjonen ikke blir trukket ut av veibanen og laget med universell utforming. 6. Stiller spørsmål om tidsbruken på veiarbeidet fra Grålum barneskole til avkjøring Ugleveien. 7. Stiller spørsmål om hva som er hensikten bak trafikktellinger. 8. Viser til at krysset mellom fv. 116 og fv. 118 er det mest sårbare i området for myke trafikanter, bil og buss. Det bemerkes at det er høy hastighet på trafikken gjennom området, og om dette vil være en del av risikoanalysen som skal gjennomføres. 9. Viser til at det ligger mange tilstøtende områder til planen, og stiller spørsmål om hvordan dette vil integreres mot områdereguleringsplanen. Det stilles videre spørsmål om området skal reguleres isolert, eller om nærområdene er en del av utredningsarbeidet.	29
1. Tas til orientering. Dette vil utredes gjennom planarbeidet. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering. Dette vil drøftes i planarbeidet. 4. Tas til orientering.	29
5. Tas til orientering. Vurderinger og løsninger knyttet til fremkommelighet for myke trafikanter, herunder bussholdeplasser, og eventuelle behov for tiltak for å bedre fremkommeligheten vil fremkomme av trafikktutredningen som skal gjennomføres i planarbeidet. Universell utforming vil legges til grunn i vurderingene. 6. Området ligger utenfor planavgrensningen, og pågående veiarbeid omfattes ikke av områdereguleringen. 7. Hensikten er å kartlegge bevegelsesmønsteret i rush-tid for å benytte dette i kapasitetsberegninger for det videre planarbeidet. 8. Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikktutredning som inkluderer vurdering av eksisterende og fremtidige trafikkforhold og trafikksikkerhet ved planområdet. Dette inkluderer en vurdering av kapasitet i veinettet og trafikkavvikling. 9. Det vil være nødvendig å se konsekvenser og fordeler for nærliggende områder innenfor ulike temaer i utredningsarbeidet som skal gjennomføres. Det er kun areal innenfor planavgrensningen som vil reguleres gjennom plankart og bestemmelser.	29

11	30
Maria Masih.....	30
Ønsker at det etableres fortau og overgangsfelt ved barnehagen øst i planområdet. Det oppleves høy fart, viser til at mange barn og unge krysser området på vei til skole og barnehage.	30
Tas til orientering. Områdereguleringen vil ha fokus på å sikre fremkommelighet for myke trafikanter og utrede løsninger som skaper et trafikksikkert område.	30
12	30
Anna Prepsl.....	30
1. Viser til Sweco sin rapport i 2015 som er omtalt i planprogrammet av tidligere arbeid som er gjort innenfor området. I rapporten oppgis det som et alternativ å åpne dagens blindvei i Tuneveien for trafikkavvikling. Det bemerkes at vedkommende og andre beboere i Tuneveien vil bli direkte berørt av et slikt tiltak.	30
2. Det stilles spørsmål om hvilken støysone trafikken i området vil generere, hvilken fartsgrense og hva årstdøgntrafikken vil bli.	30
3. Videre stilles det spørsmål om Sarpsborg kommune vil gi økonomisk garanti og oppgradere boligene i blindveien for å imøtekomme kravet om tilfredsstillende støynivåer.	30
4. Det stilles spørsmål om hva kommunen vil gjøre for beboere med uteområdet mot Tuneveien for å ivareta krav om tilfredsstillende uteoppholdsareal.	30
5. Stiller spørsmål om Tuneveien er dimensjonert for tungtrafikk, herunder sett opp mot gamle vann- og avløpsrør.	30
6. Det vises til at å etablere en ny vei via Greåkerdalen, Vetabekkveien og opp til Kalnesveien vil hjelpe for å styre trafikken mot Kalnes. Forslagsstiller er imot åpning av dagens blindvei, og vurderer at det ikke vil bidra til merkbar avlastning for krysset på Grålum.	30
1. Tas til orientering. Som en del av planprogrammet skal kommunen vise til tidligere arbeid og kunnskapsgrunnlag som er utført. Det vises derfor til Sweco sitt oppdrag i 2015 som skulle kartlegge den beste veiløsningen for trafikkavvikling på Grålum. I alternativ 3 ble det vurdert at å åpne Tuneveien ville gi bedre trafikkflyt gjennom området. I arbeidet ble det utelukkende sett på gode løsninger for å unngå trafikkaos. Det ble ikke sett på gode løsninger for myke trafikanter som er et av hovedmålene for områdereguleringsplanen. Tiltak i Sweco sin rapport fra 2015 vil ikke automatisk bli tatt inn i områdereguleringsplanen. Områdereguleringsplanen vil utarbeide en egen trafikkutredning i planarbeidet og det vil gjøres egne vurdering av nødvendige tiltak.	30
2. Områdereguleringsplanen vil utarbeide en egen trafikkutredning i planarbeidet. Trafikkutredningen vil være grunnlaget for støyberegninger.	30
3. Gjennom planarbeidet vil det vurderes omfang av eksisterende og fremtidig støy opp mot gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Det vil også vurderes behov for tiltak som bør tas inn i planforslaget.	30
4. Det vil utarbeides løsninger som ivaretar kravene om tilfredsstillende uteoppholdsareal.	30
5. Vil utredes i planarbeidet dersom det blir relevant.	30
6. Tas til orientering.....	30
13	31
Vidar Skaug.....	31
Foreslår to alternativer for å sikre trygg og effektiv trafikkflyt gjennom området. Forslag 1 omhandler å etablere en ny vei fra Deleveien mot Kalnesveien. Videre foreslås det å	31

stenge Bjørnstadveien mot sør, samt Gubrandsvai. Eksisterende avkjørsel ved Quality/Inspiria stenges, og etableres bak Inspira fra Kalnesveien. Forslagsstiller mener dette kan bidra til økt trafikkikkerhet og oversikt i området, samt frigjøre plass til holdeplasser. Rundkjøringen gjennom fv. 114 og 118 utvides med to felt for bedre trafikkflyt. Forslag 2 bygger videre på forslag 1, men inkluderer også endringer inn Rådmann Siras vei. Det foreslås å stenge avkjørselen inn mot Rådmann Siras vei, og etablere en ny vei ut mot Gamle Kongevei. Deretter etableres en ny rundkjøring ved krysset Gamle Kongevei/Grålumveien.....31

Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikkutredning som inkluderer vurdering av eksisterende og fremtidige trafikkforhold og trafikkikkerhet ved planområdet. Dette inkluderer en vurdering av kapasitet i veinettet og trafikkavvikling. Det skal videre vurderes og ses på løsninger knyttet til fremkommelighet for myke trafikanter, herunder bussholdeplasser, og eventuelle behov for tiltak for å bedre fremkommeligheten vil fremkomme av trafikkutredningen som skal gjennomføres i planarbeidet.....31

1432

Statens vegvesen.....32

1. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. 2. Trafikkikkerhet Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikkikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantergrupper. Anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. 3. Piker på at Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan, og at barn og unge har en lovfestet rett til å bli hørt i alle plan- og byggesaker. 4. Viser til følgende momenter for å øke trafikkikkerheten: • Gjøre trafikksystemet enkelt, oversiktlig, logisk og lettlest for alle trafikantergrupper. • Etablere sammenhengende nett med sikre og logiske transportruter for fotgjengere, syklister og kollektivreisende. • Utvikle og bygge gateløsninger med blandet trafikk på de gående og syklende sine premisser. • Øke bruken av fartsgrense 30 km/t i sentrale byområder og boligområder. • Redusere konflikten mellom gående og syklende med separering der det er mange av disse trafikantergruppene, og mellom biltrafikken og de gående og syklende der fartsgrensen er over 40 km/t. • Etablere et veg- og gatenett som leder gjennomgangstrafikk utenom sentrums- og boligområder. 5. Syklende og gående - Planen bør vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad». 6. 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.32

7. Anbefaler at tiltakskatalogen for transport og miljø benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for sykkel og gange. Gateutforming 8. Det er verken plass til eller hensiktsmessig å prioritere alle funksjoner innenfor et gatesnitt. Det er derfor nødvendig at det på et overordnet nivå avklares en rolledeling mellom gatene og hvilke funksjoner som bør prioriteres hvor. Varelevering 9. Bemerker at varelevering ikke er eget formål etter plan- og bygningsloven. Løsninger for varelevering må hensyntas i planen, og bør omtales

i bestemmelsene eller vises i plan som del av kjøreareal eller parkeringsareal. Universell utforming 10. Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede, være universelt utformet. Luft 11. Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Parkering 12. 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. Krav til minimum antall plasser og utforming er gitt i forskrift om vilkårparkering for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften). Støy 13. 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 grense-verdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres. Trafikkanalyse 14. Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.....33

1. Tas til orientering. Planarbeidet vil bygge på statlige normer og retningslinjer. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering. Kommunedirektøren er enig i at involvering av barn og unge er viktig. Det vil vurderes å legge en plan for involvering for det fremtidige arbeidet med områdereguleringsplanen. 4. Tas til orientering. Nevnte momenter vil vurderes i det videre planarbeidet. 5. Tas til følge. Ivaretatt under kap. 5.5 hvor det fremkommer at trafikkutredningen skal vurdere fremkommeligheten for myke trafikanter, og eventuelle behov for tiltak for å bedre fremkommeligheten. Dette skal vurderes i sammenheng med hovedsykkelp planen for Sarpsborg kommune. 6. Tas til følge. Det fremkommer av kap. 5.5 at det skal innarbeides nødvendige føringer i planen, herunder sette makskrav til antall parkeringsplasser for bil, og minimumskrav til antall parkeringsplasser for sykkel. Det skal videre settes krav til kvalitet på sykkelparkeringsplasser. Øvrig tilrettelegging for sykler vil vurderes gjennom planarbeidet. 7. Tas til følge. 8. Tas til orientering. Prioritering av funksjoner innenfor gatesnittet vil utredes gjennom planarbeidet. 9. Tas til orientering. Det vil i stor grad være krav om detaljregulering innenfor områdereguleringen, og avsatt areal til varelevering vil løses i den enkelte reguleringssak. Dersom det er tiltak som ikke krever detaljregulering vil løsninger knyttet til varelevering avklares i områdereguleringsplanen. 10. Tas til følge. Vil ivaretas og vurderes i planarbeidet. 11. Tas til følge. Utredning av luftforurensning er omtalt i kap. 5.4.5 om forurensning. 12. Tas til orientering. Løsninger knyttet til parkering vil utredes som en del av planarbeidet, og det må ses på området i sin helhet opp mot trafikkutredningen. 13. Tas til orientering. Ivaretas gjennom planarbeidet. 14. Tas til følge. Ivaretas i trafikkutredningen.32

1535

BEIR AS på vegne av Egil Nicolaysen.....35

Fremmer innspill om at den vestre delen av Gamle Kongevei 21, som Nicolaysens rettighet knytter seg til, avsettes til nåværende bebyggelse og anlegg i områdereguleringplan for

Grålum, og at det ikke knytter seg plankrav til utvikling av eiendommen til plasskrevende tjenesteyting.	35
Tas til orientering. En del av arbeidet med områdereguleringsplanen vil være å se på fordeling av funksjoner, herunder hvilken egnethet som ligger til det enkelte området. Plankrav i områdereguleringen vil vurderes i planarbeidet.	35
16	35
Wallentin AS på vegne av Linda J. Reiersen	35
Eier ønsker at vestlig del av Gamle Kongevei 21 kan utvikles som næringsareal for kontor eller tilsvarende, ikke til boligformål eller plasskrevende tjenesteyting/idrettsanlegg som utkast til kommuneplanens arealdel foreslår. Det ønskes også at klausulen knyttet til at eksisterende bebyggelse må rives ved utvikling til boligformål skal fjernes.....	35
Tas til orientering. En del av arbeidet med områdereguleringsplanen vil være å se på fordeling av funksjoner, herunder hvilken egnethet som ligger til det enkelte området. Plankrav i områdereguleringen vil vurderes i planarbeidet.	35
17	35
Øyvind Johansen v/ saksordfører	35
1. Johansen ønsket at hans innspill i møtet med saksordfører skal sees som et høringssvar, eller på annen måte følge saken videre som et vedlegg.....	35
2. I møtet fremhevet Johansen bekymring knyttet til trafikksituasjonen i området. Veinettet er ikke egnet til å øke trafikken ytterligere sammenlignet med i dag. Johansen mener det ikke bør åpnes for mer næringsvirksomhet og heller ikke boligfortetting i området. 3. Forslaget om å åpne Tuneveien for gjennomkjøring vil være svært uheldig for de som bor der, spesielt fordi veien er trang og ikke egnet for økt trafikk.....	35
4. Han legger vekt på at fortetting og økt næringsvirksomhet vil legge for mye press på infrastrukturen i området, som har helt tydelige begrensninger.	36
Johansen mener at Gamle Kongevei ikke er egnet som trafikkåre, da den stedvis er smal og det er en god del bebyggelse tett innpå veien. Han uttrykte også motstand mot å anlegge lyskryss istedenfor rundkjøring, da han mener dette negativt vil påvirke fremkommeligheten. 5. Johansen mener at ved å ta bort bomringen, slik at flere velger å kjøre til andre steder, så kan det være et tiltak for å redusere utfordringene med for mye trafikk lokalt på Grålum. 6. Johansen la frem bekymring om innsyn til naboene i bakkant av planområdet for detaljreguleringsplan for Vesterheim. 7. Johansen løftet frem at det er flere verneverdige kulturminner i området som må bevares.....	36
1. Tas til følge. 2. Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikkutredning for områdereguleringsplanen. Den vil blant annet redegjøre for vurderinger av eksisterende og fremtidige trafikkforhold, samt trafiksikkerhet ved planområdet. Dette inkluderer en vurdering av kapasitet i veinettet og trafikkavvikling. 3. Tas til orientering. Som en del av planprogrammet skal kommunen vise til tidligere arbeid og kunnskapsgrunnlag som er utført. Sweco fikk i oppdrag av Sarpsborg kommune i 2015 å kartlegge den beste veiløsningen for trafikkavvikling på Grålum. I et av alternativene ble det nevnt at å åpne Tuneveien for bedre trafikkflyt. I arbeidet ble det utelukkende sett på gode løsninger for å unngå trafikkaos. Det ble ikke sett på gode løsninger for myke trafikanter som er et av	

hovedmålene for områdereguleringsplanen. Tiltak i Sweco sin rapport fra 2015 vil ikke automatisk bli tatt inn i områdereguleringsplanen. 4. Viser til punkt 2. 5. Etablering eller fjerning av bomstasjoner omfattes ikke av områdereguleringsplan for Grålum. 6. Tas til orientering. Detaljreguleringsplan for Vesterheim er sluttbehandlet i bystyret. Reguleringsplanen er utarbeidet i en separat planprosess, og områdereguleringsplanen vil ikke overstyre nylig vedtatt reguleringsplan. 7. Tas til orientering. Gjennom planarbeidet skal det kartlegges eksisterende kulturminner og kulturmiljøer gjennom innhenting av foreliggende grunnlagsdata og eventuelt gjennom nye feltregistreringer.	35
18	37
Stein Strømme Eide	37
Gangveien fra Coop Extra mot Tune rådhus stopper etter få meter. Det oppstår daglig farlige trafikksituasjoner for gående - ofte involvert barn, eldre, og funksjonshemmede - siden det ikke er mulighet for å fortsette mot Tune Rådhus uten å gå ut i veien.	37
Tas til orientering. Områdereguleringen vil ha fokus på å sikre fremkommelighet for myke trafikanter og utrede løsningen som skaper et trafikksikkert område.....	37
19	37
Fredrikstad kommune	37
Fredrikstad og Sarpsborg har et felles bolig-, arbeids-, og handelsmarked, og den videre utviklingen av Grålum vil kunne få konsekvenser for Fredrikstad kommune, og Fredrikstad sentrum. Nærheten til E6 gjør at Grålum er attraktivt som et bilbasert næringsområde.....	37
Fredrikstad kommune kan ikke se at planprogrammet legger opp til en utredning av hvilke konsekvenser en eventuell utvikling av handel og næring vil ha på sentrum. Følgelig mener vi at det bør være et utredningstema i planprogrammet som dokumenterer hvilke konsekvenser utviklingen av Grålum vil kunne ha for handel, næring og byutvikling i Sarpsborg og Fredrikstad. Dette er viktig for å belyse hvordan utviklingen på Grålum kan tilpasses for ikke å svekke utviklingen i Sarpsborg sentrum og Fredrikstad sentrum. Det vises i den sammenheng også til Sarpsborg og Fredrikstad kommunes felles forpliktelser gjennom samarbeidsavtalen om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma 2021–2026, samt forpliktende samarbeid om arealplanleggingen i den planlagte byvekstavtalen for Nedre Glomma-regionen.....	37
Tas til følge. Gjennom planarbeidet vil det i den grad det er mulig belyses hvilke eventuelle konsekvenser utviklingen av Grålum kan ha for Sarpsborg sentrum og Fredrikstad sentrum. Dette er tatt inn i planprogrammet.....	37
20	37
Sameiet Bjørnstad BK3.....	37
1. I Grålum bydelssenter bør det være en god balanse mellom forskjellige næringer og tjenester som støtter både økonomisk vekst, sosial interaksjon, og høy livskvalitet. Områdereguleringen bør legge til rette for at alle skal kunne gå og sykle til skole, jobb, trening og fritidstilbud trygt og effektivt. 2. Boligtyper Bemerket at Grålum bydelssenter må ha varierte boligtyper. Ønsker både leie- og kjøpsmuligheter av bolig. Stiller spørsmål om boligene er planlagt slik at flere eldre kan bo hjemme i fremtiden. Stiller	

videre spørsmål om kapasiteten i barnehager og skoler er vurdert for tilflyttingen på Bjørnstad. 3. Transport og infrastruktur Ønsker bussholdeplasser med elektronisk tidstavle og benker. Ønsker hyppigere avganger. Det presiseres at det bør være et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier. Stiller spørsmål om hvordan tjenestebiler og kollektivtrafikk skal komme seg til området om Bjørnstadveien omgjøres til gate. 4. Tjenester og rekreasjon Ønsker å beholde bibliotek og apotek, samt en park der man kan samles. Bemerket at bilen er i hovedfokus i området i dag, med mye asfalterte flater. Stiller spørsmål om det er planlagt en park på Grålum. 5. Kultur og fritid Ønsker konserthus/samlingsarena, samt varierende spisesteder. 6. Ønsker søndagsåpne butikker på Grålum, herunder røde dager.....37

1. Tas til orientering. Det er viktig for kommunen å utrede fordeling av flere funksjoner innenfor planavgrensningen. Det vil vurderes hvor de ulike funksjonene kan etableres gjennom planarbeidet. Planarbeidet skal finne løsninger som prioriterer myke trafikanter og buss i trafikkbildet. Dette innebærer å tilrettelegge for egne sammenhengende sykkeltraseer, gangtraseer med høy standard som oppleves som trygge å bruke, samt sømløse overganger mellom ulike transportmidler. Det skal fokuseres på å plassere bebyggelsen slik at det utvikles gode byrom. 2. Tas til orientering. Boligvariasjon og funksjon vil vurderes i planarbeidet. Kapasitet for barnehager og skoler vurderes gjennom kommunedelplan for barnehage- og skolekapasitet. 3. Tas til orientering. Planarbeidet skal finne løsninger som prioriterer myke trafikanter og buss i trafikkbildet. 4. Tas til orientering. I planprogrammet pekes det på at det er ønskelig å tilgjengeliggjøre Haraldstadmyra for rekreasjon, samtidig som områdets natur- og kulturminneverdier ivaretas. Områdereguleringsplanen har som mål å sikre attraktive og varierte uteoppholdsarealer i tilknytning til bebyggelse (private, felles, offentlig tilgjengelige). 5. Tas til orientering. 6. Tas til orientering.....37

2139

BEIR AS på vegne av Nedre Glommen Holding AS,39

1. Ønsker å fremme høringsinnspillet som ble sendt inn til revideringen av kommuneplanens arealdel 2024-2036 i sin helhet til områdereguleringsplanen. De ønsker å fremme innspillet om at Tuneveien 90A avsettes til parkeringshus i områdereguleringsplan for Grålum. 2. Fremmer innspill om at Tuneveien 100 opprettholdes med arealformålet næring, som muliggjør kontorlokaler. I tillegg må eiendommen sikres en utnyttelse som gjør det økonomisk rasjonelt for grunneier å utvikle eiendommen, herunder at det oppstilles krav til bygningshøyde som sikrer et minimumskrav av 3-4 etasjer i tillegg til parkeringskjeller og god arealutnyttelse.....39

1. Tas til orientering. En del av arbeidet med områdereguleringsplanen vil være å se på fordeling av funksjoner, herunder hvilken egnethet som ligger til det enkelte området. Plassering av parkeringshus er en del av dette arbeidet. 2. Tas til orientering. Arealet er avsatt til nåværende næringsformål i kommuneplanens arealdel 2024-2036. En del av arbeidet med områdereguleringsplanen vil være å se på fordeling av funksjoner, herunder hvilken egnethet som ligger til det enkelte området.....39

Nr	Forslagsstiller	Sammendrag av innspill	Kommunedirektørens vurdering
1	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	Viser til at DSB ikke har kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker, og viser til at Statsforvalteren skal følge opp hensynet til samfunnssikkerhet.	Tas til orientering.
2	Elvia AS	<p><u>1. Elektriske anlegg</u> Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som er nødvendige for Elvia å etablere og drifte. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Elvia sine anlegg.</p> <p><u>2. Anleggskonsesjon</u> - Det kan ikke vedtas planbestemmelser om kraftledninger og kabelnett eller vilkår som en del av reguleringsplan.</p> <p>- Byggeforbudsbeltet langs den aktuelle kraftledningen er totalt 20 meter, det vil si 10 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen (traseen). Elvia ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg.</p> <p>- Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til kraftledningen</p> <p>- For kabelanlegg kan det normalt iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 2 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er viktig at fremtidig</p>	<p>1. Tas til orientering. Følges opp i planarbeidet</p> <p>2. Tas til orientering. Følges opp i planarbeidet.</p> <p>- Tas til orientering.</p> <p>- Tas til orientering.</p> <p>- Tas til orientering.</p>

		<p>tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.</p> <p>- Innenfor planområdet ligger Grålum transformatorstasjon. Elvia må ha tilgang til anlegget 24 timer i døgnet, og adkomsten må være fremkommelig for lastebil med svanehenger. I tillegg må Elvia ha tilgang til opparbeidede parkeringsplasser. Det må ikke planlegges noen form for plassering av anleggsmaskiner, adkomster, gjerder, bygg etc. som hindrer driften av transformatorstasjonen. Transformatorstasjonen kan medføre noe støy, og støyen kan variere gjennom døgnet og året.</p> <p>- Dersom planforslaget forutsetter omlegging/flytting av eksisterende regionalnett må det på et tidlig tidspunkt tas kontakt med Elvia. Elvia forventer full kostnadsdekning og stedsvarige rettigheter om det er tilfellet.</p> <p>3. Distribusjonsnett</p> <p>- Blank ledning (uisolert) har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Isolerte linjer tillater vertikal avstand over 2,5 meter med bygg under linjen. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen.</p> <p>- 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 inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.</p> <p>- Elvia ønsker at områdereguleringen ivaretar følgende: Elvia har eksisterende nettstasjon(er) av typen frittliggende innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til</p>	<p>- Tas til orientering.</p> <p>- Tas til orientering.</p> <p>3. Tas til orientering.</p> <p>- Tas til orientering.</p> <p>- Tas til orientering.</p>
--	--	--	---

		terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. - Av hensyn til støy, anbefaler Elvia at bygg for varig opphold plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen. Det må til enhver tid være kjørbart adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein) med mulighet for oppstillingsplass på 10x7 meter.	- Tas til orientering.
3	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	<p>1. Statsforvalteren er svært positive til at kommunen nå kommer i gang med en helhetlig reguleringsplan for Grålum. Det har over tid vært mange enkeltplaner og enkeltprosjekter i området og det er på tide med et helhetlig blikk på utviklingen og virkningene. Kommunedirektørens anbefaling om å ikke behandle flere private detaljreguleringsforslag før man har kommet lenger med områdereguleringsprosessen støttes.</p> <p>2. Områdereguleringen må legge tydelige føringer for nødvendig infrastruktur, bydelsrom (utearealer), overvannsløsninger og grønnstruktur.</p> <p>3. Det anbefales at det som en del av dette planarbeidet vurderes å rydde i (opphøye) eldre eksisterende reguleringsplaner. Områdereguleringen må også være tydelig på hva som eventuelt kan tillates uten krav om detaljregulering. Det er viktig at eventuelle tiltak som tillates bygd med direkte hjemmel i områdereguleringen utredes godt.</p> <p>4. Bemerket at støyforhold, særlig langs E6, er utfordrende og kan gjøre det krevende å få til gode bomiljøer. Det er viktig å ivareta trafiksikkerheten til barn og unge. Planforslaget må derfor være tydelige på hvor det kan tillates boligbygging og på hvilke vilkår.</p> <p>5. Haraldstadmyra - Informerer om at myra tidligere har vært gjenstand for pollenanalyser. Statsforvalteren mener forvaltningen av</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget.</p> <p>3. Tas til følge. I planprogrammet er det presisert at enkelte reguleringsplaner er uaktuelle for utbygging og/eller er eldre enn 10 år gamle. Alternativ 0 skal ta stilling til aktualiteten til disse reguleringsplanene. Det vil vurderes hva som kan tillates uten krav om detaljregulering, og dette skal fremkomme tydelig i planbestemmelsene.</p> <p>4. Tas til følge. Dette vil utredes og ivaretas i planforslaget.</p> <p>5. Tas til orientering.</p>

		<p>dette arealet bør ses i sammenheng med hydrologien (inkludert overvann) i området og at planen vektlegger myras verdi som karbonlager og for sin hydrologiske funksjon. Påpeker at det ikke bare er nedbygging av karbonrike arealer som kan påvirke utslipp av klimagasser, men også eksempelvis påvirkning av Haraldstadmyras hydrologi. De stiller seg til disposisjon om det er ønske om å drøfte ulike typer løsninger.</p> <p>6. Viser til Statsforvalterens forventningsbrev for kommunal planlegging 2024, overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde og brev til kommunene om håndtering av avløp i arealplanleggingen. Brevet omhandler at kommunene må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes iht. tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. Det vises også til behovet for rekkefølgebestemmelser.</p> <p>7. Nasjonale forventninger i planprogrammet: - Påpeker at det ikke finnes vedtatte rikspolitiske retningslinjer for universell utforming, og viser til veileder om universell utforming i planlegging. - Anbefaler rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling innarbeides under punkt 3.4 i planprogrammet. - Det kan også vurderes å vise til fremforhandlet byvekstavtale dersom denne blir politisk vedtatt.</p> <p>8. Det anbefales at det vises til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.</p> <p>9. Det foreslås i planprogrammet å utrede kun ett alternativ, i tillegg til 0-</p>	<p>6. Tas delvis til følge. Statsforvalterens forventningsbrev er lagt inn i planprogrammet, og det vises til overordnede føringer for kommunal planlegging. Kommunedirektøren ønsker ikke å legge inn rekkefølgekrav knyttet til nytt renseanlegg ettersom situasjonen er uavklart.</p> <p>7. Tas til orientering. Dette rettes opp og erstattes med Veileder om universell utforming i planlegging.</p> <p>- Tas til følge. Rundskrivet er innarbeidet under kapittel 3.4 i planprogrammet.</p> <p>- Tas til følge. Byvekstavtalen er innarbeidet under kapittel 3.3 i planprogrammet.</p> <p>8. Tas til følge. Det er vist til veilederen under kapittel 5.2 og 5.7, men er nå også innarbeidet under kapittel 3.4.</p> <p>9. Tas delvis til følge. Det vil utarbeides en studie</p>
--	--	---	---

		<p>alternativet. I og med at vi mener omfanget av utbygging (arbeidsplasser/tjenester/handel/service/kultur) er et viktig forhold å avklare mener vi det må ses på effektene av ulike utbyggingsomfang og ber om at det innarbeides alternativ(er) som ivaretar dette.</p> <p>10. Det er viktig at utredning av trafikk og mobilitet får frem kunnskap som kan brukes til å vurdere planforslaget opp mot nullvekstmålet. I den grad det er mulig å utrede/vurdere konsekvensene for sentrum bør dette også inkluderes i planprogrammet.</p> <p>11. Anbefaler bruk av regionalt planforum før et planforslag legges ut til offentlig ettersyn. Det kan også være aktuelt å ta opp Haraldstadmyra som et eget tema, hvor vi regner med at også kulturminner er en tungtveiende interesse. Ber om å få tilsendt vedtatt planprogram.</p>	<p>av konsulent som ser på ulik fordeling av funksjoner og effektene av dette.</p> <p>10. Tas til følge. I den grad det er mulig skal det vurderes hvordan planen ivaretar nullvekstmålet og konsekvensene for Sarpsborg sentrum, og dette er tatt inn under kap. 5.5 i planprogrammet.</p> <p>11. Tas til følge. Sarpsborg kommune vil bruke regionalt planforum under utarbeidelse av planforslag. Kommunen vil oversende vedtatt planprogram.</p>
4	Norges vassdrag- og energidirektorat	<p>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.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
5	Mattilsynet	<p>1. Forutsetter at det planlegges tilstrekkelig kapasitet og leveringssikkerhet for drikkevann for å håndtere fremtidig utbygging. Ringleidninger, og forsyning av drikkevann fra flere sider, kan være tiltak for å sørge for god leveringssikkerhet til området.</p> <p>2. Vannledninger i planområdet må kartlegges og vurderes, slik at de kan hensynsstas i planarbeidet. Det bør vurderes å gi eventuelle hovedledninger beskyttelse gjennom sikringssone med bestemmelser. Det bør også vurderes behov for fornyelse av vannledninger i planområdet, som kan gjøres samtidig med andre tiltak.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til orientering. Kartlegging og hensyn til vannledninger ivaretas gjennom planarbeidet. Sikringssoner vil bli vurdert i planarbeidet. Det vil i stor grad være krav om detaljregulering innenfor områdereguleringen, og fornyelse av vannledninger</p>

		<p>3. Minner om at i forvaltning av jordressurser og under anleggsarbeid er det viktig at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og floghavre som kan forekomme i landbruksarealer (jf. § 4 i forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere og forskrift om floghavre). Slik smitte kan spres både med jordmasser, med anleggsmaskiner med jord, og med frø og andre planterester.</p> <p>4. Det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette, og ha tett dialog med vannverkseier.</p>	<p>vil løses i den enkelte regulerings sak. Dersom det er tiltak som ikke krever detaljregulering vil fornyelse av vannrør avklares i områdereguleringsplanen.</p> <p>3. Tas til orientering. Vil ivaretas gjennom bestemmelser og videre krav om detaljregulering.</p> <p>4. Tas til orientering. Vil ivaretas gjennom bestemmelser og videre krav om detaljregulering. Det skal vurderes risikoen og mulighet for forurensning av drikkevannskilde som en del av planforslaget.</p>
6	Østfold fylkeskommune	<p>1. Fylkeskommunen ber om at barn og unges deltagelse setter synlige spor i planen på sikt. De ber også kommunen om å vurdere om fremmedspråklige har hatt anledning til å uttale seg, eller om det bør legges en egen plan for involvering.</p> <p>2. Fylkeskommunen viser til at det er noe motstridene interesser som fremkom under workshopen som ble avholdt i forbindelse med mulighetsstudiet i 2019. Næringslivet er positive til å utvikle både bolig og næring, men samtidig opptatt av å videreføre området som ett særlig attraktivt næringsområde. De stiller spørsmål om hvordan Sarpsborg skal ivareta begge.</p> <p>3. Det vil være viktig å finne gode løsninger som ivaretar myke trafikanter, men også både nærings- og biltrafikken, på kort og lang sikt. Det er avgjørende at det etableres trafikksikre</p>	<p>1. Tas til orientering. Kommunedirektøren er enig i at involvering av barn og unge er viktig. Det vil vurderes å legge en plan for involvering for det fremtidige arbeidet med områdereguleringsplanen.</p> <p>2. Tas til orientering. Det skal utredes gjennom planforslaget.</p> <p>3. Tas til følge. Nullvekstmålet i personbiltrafikken er sentralt i dette arbeidet. Kommunens planer, som beskrevet i</p>

		<p>løsninger for gående, syklende samt nærings- og biltrafikk.</p> <p>4. Oppfordrer til at prosjektet legger seg på en høy miljøprofil. Fylkeskommunen ber om at bærekraftsmålene synliggjøres i planen, og at vi kan kjenne igjen miljøprofilen i for eksempel bygg.</p> <p>5. Fylkeskommunen ber om stor oppmerksomhet rundt temaet universell utforming i planarbeidet. Sosiale arenaer, tetthet, hvor bygg danner gater, torg og parker med aktive fasader, estetiske kvaliteter og varierte romforløp gir møtesteder, trygghet og sosial interaksjon.</p> <p>6. Fylkeskommunen ber om at kravene til utearealer i kommuneplanens arealdel følges opp. For private og felles uteoppholdsarealer må det stilles krav til størrelser og kvalitet i bestemmelsene.</p> <p>7. Kriminalitetsforebygging Fylkeskommunen mener at kriminalitetsforebygging burde vært vurdert grundigere i planen.</p> <p>8. Støy og luftkvalitet Fylkeskommunen ønsker å informere om at fra 1. januar 2022 ble grenseverdiene for luftkvalitet endret. De nye grenseverdiene har bakgrunn i en samlet anbefaling fra blant annet Miljødirektoratet, Statens vegvesen og</p>	<p>kapittel 3.6, bygger opp under regjeringens mål om å utvikle storbyområdene med boliger og arbeidsplasser, slik at økningen i persontransporten kan gjennomføres til fots, på sykkel eller med kollektivtrafikk. Kommunedirektøren mener det er viktig at områdereguleringen tilrettelegger for en løsning som prioriterer myke trafikanter og trafikksikre løsninger.</p> <p>4. Tas til følge. Det er et mål om at områdereguleringsplanen skal utarbeides med en tydelig miljøprofil, og det vil utarbeides et bærekraftsprogram til planforslaget.</p> <p>5. Tas til følge. Vil ivaretas og vurderes i planarbeidet.</p> <p>6. Tas til følge. Det vil vurderes fordeling av funksjoner innenfor området for å ivareta kravene til utearealer, og det vil stilles krav gjennom bestemmelsene.</p> <p>7. Tas til orientering.</p> <p>8. Tas til orientering. Planarbeidet vil legge de nye grenseverdiene til grunn, og vil omtales i planen.</p>
--	--	--	--

		<p>Folkehelseinstituttet om å skjerpe grenseverdiene for svevestøv. Dette bør være et tema som synliggjøres i plan og bestemmelser.</p> <p>Arkeologi</p> <p>9. Selv om det er lite gjenværende ubebygd areal, kan det fortsatt befinne seg ikke-registrerte arkeologiske kulturminner i planområdet. Det varsles derfor at det vil være nødvendig med en arkeologisk registrering i planområdet, jf. kulturminneloven § 9, før det kan gis en endelig uttalelse til saken.</p> <p>10. Ved videre kartlegging av arkeologiske registreringer vil det være hensiktsmessig å ha en god dialog underveis mellom fylkeskommunen og Asplan Viak rundt hovedstrukturene og prinsippene for bruk og vern og utforming av arealene.</p> <p>11. Gjennom planarbeidet må det tas stilling til hvordan en ønsker å forholde seg til de kulturminnene som er i planområdet – både dem som allerede er kjent, og dem som kan bli oppdaget gjennom nye registreringer. Dersom noen kulturminner er i konflikt med ønsket utbygging i området, må det søkes om dispensasjon fra fredningen.</p> <p>Kulturarv</p> <p>12. Det vises til Tune herredshus og Tune rådhus hvor bygningene er med i Sarpsborgs kulturminneplan, kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap 2022-2034 og kommunalt listeført. Det bemerkes at det er viktig at de to bygningene blir ivaretatt i Områderegulering Grålum.</p> <p>13. Innenfor planområdet er det kjent en liggeslette kalt Fanterabben, som er kommunalt listeført. Denne er ikke omtalt i planprogrammet. Det oppfordres sterkt til å arbeide for at romanifolket/taternes historie og tilknytning til området blir kjent. Dette</p>	<p>9. Tas til følge. Gjennom planarbeidet skal det kartlegges eksisterende kulturminner og kulturmiljøer gjennom innhenting av foreliggende grunnlagsdata og eventuelt gjennom nye feltregistreringer dersom det er behov. Det skal vurderes behov for tiltak som bør tas inn i planforslaget.</p> <p>10. Tas til orientering.</p> <p>11. Tas til orientering.</p> <p>12. Tas til følge.</p> <p>13. Tas til følge. Liggesletten er tatt inn i planprogrammet, og det vil vurderes gjennom planarbeidet å synliggjøre kulturarven.</p>
--	--	--	--

		<p>kan eksempelvis gjøres ved å lage et sted for å synliggjøre denne viktige kulturarven. Minoritetsmiljøet bør inkluderes i arbeidet.</p> <p>Samferdsel 14. Fylkeskommunen registrerer at skolevei er nevnt under Bypakke Nedre Glomma, men tenker at skolevei også bør nevnes og være en del av utredningene under kapittel 5.4 i planprogrammet.</p> <p>15. Utredningene må vise hvordan løsningene for gående og syklende skal fungere i samråd med de løsningene man finner for trafikutfordringene som trafikkanalysen foreslår.</p> <p>16. Mobilitetsplanen bør vise hvordan man på best mulig vis kan sikre et sammenhengende, funksjonelt og trafiksikkert veinett for gående, syklende og kollektivreisende til, fra og gjennom Grålum. Fylkeskommunen ser frem til å finne løsninger som kan bidra til en økning av andel reisende med kollektiv, sykkel og gange. Sentrale virkemidler for dette kan være gode adkomstløsninger for gående/syklende, gjennomgående snarveier, sykkelparkering nær inngangspartiene og maksnorm for antall parkeringsplasser for bil. De ser også frem til å se på en mer effektiv arealbruk i Grålum, med færre åpne parkeringsplasser, og mindre bilbasert sentrum av Grålum.</p> <p>Teknisk plan 17. Det vil være behov for teknisk plan, med tekniske tegninger til veiløsningene, slik at det sikres at det settes av nok areal i plankartet til valgte løsninger.</p> <p>Rekkefølgekrav 18. Gjennom områdeplanen skal det komme fram hvordan man skal løse trafikken i Grålum, samt nye anlegg for gående, syklende og kollektiv. Det anbefales at disse anleggene i størst mulig grad finansieres gjennom</p>	<p>14. Tas til følge. Skolevei er tatt inn i kapittel 5.5 om utredningsbehov for trafikk og mobilitet.</p> <p>15. Tas til følge. Vil ivaretas og vurderes i planarbeidet.</p> <p>16. Tas til orientering.</p> <p>17. Tas til følge. Det vil gjennom planarbeidet bli vurdert behovet for teknisk plan til veiløsningene. Dette er tatt inn i planprogrammet.</p> <p>18. Tas til følge. Det vil være krav om rekkefølgebestemmelser for nye utbyggingsområder for å sikre at nye anlegg for gående, syklende og kollektiv</p>
--	--	---	---

		<p>rekkefølgekrav til utbygging innenfor de nye avsatte utbyggingsområdene innenfor områdeplanen.</p> <p>19. Det må lages en rekkefølgebestemmelse som sier at Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører våre anlegg før igangsetting.</p> <p>Byggegrense 20. Det må settes en byggegrense som ivaretar vårt behov for areal langs fylkesveiene. Byggegrensen legges inn i plankartet og sikres gjennom en planbestemmelse.</p> <p>Vegetasjon 21. For at trær og vegetasjon skal ha god rotvekst og ha lang levetid er det viktig at det settes av nok areal og at de inkluderes tidlig i planene for veianleggene/ utbyggingsområdene. For god rotvekst trenger trær minst 4 meters bredde.</p> <p>Naturfare 22. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet.</p> <p>23. Ber om å få saken oversendt ved offentlig ettersyn. Ber videre kommunen melde saken inn til regionalt planmøte før offentlig ettersyn.</p>	<p>blir prioritert og utbygd.</p> <p>19. Tas til følge.</p> <p>20. Tas til følge.</p> <p>21. Tas til orientering.</p> <p>22. Tas til følge. Det vil utarbeides en ROS-analyse basert på Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging».</p> <p>23. Tas til følge. Sarpsborg kommune vil bruke regionalt planforum under utarbeidelse av planforslag, og oversende saken ved offentlig ettersyn.</p>
7	Vingulmark eiendom	1. Mener planområdet bør utvides rundt Tingvollheimen.	<p>1. Tas ikke til følge. Det er vedtatt i kommunens handlingsplan at det på Tingvoll skal spesielt vurderes å utlyse en konseptkonkurranse med sikte på offentlig/privat samarbeid, med sikte på samlokalisering av tjenester og botilbud som støtter en målsetning om at den enkelte innbygger skal være lengst mulig aktiv i eget liv. Det er</p>

		<p>2. Foreslår å legge «lokk» over E6 mellom Bjørnstadveien 2 og Tingvoll. Bemerket at dette kunne skapt en grønn lunge, samtidig som man demper støyen fra E6.</p> <p>3. Mobilitetshus bør plasseres mot E6 for å skjerme mot støy og vind.</p> <p>4. Foreslår å undersøke muligheten for å stenge Kalnesveien ved K5-bygget for å dra trafikken nordover til avkjørselen ved Kalnes sykehus. Veien holdes åpen for gående, syklist og kollektivtransport. Bjørnstadveien vil da kun være åpen for boligområdet.</p> <p>5. Forslår at sykkelfeltet kan få en undergang under rundkjøringen ved Esso slik at det blir en så rett linje som mulig for de syklende, ikke inntil Rema og hotellet slik det er i dag.</p> <p>6. Ønsker høyere utnyttelse for eiendommen sin enn hva mulighetsstudiet la opp til.</p> <p>7. Foreslår to alternativer for mulig utvikling av Bjørnstadveien 2: Alternativ 1 innebærer å for eks. bygge et parkeringshus langs E6 i to etasjer under bakken, samt næringsvirksomhet over bakkeplan. Deretter trappe seg ned mot bebyggelsen i Tuneveien, og anlegge rundt 3-4 etasjer med bebyggelse der butikkens parkering er plassert i dag. Her kan det også være mulig med en underetasje med</p>	<p>store sikringssoner for kulturminner både på eiendommen og for arealene rundt. Tingvollheimen i seg selv er også registrert som et lokalisert kulturminne.</p> <p>2. Tas til orientering. Plassering av grønne arealer og skjerming av støy fra E6 innenfor planområdet vurderes i planarbeidet.</p> <p>3. Tas til orientering. Fremtidig plassering av mobilitetshus/parkeringshus vil vurderes i planarbeidet.</p> <p>4. Tas til orientering. Vurderinger og løsninger knyttet til trafikksituasjonen vil fremkomme av trafikktutredningen som skal gjennomføres i planarbeidet.</p> <p>5. Tas til orientering. Vurderinger og løsninger knyttet til fremkommelighet for myke trafikanter, og eventuelle behov for tiltak for å bedre fremkommeligheten vil fremkomme av trafikktutredningen som skal gjennomføres i planarbeidet.</p> <p>6. Tas til orientering. Utnyttelsesgrad innenfor planområdet vil vurderes i planarbeidet.</p> <p>7. Tas til orientering. Fordeling av funksjoner innenfor planområdet vil vurderes i planarbeidet.</p>
--	--	---	---

		<p>parkering.</p> <p>Alternativ 2 innebærer å legge lokk over E6, som kan knytte området sammen med Tingvoll. Dette vil gi muligheter for å bygge en kombinasjon av bolig- og næringsbygg. Bemerker at kvartalet egner seg godt til handel, og at videre handelsutvikling bør ligge der.</p> <p>8. Planen må ivareta de kvaliteter som Grålum i dag er kjent for, nærhet til alle Østfoldbyene samtidig som det er enkelt å komme seg dit. Samtidig må planen legge til rette for ytterligere styrkning av området. Det bør ses på mulighet for et kollektivknutepunkt der buss kan stoppe og reisende enkelt kan orientere seg. Det vil også begrense trafikken i området. Et slikt punkt kan muligens ligge på Inspira siden det er relativt midt i området.</p>	<p>8. Tas til orientering.</p>
8	Fredriksborg eiendom og AKA handelseiendommer	<p>1. Bekymret for at de visjonære målene som presenteres i planprogrammet for Grålum vil gjøre dette arbeidet vanskeligere i Sarpsborg fremover – på Grålum spesielt, men også i sentrum. Det vises til at Grålum har et fortrinn med nærhet til sentral infrastruktur, og at man må utvikle området basert på de kvalitetene det har. Mener at planen bør åpne for boligbygging, men det kan ikke være en føring.</p> <p>2. Når det gjelder de trafikale utfordringene på Grålum må dette sees på med mål om forbedring. Et viktig virkemiddel kan være økt frekvens på bussavganger.</p> <p>3. Når det gjelder parkeringssituasjonen kan det være riktig på sikt å etablere parkeringshus, men et mulig fremtidig parkeringshus eller to, kan ikke erstatte at man også kan etablere parkering på egen eiendom. Det må være mulig å løse parkering gjennom det enkelte prosjekt. Det er heller ingen tvil om at f.eks dagligvare må ha parkering utenfor døren.</p> <p>4. Positive til at kommunen involverer næringslivet, og vil følge dette planarbeidet tett og ser frem til en god prosess.</p>	<p>1. Tas til orientering. Planprogrammet bygger på føringer som er satt i kommuneplanens areadel for området som bydelssenter. Gjennom planarbeidet skal det utredes hvilke funksjoner som kan tillegges det enkelte området.</p> <p>2. Tas til orientering.</p> <p>3. Tas til orientering. Løsninger knyttet til parkering vil utredes som en del av planarbeidet, og det må ses på området i sin helhet opp mot trafikkutredningen.</p> <p>4. Tas til orientering.</p>

<p>9</p>	<p>Tune senter v/ BAS arkitekter</p>	<p>1. Tune senter har igangsatt planarbeid på sin eiendom på Grålum. Hensikten er å legge til rette for etablering av ny bebyggelse for næring, parkeringshus og bolig. De ser for seg å etablere parkeringshus i skråningen langs Gamle Kongevei, dersom grunnforholdene ligger til rette for dette. Mellom Bjørnstadveien og Grålumveien planlegges det for næringsbebyggelse. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet skal bevares.</p> <p>2. Mener det var et stort fokus på boligutvikling og fortetting med bolig framfor næring, handel og servicefunksjoner i informasjonsmøtet mellom kommunen og grunneiere. Området bør utvikles med hovedfokus på næring, service og handel, ikke bolig.</p> <p>3. Parkering - De er enig i at bilen tar for stor plass og må organiseres i parkeringskjeller og / eller p-hus. I tillegg kører det seg lett i rushtid på morgnen og ettermiddag i rundkjøringen inn til Bjørnstadveien.</p> <p>- Tune senter AS ser for seg å etablere et større p-hus innenfor planområdet i eller inn mot skråningen mot Gamle Kongevei. Det vil være mulig med 3-4 plan med parkering i skråningen. Lokket kan benyttes til bebyggelse, uteoppholdsareal eller begge deler.</p> <p>4. Levende og bærekraftig bydelssenter - Området må planlegges for en tydeligere struktur med flere gater, snarveier og møteplasser for gående og syklende.</p> <p>5. Området er i stor grad introvert og bilbasert og må få et hyggeligere</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til orientering. Det er viktig for kommunen å utrede fordeling av flere funksjoner innenfor planavgrensningen. Det vil vurderes hvor de ulike funksjonene kan etableres gjennom planarbeidet.</p> <p>3. Tas til orientering.</p> <p>- Tas til orientering. Løsninger knyttet til parkering vil utredes som en del av planarbeidet, og det må ses på området i sin helhet opp mot trafikkutredningen.</p> <p>4. Tas til følge. Planarbeidet skal finne løsninger som prioriterer myke trafikanter og buss i trafikkbildet. Dette innebærer å tilrettelegge for egne sammenhengende sykkeltraseer, gangtraseer med høy standard som oppleves som trygge å bruke, samt sømløse overganger mellom ulike transportmidler. Det skal fokuseres på å plassere bebyggelsen slik at det utvikles gode byrom.</p> <p>5. Tas til orientering.</p>
-----------------	--------------------------------------	---	--

		gateplan med mer utadrettede funksjoner som handel, service og tjenesteyting.	
10	Sameiet Bjørnstad BK2	<p>1. Viser til at ambisjonen om nullvekst er bra, men når det skal utvikles mer næring, flere boenheter og samtidig holde trafikken på dagens nivå, må det bli en stor utfordring som må løses. Det må også komme tydelig frem hvordan dette skal gjennomføres.</p> <p>2. Bemerket at parkeringsplassene som er gratis, herunder ved nærbutikkene, ikke skal benyttes av arbeidstakere på Grålum. Også avgiftsbelagte parkeringsplasser er fylt opp ved gitte anlegninger.</p> <p>3. Stiller spørsmål om hvor mange arbeidsplasser/boliger som kan tillegges Grålum før det er «fullt».</p> <p>4. Viser til at de har nedgravde beholdere til renovasjon ved sameiet, samt en bussholdeplass ved det ene området disse befinner seg. Det bemerkes at det parkeres biler helt inntil bussholdeplassen, noe som har hindret både brøytebiler og renovasjonsbiler å komme frem til området.</p> <p>5. Stiller spørsmål om hvorfor bussholdeplass ved politistasjonen ikke blir trukket ut av veibanen og laget med universell utforming.</p> <p>6. Stiller spørsmål om tidsbruken på veiarbeidet fra Grålum barneskole til avkjøring Ugleveien.</p> <p>7. Stiller spørsmål om hva som er hensikten bak trafikktegnene.</p>	<p>1. Tas til orientering. Dette vil utredes gjennom planarbeidet.</p> <p>2. Tas til orientering.</p> <p>3. Tas til orientering. Dette vil drøftes i planarbeidet.</p> <p>4. Tas til orientering.</p> <p>5. Tas til orientering. Vurderinger og løsninger knyttet til fremkommelighet for myke trafikanter, herunder bussholdeplasser, og eventuelle behov for tiltak for å bedre fremkommeligheten vil fremkomme av trafikkutredningen som skal gjennomføres i planarbeidet. Universell utforming vil legges til grunn i vurderingene.</p> <p>6. Området ligger utenfor planavgrensningen, og pågående veiarbeid omfattes ikke av områdereguleringen.</p> <p>7. Hensikten er å kartlegge bevegelsesmønsteret i rush-tid for å benytte dette i</p>

		<p>8. Viser til at krysset mellom fv. 116 og fv. 118 er det mest sårbare i området for myke trafikanter, bil og buss. Det bemerkes at det er høy hastighet på trafikken gjennom området, og om dette vil være en del av risikoanalysen som skal gjennomføres.</p> <p>9. Viser til at det ligger mange tilstøtende områder til planen, og stiller spørsmål om hvordan dette vil integreres mot områdereguleringsplanen. Det stilles videre spørsmål om området skal reguleres isolert, eller om nærområdene er en del av utredningsarbeidet.</p>	<p>kapasitetsberegninger for det videre planarbeidet.</p> <p>8. Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikkutredning som inkluderer vurdering av eksisterende og fremtidige trafikkforhold og trafikksikkerhet ved planområdet. Dette inkluderer en vurdering av kapasitet i veinettet og trafikkavvikling.</p> <p>9. Det vil være nødvendig å se konsekvenser og fordeler for nærliggende områder innenfor ulike temaer i utredningsarbeidet som skal gjennomføres. Det er kun areal innenfor planavgrensningen som vil reguleres gjennom plankart og bestemmelser.</p>
11	Maria Masih	<p>Ønsker at det etableres fortau og overgangsfelt ved barnehagen øst i planområdet. Det oppleves høy fart, viser til at mange barn og unge krysser området på vei til skole og barnehage.</p>	<p>Tas til orientering. Områdereguleringen vil ha fokus på å sikre fremkommelighet for myke trafikanter og utrede løsninger som skaper et trafikksikkert område.</p>
12	Anna Prepsl	<p>1. Viser til Sweco sin rapport i 2015 som er omtalt i planprogrammet av tidligere arbeid som er gjort innenfor området. I rapporten oppgis det som et alternativ å åpne dagens blindvei i Tuneveien for trafikkavvikling. Det bemerkes at vedkommende og andre beboere i Tuneveien vil bli direkte berørt av et slikt tiltak.</p>	<p>1. Tas til orientering. Som en del av planprogrammet skal kommunen vise til tidligere arbeid og kunnskapsgrunnlag som er utført. Det vises derfor til Sweco sitt oppdrag i 2015 som skulle kartlegge den beste veiløsningen for trafikkavvikling på Grålum. I alternativ 3 ble det vurdert at å åpne Tuneveien ville gi bedre trafikkflyt gjennom området. I arbeidet ble det utelukkende sett på gode løsninger for å unngå trafikkaos. Det ble ikke sett på gode løsninger for myke</p>

		<p>2. Det stilles spørsmål om hvilken støysone trafikken i området vil generere, hvilken fartsgrense og hva årsdøgntrafikken vil bli.</p> <p>3. Videre stilles det spørsmål om Sarpsborg kommune vil gi økonomisk garanti og oppgradere boligene i blindveien for å imøtekomme kravet om tilfredsstillende støynivåer.</p> <p>4. Det stilles spørsmål om hva kommunen vil gjøre for beboere med uteområdet mot Tuneveien for å ivareta krav om tilfredsstillende uteoppholdsareal.</p> <p>5. Stiller spørsmål om Tuneveien er dimensjonert for tungtrafikk, herunder sett opp mot gamle vann- og avløpsrør.</p> <p>6. Det vises til at å etablere en ny vei via Greåkerdalen, Vetabekkveien og opp til Kalnesveien vil hjelpe for å styre trafikken mot Kalnes. Forslagsstiller er imot åpning av dagens blindvei, og vurderer at det ikke vil bidra til merkbar avlastning for krysset på Grålum.</p>	<p>trafikanter som er et av hovedmålene for områdereguleringsplanen. Tiltak i Sweco sin rapport fra 2015 vil ikke automatisk bli tatt inn i områdereguleringsplanen. Områdereguleringsplanen vil utarbeide en egen trafikkutredning i planarbeidet og det vil gjøres egne vurdering av nødvendige tiltak.</p> <p>2. Områdereguleringsplanen vil utarbeide en egen trafikkutredning i planarbeidet. Trafikkutredningen vil være grunnlaget for støyberegninger.</p> <p>3. Gjennom planarbeidet vil det vurderes omfang av eksisterende og fremtidig støy opp mot gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Det vil også vurderes behov for tiltak som bør tas inn i planforslaget.</p> <p>4. Det vil utarbeides løsninger som ivaretar kravene om tilfredsstillende uteoppholdsareal.</p> <p>5. Vil utredes i planarbeidet dersom det blir relevant.</p> <p>6. Tas til orientering.</p>
13	Vidar Skaug	Foreslår to alternativer for å sikre trygg og effektiv trafikkflyt gjennom området.	Tas til orientering. Det skal utarbeides en

		<p>Forslag 1 omhandler å etablere en ny vei fra Deleveien mot Kalnesveien. Videre foreslås det å stenge Bjørnstadveien mot sør, samt Gubrandsvei. Eksisterende avkjørsel ved Quality/Inspira stenges, og etableres bak Inspira fra Kalnesveien. Forslagsstiller mener dette kan bidra til økt trafiksikkerhet og oversikt i området, samt frigjøre plass til holdeplasser. Rundkjøringen gjennom fv. 114 og 118 utvides med to felt for bedre trafikkflyt.</p> <p>Forslag 2 bygger videre på forslag 1, men inkluderer også endringer inn Rådmann Siras vei. Det foreslås å stenge avkjørselen inn mot Rådmann Siras vei, og etablere en ny vei ut mot Gamle Kongevei. Deretter etableres en ny rundkjøring ved krysset Gamle Kongevei/Grålumveien.</p>	<p>trafikkutredning som inkluderer vurdering av eksisterende og fremtidige trafikkforhold og trafiksikkerhet ved planområdet. Dette inkluderer en vurdering av kapasitet i veinettet og trafikkavvikling. Det skal videre vurderes og ses på løsninger knyttet til fremkommelighet for myke trafikanter, herunder bussholdeplasser, og eventuelle behov for tiltak for å bedre fremkommeligheten vil fremkomme av trafikkutredningen som skal gjennomføres i planarbeidet.</p>
14	Statens vegvesen	<p>1. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.</p> <p>2. Trafiksikkerhet Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikanter. Anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker.</p> <p>3. Peker på at Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan, og at barn og unge har en lovfestet rett til å bli hørt i alle plan- og byggesaker.</p> <p>4. Viser til følgende momenter for å øke trafiksikkerheten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gjøre trafikksystemet enkelt, oversiktlig, logisk og lettlest for alle trafikanter. • Etablere sammenhengende nett med sikre og logiske transportruter for fotgjengere, syklister og kollektivreisende. 	<p>1. Tas til orientering. Planarbeidet vil bygge på statlige normer og retningslinjer.</p> <p>2. Tas til orientering.</p> <p>3. Tas til orientering. Kommunedirektøren er enig i at involvering av barn og unge er viktig. Det vil vurderes å legge en plan for involvering for det fremtidige arbeidet med områderegeringsplanen.</p> <p>4. Tas til orientering. Nevnte momenter vil vurderes i det videre planarbeidet.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Utvikle og bygge gateløsninger med blandet trafikk på de gående og syklende sine premisser. • Øke bruken av fartsgrense 30 km/t i sentrale byområder og boligområder. • Redusere konflikten mellom gående og syklende med separering der det er mange av disse trafikantgruppene, og mellom biltrafikken og de gående og syklende der fartsgrensen er over 40 km/t. • Etablere et veg- og gatenett som leder gjennomgangstrafikk utenom sentrums- og boligområder. <p>5. Syklende og gående - Planen bør vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad».</p> <p>6. 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.</p> <p>7. Anbefaler at tiltakskatalogen for transport og miljø benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for sykkel og gange.</p> <p>Gateutforming</p> <p>8. Det er verken plass til eller hensiktsmessig å prioritere alle funksjoner innenfor et gatesnitt. Det er derfor nødvendig at det på et overordnet nivå avklares en rolledeling mellom gatene og hvilke funksjoner som bør prioriteres hvor.</p>	<p>5. Tas til følge. Ivaretatt under kap. 5.5 hvor det fremkommer at trafikktredningen skal vurdere fremkommeligheten for myke trafikanter, og eventuelle behov for tiltak for å bedre fremkommeligheten. Dette skal vurderes i sammenheng med hovedsykkelp planen for Sarpsborg kommune.</p> <p>6. Tas til følge. Det fremkommer av kap. 5.5 at det skal innarbeides nødvendige føringer i planen, herunder sette makskrav til antall parkeringsplasser for bil, og minimumskrav til antall parkeringsplasser for sykkel. Det skal videre settes krav til kvalitet på sykkelparkeringsplasser. Øvrig tilrettelegging for sykler vil vurderes gjennom planarbeidet.</p> <p>7. Tas til følge.</p> <p>8. Tas til orientering. Prioritering av funksjoner innenfor gatesnittet vil utredes gjennom planarbeidet.</p>
--	--	--	---

	<p>Varelevering 9. Bemerk at varelevering ikke er eget formål etter plan- og bygningsloven. Løsninger for varelevering må hensyntas i planen, og bør omtales i bestemmelsene eller vises i plan som del av kjøreareal eller parkeringsareal.</p> <p>Universell utforming 10. Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede, være universelt utformet.</p> <p>Luft 11. Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.</p> <p>Parkering 12. 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. Krav til minimum antall plasser og utforming er gitt i forskrift om vilkårsparkering for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften).</p> <p>Støy 13. 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.</p> <p>Trafikkanalyse 14. Det bør gjennomføres en</p>	<p>9. Tas til orientering. Det vil i stor grad være krav om detaljregulering innenfor områdereguleringen, og avsatt areal til varelevering vil løses i den enkelte regulerings sak. Dersom det er tiltak som ikke krever detaljregulering vil løsninger knyttet til varelevering avklares i områdereguleringen.</p> <p>10. Tas til følge. Vil ivaretas og vurderes i planarbeidet.</p> <p>11. Tas til følge. Utredning av luftforurensning er omtalt i kap. 5.4.5 om forurensning.</p> <p>12. Tas til orientering. Løsninger knyttet til parkering vil utredes som en del av planarbeidet, og det må ses på området i sin helhet opp mot trafikkutredningen.</p> <p>13. Tas til orientering. Ivaretas gjennom planarbeidet.</p>
--	---	--

		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.	14. Tas til følge. Ivaretas i trafikkutredningen.
15	BEIR AS på vegne av Egil Nicolaysen	Fremmer innspill om at den vestre delen av Gamle Kongevei 21, som Nicolaysens rettighet knytter seg til, avsettes til nåværende bebyggelse og anlegg i områdereguleringplan for Grålum, og at det ikke knytter seg plankrav til utvikling av eiendommen til plasskrevende tjenesteyting.	Tas til orientering. En del av arbeidet med områdereguleringplanen vil være å se på fordeling av funksjoner, herunder hvilken egnethet som ligger til det enkelte området. Plankrav i områdereguleringen vil vurderes i planarbeidet.
16	Wallentin AS på vegne av Linda J. Reiersen	Eier ønsker at vestlig del av Gamle Kongevei 21 kan utvikles som næringsareal for kontor eller tilsvarende, ikke til boligformål eller plasskrevende tjenesteyting/idrettsanlegg som utkast til kommuneplanens arealdel foreslår. Det ønskes også at klausulen knyttet til at eksisterende bebyggelse må rives ved utvikling til boligformål skal fjernes.	Tas til orientering. En del av arbeidet med områdereguleringplanen vil være å se på fordeling av funksjoner, herunder hvilken egnethet som ligger til det enkelte området. Plankrav i områdereguleringen vil vurderes i planarbeidet.
17	Øyvind Johansen v/ saksordfører	<p>1. Johansen ønsket at hans innspill i møtet med saksordfører skal sees som et høringssvar, eller på annen måte følge saken videre som et vedlegg.</p> <p>2. I møtet fremhevet Johansen bekymring knyttet til trafikksituasjonen i området. Veinettet er ikke egnet til å øke trafikken ytterligere sammenlignet med i dag. Johansen mener det ikke bør åpnes for mer næringsvirksomhet og heller ikke boligfortetting i området.</p> <p>3. Forslaget om å åpne Tuneveien for gjennomkjøring vil være svært uheldig for de som bor der, spesielt fordi veien er trang og ikke egnet for økt trafikk.</p>	<p>1. Tas til følge.</p> <p>2. Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikkutredning for områdereguleringplanen. Den vil blant annet redegjøre for vurderinger av eksisterende og fremtidige trafikkforhold, samt trafiksikkerhet ved planområdet. Dette inkluderer en vurdering av kapasitet i veinettet og trafikkavvikling.</p> <p>3. Tas til orientering. Som en del av planprogrammet skal kommunen vise til tidligere arbeid og kunnskapsgrunnlag som er utført. Sweco fikk i oppdrag av Sarpsborg kommune i 2015 å kartlegge den beste</p>

		<p>4. Han legger vekt på at fortetting og økt næringsvirksomhet vil legge for mye press på infrastrukturen i området, som har helt tydelige begrensninger.</p> <p>Johansen mener at Gamle Kongevei ikke er egnet som trafikkåre, da den stedvis er smal og det er en god del bebyggelse tett innpå veien. Han uttrykte også motstand mot å anlegge lyskryss istedenfor rundkjøring, da han mener dette negativt vil påvirke fremkommeligheten.</p> <p>5. Johansen mener at ved å ta bort bomringen, slik at flere velger å kjøre til andre steder, så kan det være et tiltak for å redusere utfordringene med for mye trafikk lokalt på Grålum.</p> <p>6. Johansen la frem bekymring om innsyn til naboene i bakkant av planområdet for detaljreguleringsplan for Vesterheim.</p> <p>7. Johansen løftet frem at det er flere verneverdige kulturminner i området som må bevares.</p>	<p>veiløsningen for trafikkavvikling på Grålum. I et av alternativene ble det nevnt at å åpne Tuneveien for bedre trafikkflyt. I arbeidet ble det utelukkende sett på gode løsninger for å unngå trafikkaos. Det ble ikke sett på gode løsninger for myke trafikanter som er et av hovedmålene for områdereguleringsplanen. Tiltak i Sweco sin rapport fra 2015 vil ikke automatisk bli tatt inn i områdereguleringsplanen.</p> <p>4. Viser til punkt 2.</p> <p>5. Etablering eller fjerning av bomstasjoner omfattes ikke av områdereguleringsplan for Grålum.</p> <p>6. Tas til orientering. Detaljreguleringsplan for Vesterheim er sluttbehandlet i bystyret. Reguleringsplanen er utarbeidet i en separat planprosess, og områdereguleringsplanen vil ikke overstyre nylig vedtatt reguleringsplan.</p> <p>7. Tas til orientering. Gjennom planarbeidet skal det kartlegges eksisterende kulturminner og kulturmiljøer gjennom innhenting av foreliggende grunnlagsdata og eventuelt gjennom nye feltregistreringer.</p>
--	--	--	---

18	Stein Strømme Eide	<p>Gangveien fra Coop Extra mot Tune rådhus stopper etter få meter. Det oppstår daglig farlige trafikksituasjoner for gående - ofte involvert barn, eldre, og funksjonshemmede - siden det ikke er mulighet for å fortsette mot Tune Rådhus uten å gå ut i veien.</p>	<p>Tas til orientering. Områdereguleringen vil ha fokus på å sikre fremkommelighet for myke trafikanter og utrede løsningen som skaper et trafikksikkert område.</p>
19	Fredrikstad kommune	<p>Fredrikstad og Sarpsborg har et felles bolig-, arbeids-, og handelsmarked, og den videre utviklingen av Grålum vil kunne få konsekvenser for Fredrikstad kommune, og Fredrikstad sentrum. Nærheten til E6 gjør at Grålum er attraktivt som et bilbasert næringsområde.</p> <p>Fredrikstad kommune kan ikke se at planprogrammet legger opp til en utredning av hvilke konsekvenser en eventuell utvikling av handel og næring vil ha på sentrum. Følgelig mener vi at det bør være et utredningstema i planprogrammet som dokumenterer hvilke konsekvenser utviklingen av Grålum vil kunne ha for handel, næring og byutvikling i Sarpsborg og Fredrikstad. Dette er viktig for å belyse hvordan utviklingen på Grålum kan tilpasses for ikke å svekke utviklingen i Sarpsborg sentrum og Fredrikstad sentrum.</p> <p>Det vises i den sammenheng også til Sarpsborg og Fredrikstad kommunes felles forpliktelser gjennom samarbeidsavtalen om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma 2021–2026, samt forpliktende samarbeid om arealplanleggingen i den planlagte byvekstavtalen for Nedre Glomma-regionen.</p>	<p>Tas til følge. Gjennom planarbeidet vil det i den grad det er mulig belyses hvilke eventuelle konsekvenser utviklingen av Grålum kan ha for Sarpsborg sentrum og Fredrikstad sentrum. Dette er tatt inn i planprogrammet.</p>
20	Sameiet Bjørnstad BK3	<p>1. I Grålum bydelssenter bør det være en god balanse mellom forskjellige næringer og tjenester som støtter både økonomisk vekst, sosial interaksjon, og høy livskvalitet. Områdereguleringen bør legge til rette for at alle skal kunne gå og sykle til skole, jobb, trening og fritidstilbud trygt og effektivt.</p>	<p>1. Tas til orientering. Det er viktig for kommunen å utrede fordeling av flere funksjoner innenfor planavgrensningen. Det vil vurderes hvor de ulike funksjonene kan etableres gjennom planarbeidet. Planarbeidet skal finne løsninger som prioriterer myke trafikanter og buss i trafikkbildet. Dette innebærer å tilrettelegge for egne sammenhengende</p>

		<p>2. Boligtyper Bemerket at Grålum bydelssenter må ha varierte boligtyper. Ønsker både leie- og kjøpsmuligheter av bolig. Stiller spørsmål om boligene er planlagt slik at flere eldre kan bo hjemme i fremtiden. Stiller videre spørsmål om kapasiteten i barnehager og skoler er vurdert for tilflyttingen på Bjørnstad.</p> <p>3. Transport og infrastruktur Ønsker bussholdeplasser med elektronisk tidstavle og benker. Ønsker hyppigere avganger. Det presiseres at det bør være et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier. Stiller spørsmål om hvordan tjenestebiler og kollektivtrafikk skal komme seg til området om Bjørnstadveien omgjøres til gate.</p> <p>4. Tjenester og rekreasjon Ønsker å beholde bibliotek og apotek, samt en park der man kan samles. Bemerket at bilen er i hovedfokus i området i dag, med mye asfalterte flater. Stiller spørsmål om det er planlagt en park på Grålum.</p> <p>5. Kultur og fritid Ønsker konserthus/samlingsarena, samt varierende spisesteder.</p> <p>6. Ønsker søndagsåpne butikker på Grålum, herunder røde dager.</p>	<p>sykkeltraseer, gangtraseer med høy standard som oppleves som trygge å bruke, samt sømløse overganger mellom ulike transportmidler. Det skal fokuseres på å plassere bebyggelsen slik at det utvikles gode byrom.</p> <p>2. Tas til orientering. Boligvariasjon og funksjon vil vurderes i planarbeidet. Kapasitet for barnehager og skoler vurderes gjennom kommunedelplan for barnehage- og skolekapasitet.</p> <p>3. Tas til orientering. Planarbeidet skal finne løsninger som prioriterer myke trafikkanter og buss i trafikkbildet.</p> <p>4. Tas til orientering. I planprogrammet pekes det på at det er ønskelig å tilgjengeliggjøre Haraldstadmyra for rekreasjon, samtidig som området natur- og kulturminneverdier ivaretas. Områdereguleringsplanen har som mål å sikre attraktive og varierte uteoppholdsarealer i tilknytning til bebyggelse (private, felles, offentlig tilgjengelige).</p> <p>5. Tas til orientering.</p> <p>6. Tas til orientering.</p>
--	--	---	--

<p>21</p>	<p>BEIR AS på vegne av Nedre Glommen Holding AS,</p>	<p>1. Ønsker å fremme høringsinnspillet som ble sendt inn til revideringen av kommuneplanens arealdel 2024-2036 i sin helhet til områdereguleringsplanen. De ønsker å fremme innspillet om at Tuneveien 90A avsettes til parkeringshus i områdereguleringsplan for Grålum.</p> <p>2. Fremmer innspill om at Tuneveien 100 opprettholdes med arealformålet næring, som muliggjør kontorlokaler. I tillegg må eiendommen sikres en utnyttelse som gjør det økonomisk rasjonelt for grunneier å utvikle eiendommen, herunder at det oppstilles krav til bygningshøyde som sikrer et minimumskrav av 3-4 etasjer i tillegg til parkeringskjeller og god arealutnyttelse.</p>	<p>1. Tas til orientering. En del av arbeidet med områdereguleringsplanen vil være å se på fordeling av funksjoner, herunder hvilken egnethet som ligger til det enkelte området. Plassering av parkeringshus er en del av dette arbeidet.</p> <p>2. Tas til orientering. Arealet er avsatt til nåværende næringsformål i kommuneplanens arealdel 2024-2036. En del av arbeidet med områdereguleringsplanen vil være å se på fordeling av funksjoner, herunder hvilken egnethet som ligger til det enkelte området.</p>
------------------	--	--	---