



SAKSUTSKRIFT

Ida-kristine-steffensen Wigdel
15.12.2025

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 23/31948-112
Saksbehandler Julie Sand Haugerud

Detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad - sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	19.11.2025	52/25
2 Bystyret 2023 - 2027	11.12.2025	102/25

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 19.11.2025 sak 52/25

Møtebehandling i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 19.11.2025:

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:
Ingen

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling fra Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk

Detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad, utarbeidet i målestokk 1:1500 og datert 03.11.2025, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 06.11.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

Bystyret 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 11.12.2025 sak 102/25

Møtebehandling i Bystyret 11.12.2025:

Representanten Desiré Craggs (Ap) har i tidligere behandling av saken (sak 110/24) blitt erklært inhabil iht. forvaltningsloven § 6, 2. ledd. Dette ble ved en feil ikke vurdert før saken

ble behandlet første gang under dagens møte. Feilen ble avdekket umiddelbart etter behandlingen, og saken ble derfor behandlet på nytt.

Ved fornyet behandling:

Representanten Desiré Craggs (Ap) fratrådte ved behandlingen av habilitetsspørsmålet. Hun ble enstemmig erklært inhabil og fratrådte også ved behandlingen av saken.

Det var 42 stemmeberettigede representanter til stede under behandling av saken.

Følgende hadde ordet under behandling av saken:

Bjørn Lande (Krf), Jan Petter Bastøe (R)

Votering

Innstillingen fra Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Innstilling fra Bystyret 2023 - 2027

Detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad, utarbeidet i målestokk 1:1500 og datert 03.11.2025, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 06.11.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

Detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Katarzyna Mitwicka

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad, utarbeidet i målestokk 1:1500 og datert 03.11.2025, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 06.11.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 03.11.2025
2. Reguleringsbestemmelser, datert 15.11.2023, revidert 06.11.2025
3. Planbeskrivelse datert 03.11.2025, revidert 06.11.2025
5. Sammenstilling gammel og ny illustrasjonsplan
4. Sammen drag innkomne merknader med kommentarer
6. Illustrasjonsplan 88 enheter
7. Støyrapport
8. Trafikkanalyse
9. Geoteknisk rapport
10. VAO-notat
11. ROS-analyse
12. Miljøteknisk grunnundersøkelse1
13. Miljøteknisk grunnundersøkelse2
14. Godkjenning av tiltaksplan
16. Renovasjonsteknisk plan
15. KU-notat

Sammendrag:

Plus arkitektur AS har på vegne av Art-utvikling AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad. Hensikten med planforslaget er å etablere boligbebyggelse. Ved forrige sluttbehandling i bystyret 12.12.2024, ble det vedtatt å utsette behandlingen etter ønske fra forslagsstiller. Planforslaget er i ettertid justert ved at planområdet er utvidet med en ekstra tomt. Planen er fleksibel og åpner opp for rekkehus og flermannsboliger/lavblokk opp til 8 boenheter. Ny illustrasjonsplan legger opp til ca. 88 boenheter, fordelt på flermannsboliger og lavblokk. Totalt antall boenheter var tidligere anslått til 62.

Planområdet ligger på høydedraget nord for Vister grustak og grenser til eksisterende boliger langs Gamle Kongevei i nord og Opstadveien i øst.

Området er i kommuneplanens arealdel (2024-2036) disponert til framtidig boligbebyggelse, med lav-moderat fortetting. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og bidrar til å oppfylle føringer om å etablere flere boliger i kollektivsonen. Planområdet har sentral beliggenhet og kort avstand til skoler, butikker og bydelssenter Grålum.

Innkomne merknader ved offentlig ettersyn dreide seg i hovedsak om adkomst og mindre justeringer av plankart og bestemmelser. De fleste merknader ble helt eller delvis imøtekommet. Merknader fra fylkeskommunen om friluftsliv og bevaring av Pilegrimsled i egen trasé er ikke imøtekommet.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad, vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Plus arkitektur AS har på vegne av Art-utvikling AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad. Hensikten med planforslaget er å etablere boligbebyggelse. Planen har stor grad av fleksibilitet og åpner for oppføring av både rekkehus og flermannsboliger/lavblokk opp til 8 boenheter. I illustrert forslag er det 88 enheter fordelt på flermannsbolig og lavblokk. Fordeling av boligtyper og størrelse på boenheter er ikke regulert.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på høydedraget nord for Vister grustak, mellom Kalnesskogen og Vister næringspark i vest og Opstadveien i øst. I nord grenser planen til eksisterende eneboliger langs Gamle Kongevei. Planområdet er ubebygget og skogen ble hogd i 2022, med unntak av en eiendom med en enebolig. Pilegrimsleden går langs kanten av grustaket, delvis innenfor planområdet. Det er ca. 1 km i gangavstand til bydelssenter Grålum og barne- og ungdomsskoler.

Områdets areal er ca. 31 dekar.

Forholdet til andre planer

Området er i kommuneplanens arealdel (2024-2036) disponert til boligbebyggelse, men er også vurdert som svært viktig for friluftsliv på grunn av viktig nærturterreng og Pilegrimsleden.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og bidrar til å oppfylle føringer om å etablere flere boliger i kollektivsonen, som igjen kan bidra til økt befolkningsvekst som er et mål i samfunnsplanen. Sentral beliggenhet og kort avstand til skoler og butikker, i kombinasjon med gang- og sykkelveier og kollektivdekning, kan bidra til å nå nullvekstmålet. Planforslaget oppfyller intensjonen om lav – moderat fortetting og opprettholder en forbindelse for Pilegrimsleden, men deler av traséen vil bli lagt om til fortau.

Planområdet er ubebygget i dag og nedbygging av natur er i strid med mål i kommunedelplan klima og energi om å bevare karbonlagre i jord og skog. Det er gjort en avveining i Kommuneplanens arealdel om likevel å avsette området til fremtidig utbygging.

Området er uregulert.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til boligbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Ved forrige sluttbehandling i bystyret 12.12.2024, ble det vedtatt å utsette behandlingen etter ønske fra forslagsstiller. Planforslaget er i ettertid justert ved at planområdet er utvidet med en ekstra tomt. Ny illustrasjonsplan legger opp til ca. 88 boenheter, fordelt på flermannsboliger og lavblokk. Totalt antall boenheter var tidligere anslått til 62. I tillegg kan det tillates sekundærleiligheter på 50 kvm BRA. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Det er ikke sikret variasjon i boligstørrelser eller boligtyper, og dette kan potensielt medføre flere og mindre leiligheter. Bebyggelsen tillates i 2-3 etasjer, og skal tilpasses omgivelsene gjennom materialvalg og terrengtilpasning.

Estetikk og fjernvirkning

Boligfeltene er delt opp i kortere rekker enn tidligere planforslag. Foreslått endring er positivt for fjernvirkning og landskap. Det stilles fremdeles krav til beplantning på

uteoppholdsarealene mellom boligfeltene og at det skal benyttes saltak på hoveddelen av bebyggelsen og dempede farger.

Gang- og sykkelvei i Gamle Kongevei

Eksisterende fortau langs Gamle Kongevei mot Grålum barne- og ungdomsskole er smalt og oppfyller ikke dagens normer. Det følger av handlingsplan for trafiksikkerhet 2022-2025 at kommunen skal ha særlig vekt på trygge skoleveier. Forslagsstiller har sikret areal til gang- og sykkelvei i plankartet. Som følge av prosjektering av gang- og sykkelveien er det foreslått å justere avkjørsel til Opstadveien 196 for å oppnå en mer trafiksikker løsning, siden dagens avkjørsel leder rett ut i veikrysset. Det blir behov for å erverve grunn fra en bolig og en næringseiendom i Gamle Kongevei.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 27.04.2020, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Utvalg for plan, miljø og teknikk behandlet i møte 29.11.2023, sak 19/23, forslag til reguleringsplan for Del av Haraldstad, og vedtok dette lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 05.12.2023 – 23.01.2024. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 04.12.2023. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 05.12.2023 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 8 merknader. Det er ikke reist innsigelse til reguleringsforslaget.

Etter offentlig ettersyn ble det gjennomført en begrenset høring, etter merknad fra fylkeskommunen om at fortauet langs Gamle Kongevei bør oppgraderes, i tråd med anbefalinger i trafikkanalysen. Det ble foreslått å utvide planområdet langs Gamle Kongevei for å sikre en trygg skolevei. Brev til fylkeskommunen og hjemmelshavere ble sendt ut 20.03.2024 med en frist for innspill til 17.04.2024. Ved høringsfristens utløp var det innkommet 2 merknader.

Fylkeskommunen ba om at det opparbeides gang- og sykkelvei, ikke fortau. Hjemmelshaver for Gamle Kongevei 51 (lagerbygg) ønsker ikke den foreslåtte løsningen. Hjemmelshaver for Opstadveien 196 (bolig) har ikke uttalt seg skriftlig. Kommunen har avholdt et møte med hjemmelshaver for lagerbygget, og hatt dialog med beboer som muntlig meddelte at hun ikke var negativ til de foreslåtte planene.

Planforslaget ble lagt frem for sluttbehandling i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 20.11.2024. Ved sluttbehandling i bystyret 12.12.2024 ble det lagt frem et notat fra kommunedirektøren, med anbefaling om å utsette sluttbehandling av saken etter ønske fra forslagsstiller.

Forslagsstiller har i ettertid gjort endringer i planforslaget. Endringene innebærer hovedsakelig utvidelse av planområdet med en ekstra boligtomt hvor det er en enebolig i dag. Samtidig er det vist en ny beregning av antall boenheter. Justert forslag ble behandlet i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 17.09.2025 og lagt ut på begrenset høring i perioden 25.09.2025 – 23.10.2025. Ved høringsfristens utløp var det innkommet 4 merknader.

Offentlig ettersyn – innkomne merknader og endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller vurdert innkomne merknader og gjort mindre endringer i reguleringsbestemmelser og plankart. Disse justeringene endrer ikke planens intensjoner og hovedformål.

Merknader som er delvis imøtekommet og imøtekommet

Mattilsynet, ved at:

- Det skal tilrettelegges for tosidig drikkevannsforsyning ved kommunal overtakelse.

Statens vegvesen, ved at:

- Plankartet er oppdatert med riktige dimensjoner for kollektivholdeplass og plassering av leskur i Opstadveien.
- Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av kollektivholdeplass etter 30 boenheter.
- Det er sikret minimum en gjesteparkeringsplass som er universelt utformet.
- Hensynssone for friskt er justert til kun å gjelde areal utenfor vegformål. Bestemmelse er justert med anbefalt formulering.

Statsforvalteren, ved at:

- Bestemmelse knyttet til fremmedarter er innskjerpet, ved at det stilles krav om kartlegging av fremmede arter. Det skal utarbeides en plan av fagkyndig for hvordan massene håndteres, i tråd med forskrift om fremmede organismer og miljødirektoratets veileder M-982.

Østfold fylkeskommune, ved at:

- Bestemmelse knyttet til automatisk fredete kulturminner (hensynssone og UTE-felt) er justert i tråd med merknad.
- Det er lagt inn hensynssone for Pilegrimsled i plankartet med tilhørende bestemmelse.
- Byggegrense mot fylkesvei er målsatt i plankartet og bestemmelse 3.1 og 3.12 er justert i tråd med merknad.
- Det reguleres gang- og sykkelvei langs Gamle Kongevei.
- Det stilles rekkefølgekrav til å opparbeide fortau, holdeplass og leskur langs Opstadveien, samt gang- og sykkelvei langs Gamle Kongevei.
- Det er lagt inn adkomstpiller til eiendommer langs Gamle Kongevei istedenfor å benytte veiformål i kartet. Bestemmelse til avkjørselspil er justert.
- Enebolig er tatt ut av bestemmelsene.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad fra offentlig ettersyn	Kommunedirektørens kommentar
<i>Naboer i Opstadveien</i> 1. Ønsker å flytte adkomst til Gamle Kongevei på grunn av siktforhold og høye hastigheter i Opstadveien. 2. Ønsker redusert fartsgrense og flytting av skilt. 3. Er generelt skeptiske til trafikkøkningen som planen medfører.	1. Det er et mål å redusere antall avkjørsler til fylkesveinettet. Det er en mindre del av planområdet som grenser til Gamle Kongevei, forholdsvis tett på krysset til Opstadveien og eksisterende avkjørsel på motsatt side. Det er ikke ønskelig med to atkomster til fylkesveien med et veikryss tett på. 2. Statens vegvesen har myndighet til å flytte skilt og redusere fartsgrenser. Dette krever et eget vedtak og kan ikke sikres gjennom reguleringsplanen. 3. Planen medfører en økning på 11% sammenlignet med dagens trafikkmengde, men trafikkavvikling i krysset Opstadveien x Gamle Kongevei blir ikke påvirket.

<i>Østfold fylkeskommune (ØFK)</i> 1. Av hensyn til friluftsliv og Pilegrimsleden som regional og nasjonal interesse bør ikke kommunen vedta planen slik den foreligger. 2. Viser til pkt. 5 d i rikspolitiske retningslinjer: «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.» 3. Vistergropa foreslås benyttet til lagring av hageavfall i ny kommuneplan, og ØFK ber kommunen vurdere om endringen er tatt hensyn til i planarbeidet. 4. Ber kommunen vurdere om det bør stilles krav om bestemmelser som sikrer vegetasjon i planområdets lengderetning.	1. Det er gjort en interesseavveining og vurdert at foreslått løsning er god nok, når man samtidig ønsker arealeffektiv utnyttelse. Det er sikret avbøtende tiltak med krav om beplantning langs ny trasé. 2. Arealet er avsatt til bebyggelse, ikke friområde. Det er ikke registrert lek innenfor planområdet, og planforslaget legger bedre til rette for barn og unge med en stor lekeplass i tilknytning til Pilegrimsled og bedre sikring av skråningen mot masseuttaket. Kommunedirektøren har ikke funnet grunnlag for å kreve erstatningsareal. 3. Eventuell ny bruk i Vistergropa må sikre at omkringliggende og fremtidig boligetableringer blir ivaretatt. 4. Et sammenhengende vegetasjonsbelte vil medføre en omfattende reduksjon i antall boliger, pga. smalt planområde og skråning mot masseuttak. Kommunedirektøren vurderer at det er tilstrekkelig ivaretatt med oppdeling av boligrekker og krav om vegetasjon mellom boligene.
Merknad fra begrenset høring vår 2024	Kommunedirektørens kommentar
<i>Advokat Lars R. Berg</i> 1. Tune Eiendomsservice motsetter seg planene om å tilrettelegge for gang- og sykkelvei forbi eiendommen. Gang- og sykkelvei i Gamle Kongevei vil ødelegge innkjøring og parkeringsareal på eiendommen Gamle Kongevei 51. Det vil ikke være mulig å snu på egen tomt, dersom planforslaget vedtas.	1. Det er avsatt totalt 7 meter til grøft og gang- og sykkelvei i plankartet. Selve gang- og sykkelveien vil bli opparbeidet i 3 meters bredde, hvorav store deler vil ligge på Tune Eiendomsservice sin eiendom. Arealet som blir beslaglagt består i dag hovedsakelig av en gressvoll. 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. Hjemmelshaver vil få erstatning for tapt areal.

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 4).

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Planforslaget legger til rette for nærlekeplass som øker lekeplassdekningen i området.

Skoleveisanalysen viser at det antagelig er en del barn som benytter Gamle Kongevei som skolevei. I forbindelse med barnetråkkregistreringer var det barn som fortalte at det er skummelt å gå denne strekningen. Planforslaget gir en trafikkøkning på 11% i Opstadveien. Det er fortau, gang- og sykkelvei og gangfelt hele veien til skolen. Eksisterende fortau er imidlertid smalt og ikke i tråd med dagens standard, og skal oppgraderes til gang- og

sykkelvei. Bussholdeplassen i Opstadveien betjener flere skoleruter, og skal oppgraderes med universell utforming og leskur ved utbygging av flere enn 30 boenheter.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget, ved at det blant annet stilles rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei og bussholdeplass med fortau.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6, 8 og 10. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. Pbl. § 4-2.

Området er kartlagt som svært viktig friluftsområde av to grunner; nærturterreng og Pilegrimsleden. Dette ville normalt krevd konsekvensutredning, men det er likevel ikke grunnlag for dette da kartleggingen er gjort etter at planarbeidet startet opp i 2020. Det er isteden en særskilt redegjørelse om friluftsliv i planbeskrivelsen.

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

Forholdet til naturmangfoldloven

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

Behov for grunnnerv

Det er behov for grunnnerv fra fire private eiendommer (med 3 hjemmelshavere) for å opparbeide gang- og sykkelvei langs Gamle Kongevei.

Det er behov for grunnnerv for å etablere adkomst over kommunens eiendom. Dersom forslagsstiller i tillegg ønsker å utnytte delen som ligger innenfor kommunens eiendom mot Opstadveien, er det behov for grunnnerv av dette arealet også.

Grunnforhold

Planområdet består av randmorene med innslag av torv/myr i nordvest. Området i sør er en grusforekomst, med marine strandavsetninger.

Det er utført geotekniske undersøkelser. Det er ikke funnet forekomster av kvikkleire. Områdestabiliteten er vurdert av Grunnteknikk AS.

Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende da det ikke er funnet kvikkleire/sprøbruddmateriale på tomta. Selv om det ikke er fare for kvikkleireskred er det lagt inn en sikringssone for ras og skredfare i plankartet, på grunn av en svært bratt skråning mot Vister grustak. Innenfor sikringssonen tillates det ikke å oppføre bebyggelse.

Dyrket mark

Det er verken dyrket eller dyrkbar mark innenfor planområdet.

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen om opparbeiding av teknisk infrastruktur. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av VA-tiltak og gang- og sykkelvei. Utbyggingsavtalen skal avklare hvem som skal opparbeide eller finansiere tiltakene. Inngåelse av utbyggingsavtale er frivillig, men

rekkefølgekrav må oppfylles på det tidspunktet bestemmelsene angir. Utbyggingsavtalen vil sikre at utbygger bidrar med en forholdsmessig andel for oppgradering av infrastrukturen. Dersom utbyggingsavtale ikke inngås må utbygger opparbeide dette selv.

Oppsummering

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Del av Haraldstad vedtas.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det er en intensjon om å forhandle om utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller. En utbyggingsavtale skal sikre at utbyggeren bidrar til finansiering av offentlig infrastruktur i området. En eventuell utbyggingsavtale vil forplikte kommunen til å opparbeide tiltakene. Utbyggingsavtalen vil behandles i politisk sak til formannskapet og bystyret.

Miljø:

Området består i dag av skog/hogstfelt. Arealet vil endres til en større andel tette flater. Håndtering av overvann skal forholde seg til 3-trinnstrategien.

Det er utfordringer på avløpsnettet og det er nødvendig å sikre oppgradering av VA-nettet med ny pumpestasjon, spillvannsledning og selvføll på ledningen mellom planområdet og pumpestasjonen. Tiltaket er nødvendig for å unngå forurensning av Vestvannet og tilbakeslag til andre boliger langs ledningsnettet, og oppgradering er derfor sikret gjennom rekkefølgekrav i planen. Det kan ikke påregnes tilknytning til flere enn ca. 60 boenheter før selvføll på VA-nettet mellom planområdet og KP225 er opparbeidet i sin helhet.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark.

En endring fra skog til bebyggelse innebærer tap av natur som er negativt for naturmangfoldet, selv om det ikke er kartlagt truede arter innenfor planområdet. Utbygging medfører også en negativ endring i opptak og lagring av klimagasser. Det er registrert myr lenger øst, men den ligger utenfor planområdet. Som følge av ny gang- og sykkelvei langs Gamle Kongevei og justert avkjørsel til Opstadveien 196 må et tre felles.

Ikke langt fra planområdet (i Vistergropa) er det registrert sandsvale, en rødlistet fugleart. Siden planområdet er innsnevret betydelig siden oppstart, ser ikke kommunen lenger behov for en utredning for naturmangfold, med fokus på sandsvale.

Bydelssenteret Grålum har god kollektivdekning, men ligger i overkant av 1 km fra planområdet. Holdeplassen i Opstadveien betjener busslinjer blant annet mot Sarpsborg og Fredrikstad.

Folkehelse:

Vister grustak er i dag nærmeste nabo i sør. Knuseverket benyttes kun i korte perioder i løpet av året, men det er ikke kartlagt hvordan støyforholdene vil bli dersom knuseverket flyttes nærmere planområdet. Det er foreslått å etablere fremtidig miljøanlegg i Vistergropa. Eventuell påvirkning i form av trafikk, lukt, støy, estetikk og om det er behov for avbøtende tiltak, må vurderes i egen reguleringsplan for miljøanlegget.

Området er også vurdert som svært viktig for friluftsliv. Pilegrimsleden går gjennom planområdet og binder Opstadfeltet og Kalnesskogen sammen. Deler av Pilegrimsleden flyttes til nytt fortau, noe som vil gi redusert kvalitet da opplevelsen av sammenheng mellom grønne korridorer forringes når den erstattes med asfalt. Samtidig ligger planområdet tett på

store friluftsområder, som er positivt for fremtidige beboere innenfor feltet. Torsdagsløpet går i blå løype i Kalnesskogen. Denne har start og målgang 250 meter fra planområdet og vil ikke bli berørt. Grønn løype går gjennom planområdet. Denne er en av tre løyper som benyttes av Søndagsløpet. Ettersom arealet er relativt smalt og avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, har hensynet til boligutbygging blitt tillagt størst vekt. Planforslaget opprettholder Pilegrimsleden, men deler av traséen for Pilegrimsleden og grønn løype vil bli lagt om til fortau.

En større del av planområdet avsettes til lek. Dette kan være en berikelse til nærmeste nabolag som har dårlig lekeplassdekning i dag, og er positivt for sosial bærekraft.

Bussholdeplassen i Opstadveien reguleres til å bli universelt utformet.

Etablering av boliger tett på Kalnesskogen og ny gang- og sykkelvei i Gamle Kongevei anses som positivt for folkehelse og trafikksikkerhet, og kan bidra til FN' Bærekraftsmål 3 - God helse og 11 - Bærekraftige byer og samfunn.