



Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

Detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad

Innhold

Generelt	2
1. Merknader fra offentlig ettersyn	2
1.1, DSB, 12.12.2023 (jnr 23/00525-20)	2
1.2, NVE, 03.01.2024 (jnr 23/00525-25)	2
1.3, Mattilsynet, 05.01.2024 (jnr 23/00525-26)	3
1.4, Statens vegvesen, 17.01.2024 (jnr 23/00525-30)	3
1.5, Direktoratet for mineralforvaltning, 19.01.2024 (jnr 23/00525-32)	5
1.6, Naboer (Opstadveien 190, 192 og 194), 11.01.2024 (jnr 23/00525-36)	6
1.7, Statsforvalteren, 19.01.2024 (jnr 23/00525-34)	7
1.8, Østfold fylkeskommune, 23.01.2024 (jnr 23/00525-35)	7
2. Merknader fra begrenset høring vår 2024	14
2.1, Østfold fylkeskommune, 16.04.2024 (jnr 23/00525-56)	14
2.2, Advokat Lars R. Berg, 17.04.2024 (jnr 23/00525-57)	16
3. Merknader fra begrenset høring høst 2025	17
3.1, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 16.10.2025 (jnr 23/00525-110)	17
3.2, Statens vegvesen, 17.10.2025 (jnr 23/00525-110)	18
3.3, NVE, 20.10.2025 (jnr 23/00525-113)	18
3.2, Østfold fylkeskommune, 23.10.2025 (jnr 23/00525-114)	19

Generelt

Kommunedirektøren har gjennom utarbeidelsen av planforslaget hatt et nært samarbeid med forslagsstiller. Begrunnelsen for de valg som er gjort vil derfor i hovedsak være sammenfallende.

1. Merknader fra offentlig ettersyn

1.1, DSB, 12.12.2023 (jnr 23/00525-20)

DSB har ikke kapasitet til å gå igjennom alle mottatte plansaker og sender derfor en automatisk uttalelse. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykeforskriften.

Forslagsstillers kommentarer

Plansaken omfatter ikke etablering av storulykkevirksomhet, det er dermed ikke nødvendig å sende høringen til DSB på nytt. Forslagsstiller har ingen ytterligere kommentar.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

1.2, NVE, 03.01.2024 (jnr 23/00525-25)

Konkret vurdering

Området ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleire. Grunnteknikk AS har i sin rapport med referanse 116421r1 rev. A (datert 17.06.2022) gjort en vurdering av områdestabilitet. Det er utført grunnundersøkelser uten at det er påtruffet kvikkleire eller ander jordtyper med sprøbruddsegenskaper. Grunnteknikk AS konkluderer med at planområdet ikke ligger i et løсне- eller utløpsområde for skred og at områdestabiliteten er tilfredsstillende. NVE utfører ikke kvalitetssikring av geotekniske rapporter eller grunnundersøkelser, vi tar konklusjonen i rapport fra Grunnteknikk AS til etterretning.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar NVEs merknad til orientering.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

1.3, Mattilsynet, 05.01.2024 (jnr 23/00525-26)

Vi mottok denne planen til uttalelse ved oppstart 4. mai 2020, men ser at vi ikke uttalte oss den gangen. Vi ønsker likevel å komme med noen generelle innspill i denne omgangen.

I drikkevannsforskriften er det krav til leveringssikkerhet og distribusjonssystem. Det kommer frem av planbeskrivelsen at det ligger kommunalt vann- og avløpsnett nord for området.

Vi legger til grunn at vannforsyningen til området har tilstrekkelig kapasitet til den nye utbyggingen slik at levering av helsemessig nok og trygt drikkevann til enhver tid sikres. Vi anbefaler i den forbindelse at det tilrettelegges for en tosidig drikkvannforsyning.

For å sikre god nok kapasitet på ledningsnettet innenfor planområdet, er det viktig at kommunen og utbygger samarbeider godt. Det bør foretas en helhetlig kartlegging og vurdering av kapasiteten på drikkevann i området før utbyggingen starter. Mattilsynet anbefaler at utbygging av drikkevannsnettet omfattes av en utbyggingsavtale.

Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivarettatt 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 mellom utbygger og ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar Mattilsynets merknad til orientering. Kommunens VA-avdeling har underveis i planprosessen gitt tilbakemelding om at det må etableres tosidig drikkevannsforsyning, dersom kommunen skal overta VA-ledningsnettet. Det er derfor tegnet VA-plan med ringledningssystem. VA-plan var vedlagt planforslaget ved offentlig ettersyn. Forholdet anses ivarettatt fra forslagsstillers side.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren viser til sin generelle kommentar øverst i dokumentet.

1.4, Statens vegvesen, 17.01.2024 (jnr 23/00525-30)

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

- arealutnyttelse • trafiksikkerhet
- tilrettelegging for gående og syklende • kollektivbetjening
- universell utforming • trafikkanalyse

- støy og luftforurensning • kryss/avkjørsler
- parkering

Generelt synes vi disse tema er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.

Kollektivbetjening

Ved måling på plankartet kan det ut som om bussholdeplass o_KH er litt for kort, ca. 60 meter. Den skal være 70 meter, jf. vegnormal N100, figur 4.3.3.2-1 og tabell 4.3.3.2-1. (Vi anbefaler ikke å benytte utbedringsstandard her. Ved utbedring av enkeltholdeplasser anbefales det at standard for nye holdeplasser legges til grunn, jf. håndbok N-V123, kapittel 4.5.1.)

Bredden på plattformen o_HPP skal være minimum 2,7 meter, jf. N100, krav 4.3.3-1. Bredden bør målsettes på plankartet.

På plankartet er plass for leskur o_LPL vist ved innkjøringen til holdeplassen. Leskur bør plasseres der bussens inngangsdør er når bussen har stanset på holdeplassen, altså i den andre enden enn vist.

Bestemmelsene §§ 5.4, 5.5 og 5.6 setter krav om at det skal (vår utheving) etableres busslomme, plattform og leskur. Vi anbefaler å knytte en rekkefølgebestemmelse til dette for å sikre opparbeidelse, f.eks. at kollektivholdeplass skal være oppgradert med plattform og leskur før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig.

Universell utforming

Vi har merket oss bestemmelse § 5.5 som setter krav til universell utforming av plattform o_HPP ved bussholdeplass o_KH.

Det tillates oppført totalt ti gjesteparkeringsplasser innenfor planområdet, jf. bestemmelse § 4.7 bokstav d. Vi mener det bør være et krav (bestemmelse) at minimum én av plassene skal være tilpasset forflytningshemmede. Se også bestemmelse § 4.6 i kommuneplanens arealdel 2015—2026.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8.8 setter krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede:

- a. Parkeringsplassen skal være nær hovedinngang.
- b. Parkeringsplassen skal ha tilfredsstillende belysning.
- c. Parkeringsplassen skal være tydelig skiltet og merket.

Vi må forutsette at disse kravene blir oppfylt.

I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at plassen skal være 4,5 meter bred og 6 meter lang for å sikre plass til ut- og innstigning. Parkeringsplass for forflytningshemmede bør i tillegg ha fast dekke, være mest mulig plan, og ikke i noen retning ha helning på mer enn 1 prosent. Det bør også kreves trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti.

Frisikt

Vi anbefaler at sikringssone friskt H140 bare vises der den kommer utenfor areal regulert til vegformål.

Vi foreslår også å justere bestemmelse § 7.1 noe, f.eks. slik:

«Innenfor sikringssonen skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers overflate. Enkeltstående trær,

stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.»

Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen

Forslagsstillers kommentarer

Kollektivbetjening

Leskur er flyttet og bussholdeplass/busslomme er justert i tråd med merknad fra Statens Vegvesen. Det er lagt inn målsetting i plankartet som etterspurt. Det er underveis i planprosessen skriftlig avtalt med planavdelingen at det ikke skal stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av bussholdeplassen.

Universell utforming

Det er lagt inn krav om at minimum 1 av gjesteparkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede og oppfylle krav i TEK17 samt de nevnte anbefalingene fra byggforsk.

Frisikt

Sikringssone er justert i tråd med merknaden.
Bestemmelse § 7.1 er justert i tråd med merknaden.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren vil i tillegg tilføye at det er gjort en ny vurdering etter merknader fra offentlig ettersyn. Kommunedirektøren mener derfor at maksimalt 30 boenheter innenfor planområde kan få midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før kollektivholdeplass, plattform og leskur er ferdigstilt.

1.5, Direktoratet for mineralforvaltning, 19.01.2024 (jnr 23/00525-32)

Viser til vår uttalelse til varsel om oppstart datert 09.06.2020. Der gjorde vi oppmerksom på at planområdet gikk inn i areal avsatt til råstoffutvinning og overlappet delvis med konsesjonsområdet til Vister grustak. DMF anbefalte at planområdet ble innskrenket for å unngå konflikter med driften av uttaket, samt at det ble avsatt areal til skjerming og vurdert andre avbøtende tiltak. Det kommer fram av plandokumentene at dette er tatt til følge i form av støyanalyse og innskrenking av planområdet.

DMF registrerer at planområdet nå er betydelig mindre og ikke lenger overlapper med konsesjonsområdet eller område avsatt til råstoffutvinning. Vi har dermed ingen ytterligere merknader i saken.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar merknaden til orientering.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

1.6, Naboer (Opstadveien 190, 192 og 194), 11.01.2024 (jnr 23/00525-36)

Tre naboer i Opstadveien tok kontakt med kommunen og det ble avholdt et møte med saksbehandlerne 11.01.2024, hvor de la frem sine merknader og innspill til planen vedrørende foreslått adkomstløsningen og trafikkforholdene i Opstadveien. Dette er hentet fra møtereferatet:

Naboene har merket stor økning i trafikk på Opstadveien de siste årene, spesielt i rushtrafikken og det er vanskelig å komme ut fra egen eiendom. Bilene kommer i stor fart over bakketoppen og naboene opplever at det er dårlig sikt på grunn av svingen og bakketoppen. Naboene er bekymret for trafiksikkerheten i dag og spesielt dersom det kommer en ny avkjørsel på Opstadveien. I tillegg er det ofte glatt på dette strekket om vinteren. En bolig langs veien har et gjerde som har blitt påkjørt flere ganger og det har tidligere vært en dødsulykke i krysset, ifølge naboene. Foreslått adkomst ligger også rett ved kryssning for Pilegrimsleden og fareskilt for kryssing av vilt. Kulturminnet Opstadfeltet er gjerdet inn og medfører at viltet krysser mellom Opstadfeltet og planområdet, ofte ved Pilegrimsleden, ifølge naboene.

Naboene reagerer også på at det tillates adkomst her for reguleringsplanen, når de selv ikke fikk godkjenning på en tidligere søknad om ny avkjørsel på egen tomt, tvers over veien. SK forklarer at forslaget som ble sendt til kommunen oppfyller tekniske krav til friskt og avstand til veikryss.

Naboene foreslår å legge adkomsten i Gamle Kongevei hvor siktforholdene er bedre.

Naboene mener det ikke er optimalt å legge en fartshump i Opstadveien, da det er mye tungtransport med masser som benytter veien. Geometrien i krysset Opstadveien x Gamle Kongevei er heller ikke optimal for tunge/større kjøretøy som må kjøre over fortauet (erfaring som tidligere bussjåfør).

Utover det meddeler naboene at det er stillestående kø i Opstadveien, mellom Greåker videregående skole, ned mot Greåker og ut på Rv. 109 i rushtidene. Det samme skjer fra Gamle Kongevei og ut mot krysset i Grålumveien. Her er det også nesten stillestående kø fra Grålum videregående skole. Dette antar vi Sarpsborg kommune kjenner til. Nå skal det bygges ytterligere 62 boenheter. Naboene lurer på hvordan dette skal løses?

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar naboens merknad til orientering. Avkjørsel til prosjektet er avklart og godkjent med kommunens samferdselsavdeling og planavdeling. Eventuelle trafiksikringstiltak på Opstadveien og geometrien i krysset Opstadveien x Gamle kongevei må kommunen svare opp da det er kommunal vei. Den kødannelse i rushtrafikken som beskrives forstår vi som at befinner seg langt utenfor planområdet. Det er ikke aktuelt å flytte adkomsten til planområdet til Gamle Kongevei.

Trafikkanalysen inneholder forslag til tiltak på Opstadveien som kan gjøre denne mer trygg for alle, spesielt gående og syklende. Blant annet innebærer dette fartshump og å flytte skilting av fartsgrense litt lengre mot sørvest, samt sette ned fartsgrensen til 40 km/t slik at trafikken har lavere fart når den passerer avkjørselen til eneboligene og til planområdet for Haraldstad. Det er opp til veimyndigheten om disse tiltakene skal iverksettes eller ikke. Trafikkanalysen konkluderer med at planlagt utbygging ikke vil påvirke trafikkavviklingen i krysset Opstadveien X Gamle Kongevei.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort, men vil i tillegg tilføye at det er et mål å redusere antall avkjørsler til fylkesveinettet (Gamle Kongevei). Det er bare en liten del av planområdet som grenser til Gamle Kongevei. Denne delen ligger tett på krysset til Opstadveien og en eksisterende avkjørsel på motsatt side av veien. Det er ikke ønskelig med to atkomster til fylkesveien og et veikryss tett på hverandre.

Det er Statens vegvesen som har myndighet til å flytte skilt og redusere fartsgrenser. Dette krever et eget vedtak og kan derfor ikke sikres gjennom reguleringsplanen.

1.7, Statsforvalteren, 19.01.2024 (jnr 23/00525-34)

Naturmangfold og fremmede arter

Vi kan ikke se at det er gjort noen naturkartlegging av planområdet, og vurderingen av naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 i planbeskrivelsen viser til at det er innhentet informasjon om arter og naturtypers utbredelse og økologi i løpet av planprosessen uten at dette utdypes nærmere. På flyfoto ser det ut til at all vegetasjon er fjernet og området er klargjort for utbygging. Vi legger derfor til grunn at kommunen har vurdert kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig.

Langs Pilegrimsleden i utkanten av planområdet finnes det uønskede arter som er vurdert til svært høy risiko på fremmedartslista til Artsdatabanken. Det er gjort flere registreringer av kryp- og fagerfredløs, høstberberis, kanadagullris, parkslirekne og buskhyll. Disse artene inngår også i kategorien «av nasjonal forvaltningsinteresse», da de er uønsket og bør bekjempes aktivt. Særlig høstberberis (*Berberis thunbergii*) og buskhyll (*Sambucus racemosa*) bør fjernes i områder hvor barn oppholder seg. De røde bærene til buskhyll er giftige, og høstberberis har skarpe torner og giftige blader og ved.

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

Forslagsstillers kommentarer

Naturmangfold og fremmede arter

Det ble gjort en enkel kartlegging av vegetasjon i 2022 i forbindelse med søknad om terrengendring, som ble sendt kommunens byggesaksavdeling. Denne viser at fremmedartene Kanadagullris og Buskhyll finnes innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelse § 3.9 ivaretar naturmangfoldet og har til hensikt å hindre spredning av fremmede arter.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

1.8, Østfold fylkeskommune, 23.01.2024 (jnr 23/00525-35)

Østfold fylkeskommune ser at de regionale interessene vi skal ivareta spesielt berøres ved omlegging av pilegrimsleden gjennom området, knyttet til både kulturminnehensyn, friluftsliv og barn og unges interesser. I tillegg påvirkes forholdet til fylkesvei. Vi ber derfor kommunen vurdere ulike endringer av planforslaget.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner og til pilegrimsleden

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Nordøstre hjørne av det store gravfeltet «Opstadfeltet» omfattes av sørøstre del av planområdet. Gravfeltet er et automatisk fredet kulturminne, som har id 80635 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Kulturminnet er ivaretatt i planen ved at det er merket av som hensynssone d (H730) i plankartet. Denne hensynssonen er også omtalt i reguleringsbestemmelsene (§ 7.3), om enn litt feilaktig/mangelfullt. Vi ber om at teksten i bestemmelsen endres, slik at «buffersone» byttes ut med «sikringssone», som er det juridisk korrekte begrepet. Resten av teksten kan gjerne beholdes, men det mangler en formulering om at det «innenfor båndleggingssonen ikke er tillatt med noen inngrep, tildekking eller annet som er egnet til å ødelegge eller skjemme kulturminnet». Vi forutsetter at dette tas inn i bestemmelsen.

Videre må det henvises til denne bestemmelsen under beskrivelsen av uteoppholdsarealene (UTE11), ettersom det der omtales at det skal plantes ny vegetasjon. Det er ikke tillatt å grave i bakken innenfor H730 for å etablere ny vegetasjon.

Utover dette er forholdet til automatisk fredete kulturminner ivaretatt i planen.

Pilegrimsleden

Helt fra varsel om oppstart av planarbeidet har vi bedt om at pilegrimsleden blir ivaretatt gjennom planområdet. Pilegrimsleden har id 175025 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden, men er ikke i seg selv et fredet kulturminne. Den utgjør en sammenhengende løype gjennom Østfold, og videre nordover til Trondheim, som binder sammen kulturminner og naturopplevelser. Fylkeskommunen, kommunene og reiseliv/næringsliv samarbeider om dette prosjektet.

Planforslaget som nå er lagt ut til offentlig ettersyn, ivaretar ikke pilegrimsleden. I plankartet er ikke leden tatt med. Den synes kun indirekte som en hensynssone c (H570) i sørøstre del av plankartet. Den foreslåtte planen bryter gjennom eksisterende led på flere steder med bebyggelse og lekeområde, slik det går fram av illustrasjonsplanen som er vedlagt saken. Leden vil altså ikke bli framkommelig der den går i dag. Ifølge illustrasjonsplanen skal leden legges gjennom lekeområdet og deretter følge bilvei/gangvei mot nordvest før den går ut av området og treffer på dagens sti. Med dette fjernes leden i et lengre parti fra det grønne beltet den går gjennom i dag. Dette er beklagelig.

Uansett, om det er en slik løsning en skal ende opp med, forventer vi at pilegrimsleden vises i plankartet. Den trenger også ha en tilhørende bestemmelse som sikrer framkommelighet gjennom hele planområdet. Bestemmelsen som står der i dag (§ 7.4) er kun relevant for den sørøstre delen av leden gjennom planområdet.

Det er ingen innspill knyttet til tema kulturminner nyere tid.

Pilegrimsleden ut fra friluftshensyn

Pilegrimsleden er i høyeste grad av regional og nasjonal interesse, og vi mener det er uheldig dersom den ikke sikres på strekningen. Traseen bør gå minst mulig på asfalt. Kommunen bør etter vår vurdering ikke vedta planen slik den foreligger.

Kommunen bør vurdere å bruke Lov om friluftslivet (friluftsløven) - Kapittel V. Om tvangsinngrep, skjønn m.v. - Lovdata dersom det ikke etableres en løsning i samråd med utbygger og nabo.

Barn unge

Det går fram av planbeskrivelsen at planområdet ikke er i bruk av barn og unge i dag, men så langt vi vet, er pilegrimsleden del av turnettet i området. Turveier brukes normalt av barn og unge, og vil her være enn tilgang mellom Opsand og Kalnesskogen. I pkt. 5 d i rikspolitiske retningslinjer: Barn og unges interesser i planleggingen - regjeringen.no, står det at d. *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.*

Det er vist flere leke- og friområder innenfor planområdet. Planens bestemmelser sikrer minimum 100 m² uteoppholdsareal for rekkehus og leiligheter i flermannsbolig, og 50 m² for sekundærbolig. Potensialet for sekundærboliger framgår ikke, men ved etablering av sekundærboliger, som også kan skje i etterkant, må det sikres tilstrekkelig areal til lek- og uteoppholdsareal også til disse.

I geoteknisk rapport tas det hensyn til både grunnforhold, men også uttaksområder for Vister grustak med en sikkerhetssone på 16,5 meter fra topp skråning for å sikre maksimum helning 1:3 fra bunn skråning. Deler av planområdet har vært fylt opp av tilkjørte masser, så det foreligger en tiltaksplan for forurenset grunn med miljøtekniske undersøkelser godkjent av kommunen. Det største lekeområdet, LEK på i overkant av 900 m², ligger nærmest den største gropa i sandtaket, og er vist helt ut til bruddflaten. Vi ber kommunen vurdere om dette er det best egnede arealet, og om det er mulig å sikre lekearealet i tilstrekkelig grad mot fare fra sandtaket.

Anbefalinger knyttet til Pilegrimsleden

Østfold fylkeskommune vil be kommunen vurdere å sikre Pilegrimsleden gjennom planområdet. Som minimum må leden sikres i plankart og bestemmelser, men vi vil anbefale at utbyggingens omfang reduseres. Ved å fjerne enkelte av rekkehusene (ca 5 i dagens løsning) vil det være mulig å opprettholde dagens trase, noe som også vil kunne bidra til å redusere virkningen av bebyggelsen i landskapet spesielt mot sør ved at mer vegetasjon kan beholdes. Dette vil kunne gi en sammenhengende turvei sør for planområdet, og bidra til bedre folkehelse og livskvalitet i tillegg til at buffersonen delvis blir større som igjen bidrar til bedre naturmangfold og mindre eksponering i landskapet.

Dersom det ikke er mulig å opprettholde eksisterende trasé hele strekningen, bør det vurderes å legge deler innenfor planområdet sør for boligene. Ved å legge den sør for BK1, BK3, BK5 og BK 7, vil den delvis kunne gå i ytterkant og delvis på eksisterende sti. Vi ber også kommunen vurdere om Briskeveien bør knyttes direkte på gjennomgående grøntområde ved f_UTE 3, slik at tilgang til friluftsområdene blir mer lesbare for beboere utenfor planområdet.

Dersom pilegrimsleden må ledes inn på asfaltert vei som planforslaget legger til rette for, vil det kunne være behov for skilting og andre tiltak.

Kommuneplanarbeidet og Vistergropa

Vister Grustak er nærmeste nabo i sør, med fare for støy, støv og rystelser. Støyrapport redegjør for både støy fra veg og pukkverket. Knuseverket er i virksomhet kun i korte perioder, men ikke kartlagt hva som vil skje dersom knuseverket flyttes nærmere, kun forutsatt at det står på samme sted.

I forbindelse med 2. gangs høring av kommuneplanen for Sarpsborg, er Vistergropa foreslått

med kombinert formål. Det foreslås å benytte området for lagring av hageavfall, og for framtidig utbygging/boliger. Vi ber kommunen vurdere om denne endringen fra opprinnelige offentlig ettersyn er tilstrekkelig tatt hensyn til i planarbeidet for Del av Haraldstad, eller om det bør vurderes flere avbøtende tiltak.

Landskap, vegetasjon og synlighet

Det framgår av saksfremlegget at planområdet ligger på toppen av Vister grustak, og sør for området ligger et kulturlandskap av regional betydning. I nord ligger E6, som i estetikkveileder for Østfold regnes som verdifullt motorveilandskap.

Det er tatt inn bestemmelser som sikrer saltak, noe vi anser som positivt både for landskap og nabobebyggelse.

Boligene blir liggende som høyeste punkt i landskapet, på toppen av raet. Jo mer oppdelt med mellomliggende grøntområder planområdet er, jo mindre vil det fremstå som dominerende for landskapssilhuetten.

Det er kun vist vegetasjonsskjerm i de østlige områdene ved Opsand og lengst vest i planområdet, ikke i langsgående retning. I planbestemmelsen § 6.2 sikres vegetasjonsskjerm i øst og vest, og i mellomrommene mellom delfeltene, kalt UTE, skal vegetasjon beholdes og etableres. Siden det allerede er foretatt mye hogst, vil det kunne ta tid å bygge opp en vegetasjonsskjerm. Mot Vistergropa er det ikke vist vegetasjonsskjerm, og en eventuell buffersone må ligge utenfor planområdet. Vi ber kommunen vurdere om det bør stilles krav om bestemmelser som sikrer vegetasjon innenfor delfeltene, i ytterkant av planområdets lengderetning, mot Vistergropa og E6.

Slik vi leser illustrasjonene, er det vanskelig å vurdere ulike terrengtiltak, blant annet er eksisterende terreng sammenstilt med nye boliger. Vi mener kommunen bør etterspørre spesielt illustrasjoner som viser overgangen mot sør der Pilegrimsleden ligger i dag.

Samferdsel

Byggegrense mot fylkesvei 1170

Byggegrensen mot fylkesveien er ikke målsatt, men den ser ut til å være noe mindre enn 15 meter fra midten av fylkesveien. Vi aksepterer dette da byggegrensen er satt i tilsvarende avstand som mesteparten av nærliggende bebyggelse. Avstanden bør legges inn i plankartet.

Bestemmelse 3.12 a) tillater nettstasjoner inntil 1 meter fra eiendomsgrense og i strid med byggegrense. Dette åpner derfor for nettstasjon helt inntil fylkesveien. Dette er godt innenfor normal drift og vedlikeholdsareal og vi må ha en forutsigbarhet til forvaltning av dette arealet. Det må derfor spesifiseres i bestemmelsen at dette ikke gjelder i strid med byggegrensen mot fylkesvei 1170.

Vi ønsker heller ikke parkeringsplasser som ligger nærmere fylkesveien enn byggegrensen, da det ofte blir vanskelig å erstatte etablerte parkeringsplasser, og andre faste installasjoner, dersom vi har behov for arealet i fremtiden, jf. Bestemmelse 3.1. Samtidig er det åpnet for støyskjermer og støttemurer, og siden dette ikke er lagt inn i plankartet har vi ingen forutsigbarhet for hvor dette skal plasseres i forhold til fylkesveien.

Gjennom dialog med Sarpsborg kommune har vi i e-post datert 15.01.24 fått bekreftet at bestemmelse 3.1 og 3.12 a) vil endres slik at dette ikke gjelder mot fylkesvei.

Gående og syklende

I trafikkanalysen er det anbefalt at fortauet forlenges forbi Gamle Kongevei 51. Vi savner

denne vurderingen i planbeskrivelsen og hvorfor dette ikke er tatt med i reguleringsplanen.

Generelt

Avkjørselspilen i plankartet er juridisk bindende, og dette kan ikke endres gjennom bestemmelse 3.2. Dersom det er ønske om at avkjørsel skal kunne justeres i forhold til avkjørselspilen kan bestemmelsen for eksempel si at avkjørsel kan justeres innenfor 10 meter fra avkjørselspilen.

Det bør i bestemmelse 3.4 (og 3.6) om støy spesifiseres at det vises til T-1442 fra 2021.

Vi savner rekkefølgekrav i bestemmelse 8.9 for å sikre at fortau FO3, holdeplass KH/HPP og leskur LPL blir opparbeidet i henhold til plankartet i forbindelse med denne utbyggingen. Selv om busslommen og fortauet ikke skal endres på, er det så vidt vi vet ikke leskur. Med tanke på utbyggingsstørrelsen mener vi kommunen bør revurdere om dette skal kreves gjennom rekkefølgebestemmelsen.

Oppsummering

Plandokumentene redegjør for de viktigste forholdene i planområdet, og begrunner de forhold som trekkes spesielt fram som blant annet avvik fra Pilegrimsledens plassering. Planområdet binder Opstadfeltet og Kalnesskogen via Pilegrimsleden, og asfalterte flater gjennom boligområder har ikke samme kvalitet som gjennom grønne korridorer.

Vi ber kommunen vurdere om utbyggingens omfang bør reduseres, slik at pilegrimsleden, som både er et viktig kulturminne og viktig for friluftslivet mellom Opsand og Kalnesskogen, ivaretas for ikke bare dagens beboere i området, men også for fremtiden.

Vi ber om at det tas inn følgende endringer knyttet til kulturarv:

- Bestemmelsene endres slik at «buffersone» byttes ut med «sikringssone».
- Legges til en formulering i bestemmelsene om at det «innenfor båndleggingssonen ikke er tillatt med noen inngrep, tildekking eller annet som er egnet til å ødelegge eller skjemme kulturminnet».
- Henvising til bestemmelsen over under beskrivelsen av uteoppholdsarealene (UTE11) vedrørende vegetasjon.
- Pilegrimsleden må vises i plankartet med tilhørende bestemmelse som sikrer framkommelighet gjennom planområdet i sin helhet.

Vi ber om at det tas inn endringer knyttet til samferdsels interesser vedrørende begrensning av ulike tiltak innenfor byggegrense mot fylkesvei 1170, se innspill.

Østfold fylkeskommune ber om kopi av kommunens vedtak i saken vedlagt kopi av planens juridiske dokumenter.

Forslagsstillers kommentarer

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Endring av tekst i bestemmelse § 7.1 gjøres i tråd med fylkeskommunens kommentar.

Bestemmelse for UTE legges inn i tråd med fylkeskommunens kommentar.

Pilegrimsleden

Fylkeskommunen skriver følgende:

Med dette fjernes leden i et lengre parti fra det grønne beltet den går gjennom i dag. Dette er beklagelig

Under vises hvordan det påståtte «grønne beltet» ser ut etter at eier av naboeiendom har drevet utgraving av masser helt inn i «Pilegrimsleden». Det er veldig lite som minner om et «grønt belte» der leden går på naboeiendommen. Ser man på gamle flybilder fra flere tiår tilbake, så går det ikke noe sti der hvor fylkeskommunen i dag hevder at Pilegrimsleden går. Stien i sin nåværende trasé har over årene blitt slik som den ser ut nå på grunn av graving på naboeiendom som gradvis har skjøvet turgåere nordover ettersom kanten for uttak av masser har krøpet nærmere eiendomsgrensa til planområdet. Den opprinnelige stien kan ses på flybilder fra 60 tallet, hvor stien har en mer nord-sørlig orientering. Dette var før området ble gravd ut, og ettersom uttak av masser skjøt fart, har turgåere gradvis tilpasset seg ved å lage nye stier hvor de får litt avstand til raskanten til masseuttaket (som forøvrig ikke inngår i konsesjonsområdet).

Å regulere inn en liten del av den eksisterende stien i vestlig hjørne av planområdet har ingen hensikt, da stien ikke vil bli sammenhengende regulert. Dette med bakgrunn i at eier av naboeiendom ikke godtar at noe av strekningen skal reguleres inn på deres eiendom, selv om traséen i stor grad ligger på deres eiendom i dag. Resten av stien mot sør står i fare for å bli gravd bort når som helst på grunn av aktiviteten på naboeiendommen, som kommunen opprettet tilsynssak mot i 2019. Forslagsstiller har lagt mye tid og ressurser i å få til en løsning som er mulig å realisere som en fungerende løsning for de som skal bevege seg gjennom området. Fokus har vært på dialog med fylkeskommunen, kommunen og med eier av naboeiendom, samt å komme frem til en sammenhengende og realiserbar løsning.



Det viktige i dette planarbeidet er å sikre at folk fortsatt har mulighet til å bevege seg langsmed planområdet på en trygg måte, og gjøre omgivelsene så grønne og fine som mulig.

Forslagsstiller har underveis i planprosessen fjernet boliger som opprinnelig var tegnet inn, for å tilpasse planen til kulturminner i området og har også tatt initiativ til møte med både fylkeskommune, kommune og eier av nabotomt for å komme frem til en omforent løsning. Forslagsstiller har tegnet flere forskjellige forslag til hvordan Pilegrimsleden kan sikres i planarbeidet og hvordan avgivelse av areal kan fordeles mellom de to eiendommene. På grunn av manglende samarbeidsvilje fra eiere av naboeiendom mener forslagsstiller at det er den løsningen som foreligger i planforslaget som faktisk er mulig å realisere, innenfor de premissene som foreligger.

Pilegrimsleden er nå sikret gjennom hele planområdet med hensynssone friluftsliv. I vestlig ende av planområdet innerst ved vendehammeren deler hensynssonen seg i to, hvor den ene armen går ut til eksisterende «Pilegrimsled» og den andre går i en mer rett linje i retning mot Pilegrimsleden og Kalnesskogen. Dette for å sikre fri ferdsel der som folk måtte ønske å gå etter utbyggingen er ferdigstilt.

Barn og unge

Dersom området er brukt av barn i dag, så vil denne reguleringsplanen forbedre forholdene for barna betraktelig ved å fjerne forurensede masser fra grunnen, som barn ikke bør leke i, sette opp sikringsgjerdet mot den bratte og farlige skråningen rett ved Pilegrimsleden ned mot grustaket, etablere en stor lekeplass med varierte lekeapparater for ulike aldersgrupper og grønne kvaliteter, sikre en trygg gangforbindelse gjennom planområdet på langs og på tvers delvis på grønne stier og delvis på fortaut i grønne omgivelser, etablere sandlekseplasser for de minste barna, sikre boliger med egen hage som barna kan leke i, skjermet fra støy og med gode solforhold. Planområdet vil altså i mye større grad være tilrettelagt for barn etter utbyggingen er gjennomført.

Anbefalinger knyttet til Pilegrimsleden

Dagens trasé for Pilegrimsleden er ikke en historisk trasé i sin nåværende form. Stien har som tidligere nevnt blitt utformet og gradvis flyttet seg etter som tiden har gått og ettersom det er gjort gradvis større inngrep i grunnen på naboeiendom med uttak av masser.

Kommuneplanarbeidet og Vistegropa

Det er i vurderingen av støy tatt hensyn til de forutsetninger som ligger til grunn i Vistegropa i dag. Forslagsstiller mener dette er tilstrekkelig. Dersom arealbruken i Vistegropa blir vedtatt endret i ny arealplan, må det gjennom kommuneplanarbeidet gjøres de nødvendige undersøkelsene for å dokumentere at ny bruk/formål i Vistegropa ikke kommer i konflikt med vedtatt arealbruk på Haraldstadeiendommen, som har ligget inne med formål bolig i kommuneplanen i mange år.

Landskap, vegetasjon og synlighet

Forslagsstiller kan ikke regulere inn vegetasjon på områder utenfor planavgrensningen. Det er heller ikke tilstrekkelig areal til å legge inn vegetasjonsbelte i hele lengderetningen mot Vistegropa inne på planområdet. Det er allerede lagt inn mye arealer avsatt til vegetasjon som er knyttet opp mot reguleringsbestemmelsene for å sikre at det blir vegetasjon på disse områdene. Det vil være urimelig å legge inn bestemmelser om vegetasjon inne på hvert utbyggingsfelt, da en slik bestemmelse vil gripe inn i den enkelte boenhets hage. Forslagsstiller mener at det må være opp til den enkelte eier å bestemme hvilken vegetasjon og om det i det hele tatt skal være noe vegetasjon i sin egen hage.

Bussholdeplass

Etter skriftlig avtale med kommunens planavdeling ble det i slutfasen av ferdigstilling av planforslaget tegnet inn universelt utformet bussholdeplass som det ikke skulle legges inn rekkefølgekrav for. Forslagsstiller forholder seg til denne avtalen.

Byggegrense mot fylkesvei 1170

Byggegrense er satt med varierende avstand fra senterlinje fylkesvei i et intervall på 13,2 meter til 14,5 meter, og det er riktig som fylkeskommunen påpeker at byggegrensen er satt i tilsvarende avstand som mesteparten av nærliggende bebyggelse. Avstand er nå målsatt i plankartet i tråd med fylkeskommunens anbefaling.

Reguleringsbestemmelser er justert i henhold til fylkeskommunens kommentar, slik at det ikke tillates tiltak utenfor byggegrense mot fylkesvei.

Gående og syklende

Gamle Kongevei 51 ligger utenfor planområdet og eventuelt fortau er derfor ikke tatt med i planforslaget. Gjennom realisering av planforslaget skal det opparbeides minst ca. 350 meter fortau for å ivareta myke trafikanter, hvorav sammenhengende forbindelse gjennom hele planområdet og til eksisterende bussholdeplass utgjør hoveddelen.

Generelt

Avkjørselspiler: Bestemmelsen er endret og angir nå hvor mye justering av plassering av avkjørsel som kan tillates.

Støykrav: Det er ikke nødvendig å skrive at det er T-1442 fra 2021 siden 2016-versjonen er opphevet/ugyldig og det dermed kun er en versjon av T-1442 som er gjeldende.

Rekkefølgekrav: Det skal ikke stilles rekkefølgekrav om utbedring av bussholdeplass, dette er avklart skriftlig med kommunens planavdeling ved to anledninger.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort, men vil tilføye at bestemmelse 3.9 er innskjerpet ved at det blant annet stilles krav om at miljødirektoratets veileder M-982 "Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter".

Det er også gjort en ny vurdering etter merknader fra offentlig ettersyn. Kommunedirektøren mener derfor at maksimalt 30 boenheter innenfor planområde kan få midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før kollektivholdeplass, plattform og leskur er ferdigstilt.

Det er etter offentlig ettersyn varslet utvidelse av planområdet og regulert gang- og sykkelvei forbi Gamle Kongevei 51.

2. Merknader fra begrenset høring vår 2024

2.1, Østfold fylkeskommune, 16.04.2024 (jnr 23/00525-56)

Prosess

Slik vi forstår, er ikke utvidelsen av planområdet varslet tidligere, men er en konsekvens av offentlig ettersyn og spesielt vårt innspill. Det er positivt at det innarbeides endringer i etterkant av offentlig ettersyn, men det er vist endringer nå, som kan gi relativt store konsekvenser for berørte naboer. Kommunen må vurdere om det er heldig å ha en prosess uten foregående varsling av utvidet planområde, der endringen videreføres direkte til behandling ved offentlig ettersyn.

Samferdsel – plan, prosjektering og utbygging

Løsning for gående og syklende

Vi er svært positive til denne endringen, og vil fortsette dialogen med kommunen for å finne riktig gang- og sykkelløsning her. Krav om byggeplan, og mulighet for interne justeringer mellom samferdselsformål ser vi er sikret gjennom bestemmelsene. Vi savner imidlertid en rekkefølgebestemmelse som sikrer at gang- og sykkelløsningen blir bygd av utbygger før planområdet er ferdig utbygd. Det er ikke satt rekkefølgekrav om bygging av o_FO5, noe vi anbefaler at dere gjør.

Når det gjelder hvilken løsning man velger, avhenger det av veiens funksjon (gate eller vei), og fartsgrensen. Vi anser Gamle Kongevei som en vei, ikke en gate, og da er det ifølge Statens vegvesens håndbok N100 gang- og sykkelvei som er riktig løsning. Vi anbefaler at gang- og sykkelveien videreføres fra der den er i dag, og til krysset. Med tanke på hvor mange skoleelever som går her, i tillegg til den økningen som følger av utbyggingen i planområdet, vil gang- og sykkelvei være den sikreste løsningen.

Avkjørsler

Det bør lages en bestemmelse som sier at de aktuelle avkjørselspilene gjelder til eiendommene med adresse Opstadveien 196 og Gamle Kongevei 51 (eventuelt gårds- og bruksnummer).

Oppsummering

Vi ber om at innspill knyttet til samferdsel tas hensyn til, og vi ber om videre dialog i saken. For øvrig viser vi til vår tidligere uttalelse fra januar i saken. Vi ber kommunen om kopi av kommunens vedtak.

Forslagsstillers kommentarer

Kommunen har etter offentlig ettersyn krevd at det skal varsles utvidelse av planområdet og tegnes inn areal for gang- sykkelvei langs Gamle Kongevei, hvor det i dag er et fortau. Dette skjedde selv om det i merknadsmøte etter offentlig ettersyn var enighet om at dette ikke skulle tas inn i dette planarbeidet.

Forslagsstiller mener at ansvaret for oppgraderingen fra fortau til gang- sykkelvei ikke kan pålegges forslagsstiller, da det ikke kan sannsynliggjøres at det er prosjektet som utløser behovet for å oppgraderingen. Kommunens egen skoleveisanalyse viser at strekningen allerede i dag er hyppig brukt som skolevei, og i en slik grad at det allerede burde vært opparbeidet gang- sykkelvei på strekningen. Kommunen har adgang til å stille rekkefølgekrav for å dekke reelle behov som utløses av utbyggingen. I dette tilfellet er det ikke prosjektet som utløser et slikt behov, da behovet allerede foreligger før utbyggingen har funnet sted. Det er i så måte ikke grunnlag for å stille rekkefølgekrav for at utbygger skal opparbeide gang- sykkelveien. Dersom reguleringsplanen for Haraldstad ikke blir realisert, vil det uansett være behov for at kommunen opparbeider GS-vei, for å ivareta trygg skolevei for eksisterende elever, som bruker dagens smale fortau som skolevei.



Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren er uenig i forslagsstiller argumentasjon. Selv om fylkesveien benyttes som skolevei i dag, mener kommunedirektøren det ikke er forsvarlig med en stor økning av nye boenheter før skoleveien er oppgradert. Kommunedirektøren mener derfor det bør stilles rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av denne.

2.2, Advokat Lars R. Berg, 17.04.2024 (jnr 23/00525-57)

Undertegnede er bedt om å bistå Tune Eiendomsservice AS i forbindelse med at selskapet reiser innsigelse mot forelagt forslag til detaljreguleringsplan for del av Haraldstad.

Slik som forslaget er utformet, vil det medføre at eiendommen i Gamle Kongevei 51 med betegnelsen gnr. 2073 og bnr. 87 samt 253 i Sarpsborg, vil få sin innkjøring og parkering ødelagt.

Det er i dag oppført et lagerbygg på eiendommen, med parkering for vare- og lastebiler ut mot vegen. Det er i overkant av 14 meter fra bygningen og til vegkanten. I forslaget til detaljreguleringsplan er det foreslått at det tas 9 meter av denne til gang og sykkelvei. I detaljreguleringsplan for Haraldstad fremgår i pkt. 4.7. det skal være snuareal på egen tomt, noe som ikke vil være oppfylt for angjeldende næringseiendom, dersom planforslaget vedtas.

Lokalene er i dag utleid, og grunneier har betydelige utleieinntekter for å leie ut bygning og gårdsplass.

Det nevnes at bygningen ligger såpas nærme naboeiendommen, hvor det er anlagt sandtak nær eiendomsgrensen. Det vil ikke la seg gjøre å flytte bygningen lenger vekk fra vegen.

Det fremstår som klart at planforslaget vil kreve at kommunen vil være henvist til å foreta grunnnerverv eller ekspropriasjon av hele næringseiendommen. Det anføres at dette vil fordyre prosjektet i vesentlig grad.

Det anmodes om at kommunen ser på andre løsninger, enn hva som fremkommer av det fremlagte forslaget til detaljreguleringsplan for del av Haraldstad.

Forslagsstillerens kommentarer

Det er kommunen som har fremmet kravet om å tegne inn gang- sykkelvei på strekningen. Forslagsstiller viser til kommunens begrunnelse og argumentasjon for å stille et slikt krav.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren mener det er nødvendig med gang- og sykkelvei langs Gamle Kongevei for å sikre barn og unge en trygg skolevei på denne strekningen. Det er allerede i dag flere barn som benytter denne som skolevei og en utbygging på Del av Haraldstad vil medføre at flere barn vil benytte denne strekningen. Det er derfor behov for å oppgradere løsningen for myke trafikanter langs denne trafikkerte veien. Dette er i tråd med anbefalinger fra trafikkanalysen og Østfold fylkeskommune sin merknad til offentlig ettersyn.

Siden forrige høring er arealet i plankartet redusert med to meter og viser et mer realistisk arealbehov. Det er nå satt av totalt 7 meter til grøft og gang- og sykkelvei i plankartet. Dette fordeler seg på fylke og Tune Eiendomsservice sin eiendom. Areal som er beslaglagt på eiendommen til Tune eiendomsservice består i dag hovedsakelig av gressvoll/grøntareal. Totalt beslaglegges ca. 150 kvm av Tune Eiendomsservice til gang- og sykkelvei (3 meters bredde). I tillegg er det avsatt annen veggrunn i 2 meters bredde (ca. 130 kvm), dvs. en skråning som vil få mindre betydning i praksis. Dersom det er mulig å snu på egen tomt i dag, bør ikke utvidelsen medføre problemer. Dagens avkjørsel opprettholdes, men strammes opp. Kommunedirektøren vurderer at det ikke blir en vesentlig endring fra dagens situasjon, og at hensynet til trygg skolevei må tillegges størst vekt. Grunnerverv vil gjennomføres og hjemmelshaver vil få erstatning for tapt areal.

3. Merknader fra begrenset høring høst 2025

3.1, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 16.10.2025 (jnr 23/00525-110)

Vi har i Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025 og på vår nettside med oversikt over føringer for kommunal planlegging redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen nye konkrete merknader til planforslaget. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankartet og bestemmelsene før planforslaget eventuelt vedtas.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar Statsforvalterens merknad til orientering.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

3.2, Statens vegvesen, 17.10.2025 (jnr 23/00525-110)

Ved første offentlig ettersyn hadde vi merknader til planen i vårt brev av 17. januar 2024. Vi har ingen nye merknader nå.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar Statens vegvesens kommentar om at de ikke har nye merknader til orientering.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

3.3, NVE, 20.10.2025 (jnr 23/00525-113)

Reguleringsplanen var ute på høring i perioden 12.12.2023 – 23.01.2024. Vi viser til vår uttalelse i brev datert 03.01.2024. Planforslaget er nå ute på begrenset høring, da det er gjort endringer i planen, blant annet utvidelse av planområdet som muliggjør om lag 6 nye boenheter.

Grunnteknikk AS har gjort en vurdering av områdestabilitet for den planlagte utvidelsen av planområdet i rapport med referanse 11642r1 rev.B (datert 11.09.2025). Geoteknikk AS konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Vurderingene er gjort iht. NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.

NVE utfører ikke kvalitetssikring av geotekniske vurderinger eller grunnundersøkelser. Vi tar vurderinger og konklusjon i rapport fra Geoteknikk AS til etterretning.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: Meld inn naturfareutredninger - NVE.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar NVEs merknad til etterretning og vil be ansvarlig geotekniker melde inn grunnundersøkelser til NGU og NADAG.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

3.2, Østfold fylkeskommune, 23.10.2025 (jnr 23/00525-114)

I kommunens vedtak i hovedutvalg for plan, miljø og teknikk den 17.09.2025 stiller kommunen enkelte forutsetninger for enkelte deltemaer og spesielt rekkefølgekrav. Så langt vi kan se, er disse innarbeidet i oversendt materiale. Kommunens forslag til endringer bidrar til bedre samarbeid, en mer forutsigbar prosess, og sikrer blant annet tryggere løsninger for spesielt barn og unge. De bidrar også til mer miljøvennlige løsninger ved at det ikke blir forurensning til Vestvannet, samt at utbygger i større grad bidrar til opparbeidelse av løsninger.

Kommunen forutsatte også at *«Det er i tillegg en forutsetning at konklusjoner i reviderte rapporter ikke medfører uforutsette konsekvenser som følge av foreslåtte endringer i planforslaget.»* Vi ber kommunen vurdere hvordan dette bør følges opp.

Slik vi leser planforslaget, gis det nå også mulighet for eneboliger innenfor hele området, ikke bare flermannsboliger, rekkehus og lavblokker. Illustrasjonsplanen viser 88 enheter, sist var det anslått 62 boenheter. I tillegg er det rom for sekundærboliger som ikke er medregnet. Verken antall boenheter eller variasjon i boligstørrelse eller boligtyper er juridisk bindende i planforslaget. Vi mener kommunen bør vurdere hvordan det sikres en relativt høy utnyttning av området.

Samferdsel

Gang- og sykkelvei

Planforslaget la inn sammenhengende gang- og sykkelvei langs fylkesveien og frem til krysset med Opstadveien under den begrensede høringen i mars 2025. Det har vært god dialog med Sarpsborg kommune under prosessen med inkludering av gang- og sykkelanlegget langs fylkesveien.

Avkjørsler mot fylkesvei 1170

I plankartet er avkjørslene til Opstadveien 196 og Gamle Kongevei 5 lagt inn som avkjørsler med formål V1 og V2. Vi er ikke enig i utformingen av V2, og ber om at de inntegnede avkjørslene erstattes av avkjørselspiler slik de var foreslått i planforslaget fra mars i år. Utformingen av avkjørslene vil da avklares gjennom byggeplan under planlegging og bygging av gang- og sykkelveien. Gjennom en bestemmelse kan avkjørselspilene også kunne justeres noen meter i hver retning ved behov.

Konklusjon

Østfold fylkeskommune ber kommunen sikre at våre innspill knyttet til fylkesvei innarbeides i planforslaget. Vi anbefaler kommunen om å begrense muligheten for eneboliger innenfor planområdet. Vi ber om kopi av kommunens vedtak i saken, vedlagt planens juridiske dokumenter.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar fylkeskommunens merknad til etterretning og endrer plankartet slik at opptegnede avkjørsler til eiendommer langs Gamle Kongevei (V1 og V2) erstattes med avkjørselspiler og tilhørende bestemmelse om mulighet til å justere avkjørsel noen meter i hver retning, i forhold til avkjørselspilens plassering i plankartet. Forslagsstiller har utover dette ingen kommentarer til fylkeskommunens merknad.

Kommunedirektørens kommentarer

Viser til forslagstillers kommentar og vil i tillegg tilføye at enebolig er tatt ut av planforslaget.