



SAKSUTSKRIFT

Ida-kristine-steffensen Wigdel
15.12.2025

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 23/31630-137
Saksbehandler Katarzyna Mitwicka

Detaljreguleringsplan for Markveien - sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	19.11.2025	51/25
2 Bystyret 2023 - 2027	11.12.2025	101/25

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 19.11.2025 sak 51/25

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 Markveien, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 03.11.2025, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.05.2025, sist revidert 05.11.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Bystyret 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 11.12.2025 sak 101/25

Møtebehandling i Bystyret 11.12.2025:

Følgende hadde ordet under behandling av saken:
Bjørn Lande (Krf)

Votering

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

Vedtak i Bystyret 2023 - 2027

Detaljreguleringsplan for Markveien, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 03.11.2025, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.05.2025, sist revidert 05.11.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Detaljreguleringsplan for Markveien - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Julie Elkjær Stentsøe

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Markveien, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 03.11.2025, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.05.2025, sist revidert 05.11.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Vedlegg:

- 01 Reguleringsplankart, datert 03.11.2025
- 02 Reguleringsbestemmelser, datert 12.05.2025, rev. 05.11.2025
- 03 Planbeskrivelse, datert 12.05.2025, rev. 06.11.2025
- 04 Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer
- 05 Illustrasjonsplan, datert 03.11.2025
- 08 Illustrasjonsbrosjyre, datert 03.11.2025
- 09 Landskapsnitt
- 10 Områdestabilitetsvurdering
- 11 Datarapport - geoteknikk
- 12 Uavhengig kontroll iht. NVE regelverket
- 13 Miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan
- 14 Støyrapport
- 15 Luftkvalitetsrapport
- 16 MOP
- 17 Arkeologisk registreringsrapport
- 18 Renovasjonsteknisk plan
- 19 Trafikkanalyse
- 20 Veitegning C001
- 21 Veitegning F001
- 22 Overvannsnotat
- 23 Flomveier i planområdet
- 24 VA-rapport
- 25 VA-plan
- 26 ROS-analyse

Sammendrag:

På vegne av MVP Invest AS har Sweco Architects AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Markveien til behandling. Hensikten med planen er å transformere et næringsområde til boligblokker med tilhørende arealer for lek, uteopphold, samferdsel og teknisk infrastruktur. Planen åpner for ca. 237 boenheter, fordelt på 7 blokker rundt tre tun med felles leke- og uteoppholdsarealer. Et eksisterende friområde i vest skal også oppgraderes.

Planområdet ligger like ved bydelssenter Borgen, ca. 4 km sørøst for Sarpsborg sentrum. Områdets areal er på ca. 26,8 daa og ligger rett bak Iseveien senter.

Området er i kommuneplanens arealdel (2024-2036) i hovedsak disponert til bebyggelse og anlegg, og ligger i bestemmelsesområde for vesentlig fortetting.

Planforslaget legger til rette for høy utnyttelse i et område med sentral beliggenhet og umiddelbar nærhet til kollektivakse, samtidig som det ivaretar gode bokvaliteter. Planforslaget har attraktive leke- og uteoppholdsarealer og en stor andel bilfrie flater på bakkeplan. Planen sikrer trygge gangforbindelser gjennom planområdet, til friluftsområdet i vest og langs offentlige veier. Bilparkering er planlagt i parkeringskjeller under bakken.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 11 merknader. Disse dreier seg i hovedsak om trafikk, bruk av areal i 1. etasje, grunnverv og grunnforhold. Innspill fra næringsdrivende om å ikke ta av deres eiendommer til fortau langs Snekkerstubakken er ikke imøtekommet. Det er heller ikke innspill fra Østfold fylkeskommune om etablering av næringslokaler eller Statens vegvesen sitt forslag om å redusere antall boenheter for å begrense trafikk i krysset på Iseveien.

De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer. Det knytter seg ikke lenger innsigelser til planforslaget, som kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Markveien, vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Sweco Architects AS har på vegne av MVP Invest AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Markveien. Hensikten med planen er å utvikle boligbebyggelse med tilhørende arealer for lek, uteopphold, gatetun, samferdsel og teknisk infrastruktur. Friområdet i vest skal videreføres.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger like ved bydelssenter Borgen, ca. 4 km sørøst for Sarpsborg sentrum. Området er plassert mellom småhusbebyggelse i sør og vest, og næringsbebyggelse i nord og øst.

Områdets areal er på ca. 26,8 daa og er avgrenset av Markveien i sør, Haralds gate i vest, Iseveien senter i nord og Snekkerstubakken i øst.

Innenfor planområdet er det i dag næringsbebyggelse, friområde og kommunale veier (Markveien og Snekkerstubakken).

Forholdet til andre planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (2024-2036) i hovedsak disponert til bebyggelse og anlegg, friområde og vei. Området grenser til bydelssenter Borgen og ligger i bestemmelsesområde for vesentlig fortetting. En mindre del er berørt av aktsomhetsområde for overvann (H320).

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og bidrar til å oppfylle føringer om fortetting i sentrale områder med god tilgang til kollektivtransport, dagligdagse gjøremål og gang- og sykkelveier, samt føringer i samfunnsplanen om «det gode hjemstedet». Det er planlagt nye snarveier gjennom planområdet og fortau i tiliggende gater. Sentral beliggenhet og kort avstand til skoler og butikker, i kombinasjon med gang- og sykkelveier og kollektivdekning, kan bidra til å nå nullvekstmålet.

Området er regulert til forretning/kontor/industri gjennom en eldre reguleringsplan for Industriområde Solheim, vedtatt i 1968. En mindre del av planforslaget overlapper reguleringsplanen for rv. 22 Hafslund-Dondern, vedtatt i 2022. På friområdet videreføres

derfor et bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde. I tillegg foreslås det å regulere gangforbindelse på østre side av Snekkerstubakken, over et regulert næringsformål, for å sikre en sammenhengende gangforbindelse til gang- og sykkelnett og kollektivholdeplasser langs rv. 22.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til 7 blokker fordelt rundt tre tun, med tilhørende arealer for rekreasjon og grønnstruktur, samferdsel og teknisk infrastruktur.



Figur 1: Illustrasjon

Tre av blokkene er plassert langs Iseveien senter i kombinasjon med L-formet bygg i sør og en blokk i øst, som til sammen danner tre tun, med felles leke- og uteoppholdsarealer i hvert tun. Det er planlagt luftig avstand mellom blokkene for å bryte opp bygningsmassen i flere separate volumer, noe som i tillegg gir gode solforhold på fasadene og mulighet for etablering av gangforbindelser mellom byggene. Det skal etableres en grønn hovedgangakse og visuell kobling mellom friområdet i vest og Snekkerstubakken.

Bebyggelsens høyde varierer, med hovedvekt på 4-6 etasjer, i tråd med føringer for vesentlig fortetting. Høyder er trappet ned mot 3 etasjer for å sikre samspill med boligbebyggelsen i nabolaget. Lange fasader skal brytes opp med inntrekninger og materialer/farger for å sikre variasjon. Blokkene er planlagt med flate tak, som gir mulighet for uteopphold, grønne tak eller etablering av solceller.

Foreløpig estimat viser ca. 237 boenheter på planområdet. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.

Planen forutsetter minimum 30 m² MUA på bakken per boenhet, og stiller kvalitetskrav til opparbeidelse av lekeplasser og felles uteoppholdsarealer. I tillegg skal alle boliger få balkong eller privat terrasse/forhage på minimum 10 m². Friområdet i vest gir et ekstra areal for rekreasjon, selv om det ikke inngår i MUA-beregningen. Friområdet skal bearbeides for bedre tilgjengelighet, samt at eksisterende lekeplass skal utvides og oppgraderes.

Parkering for biler, sykkelparkering og boder er planlagt i parkeringskjeller under bakken. Adkomst til parkeringskjeller er plassert i nord-øst, fra Snekkerstubakken, noe som gir kort avstand til hovedveinettet.

Planen legger til rette for trygge gangforbindelser på tvers av området og langs offentlige gater, samt trygg skolevei til Hafslund skole. Langs Markveien reguleres det fortau, med kobling til Haralds gate i vest. Langs Snekkerstubakken reguleres det fortau som kobler området til offentlig gangnett og bussholdeplasser.

Renovasjon er planlagt i nedgravd anlegg, langs Snekkerstubakken og langs Markveien, med tilhørende areal for renovasjonsbil.

Deler av planområdet er berørt av aktsomhetsområde for overvann i overordnet plan. Overvannshåndtering løses gjennom 3-trinnsstrategien. Tiltak for håndtering av overvann er nærmere beskrevet i overvannsnotat (vedlegg 22).

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 28.11.2023, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Mindre endring av planavgrensning for å ivareta hensyn til trygg gangforbindelse (utvidelse i nord som berører gnr./bnr. 1048/267) ble sendt ut på begrenset høring i perioden 27.09.2024 – 29.10.2024.

Utvalg for plan, miljø og teknikk behandlet i møte 20.11.2024, sak 42/24, forslag til reguleringsplan for Markveien, og vedtok denne lagt ut til offentlig ettersyn, under forutsetning av at det ble gjort enkelte endringer i plandokumenter.

Planforslaget ble bearbeidet i tråd med vedtaket og lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 13.05.2025 – 27.06.2025. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 13.05.2025. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad og på Sarpsborg kommunes nettside den 13.05.2025.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 11 merknader, hvorav én innsigelse fra Østfold fylkeskommune, knyttet til feil bruk av hensynssone for automatisk fredet kulturminne. Planforslaget ble bearbeidet i tråd med fylkeskommunens anbefaling, og innsigelsen ble trukket den 18.09.2025.

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 med tilhørende dokumenter. Disse justeringene endrer ikke planens intensjoner og hovedformål.

Merknader som er imøtekommet eller delvis imøtekommet

- Statsforvalteren, ved at rekkefølgekrav for rv. 22 er endret, og avløpssituasjon er omtalt i planbeskrivelsen med henvisning til pbl. § 27-2.
- Del av merknad fra Statens vegvesen, ved at trafikale forhold er ivarettatt i planbestemmelser på en bedre måte, og beskrivelse for trafikale konsekvenser er utdypet i planbeskrivelsen.

- NVE, ved at grunnforhold er tilstrekkelig utredet og grunnundersøkelser er meldt inn i NADAG.
- Del av merknad fra Østfold fylkeskommune, ved at hensynsone for automatisk fredet kulturminne er bearbeidet, plassering av lekearealer er justert for å ivareta solforhold i større grad, krav om fellesareal innendørs, samferdselsareal vest i Markveien er endret og planbeskrivelse utdyper vurderinger for bl.a. uteopphold og friområde.
- Furuseth Borettslag, ved at planbestemmelsen for dokumentasjonskrav til områdestabilitet er supplert med krav om eventuelle sikringstiltak for nabobebyggelse (7.1.1).
- Elvia, ved at bestemmelser for energianlegg er endret.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
<i>Steffan Kvilhaug Kinn:</i> Etterspør trafikkdempende tiltak i Markveien, Torvaldslyst og Lille Engvei.	Samferdselstiltak i Markveien, Lille Engvei og/eller Torvaldslyst er ikke en del av denne reguleringsplanen. Per i dag er det planlagt to fartshumper i Markveien i løpet av 2025, på strekning mellom Snekkerstubakken og Torvaldslyst. Ytterligere tiltak i Torvaldslyst og/eller Lille Engvei kan vurderes som en separat samferdselssak, dersom behovet oppstår.
<i>Plus arkitektur AS på vegne av hjemmelshaver for gnr./bnr. 1048/262:</i> Grunneier er negativ til etablering av fortau på del av sin eiendom, og innsnevring av areal i innkjørsel. Han er bekymret for negative konsekvenser for næringsarealene. Han etterspør nærmere beskrivelse av valgt løsning og dens konsekvenser.	Kommunedirektøren har i planarbeidet vurdert fortau langs Snekkerstubakken som et nødvendig tiltak for å sikre trygg kobling fra boligområdet til bussholdeplasser og gang- og sykkelvei langs Iseveien. Etablering av fortau krever noe grunnerv (ca. 150 m ²), men det er tilstrekkelig areal på tomten til å beholde dagens funksjonalitet. Adkomst til eiendommen er videreført og regulert med adkomstpil, men kan strammes opp av hensyn til trafikksikkerhet. Ulempene er derfor vurdert som begrenset. Konsekvenser av tiltaket er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.
<i>Statens vegvesen:</i> Påpeker at utbyggingen av boliger vil ha konsekvenser for trafikkavviklingen i krysset mellom rv. 22 og Snekkerstubakken. Hvis det skal etableres dagligvareforretning på nabotomten, vil belastningsgraden i krysset bli svært høy. Da vil det kunne forventes økning i antall trafikkulykker fordi bilistene blant annet vil benytte kortere tidsluker og andelen trafikk i kryssende trafikkstrømmer vil øke. Uten andre tiltak for å øke kapasiteten i vegnettet, mener Statens vegvesen at kommunen må vurdere om det kan tillates dagligvareforretning i tillegg til den boligutbyggingen som nå er forslått.	Kommunedirektøren ser at det kan bli utfordringer i rushtrafikken, dersom det oppstår økning i biltrafikk i krysset. Trafikkanalysen viser imidlertid at krysset vil fungere tilfredsstillende for boligutbyggingen. Eksisterende lokale for dagligvareforretning står per i dag tomt. Kommunen har mottatt bestilling av forhåndskonferanse for å etablere et bakeri. Planområdet ligger ved bydelssenter Borgen, hvor det er lagt opp til vekst og fortetting i kommuneplanens arealdel. Kommunen forutsetter at Statens vegvesen har vurdert trafikkmengder og behov for tiltak ved detaljregulering av rv. 22 Hafslund Dondern (vedtatt i 2022).

Kanskje må antallet boliger reduseres for å gi rom til trafikk til/fra en eventuell fremtidig dagligvareforretning.	Boligutbyggingen vil medføre en begrenset trafikkøkning. En eventuell reduksjon av antall boenheter vil ha minimal effekt på belastning av krysset. Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å redusere antall boenheter i planen. Eventuelle nye tiltak på riksveien må vurderes av Statens vegvesen dersom det blir behov ved fremtidige etableringer.
<i>Østfold fylkeskommune:</i> Fylkeskommunen anbefaler å legge til rette for nærings- og handelsvirksomhet på gateplan.	Kommunedirektøren vurderer at det allerede er en del næringsarealer som ligger mer sentralt i bydelssenteret og/eller henvendt mot riksveien. Denne tomte er mindre støyutsatt og egner seg godt for boligformål. Dette er i tråd med Kommuneplanens arealdel og forslagsstillers ønsker for området. Det er likevel vurdert at etablering av fellesarealer innendørs i 1. etasje kan bidra til liv langs fasadene, samt opphold og samvær mellom beboere. Krav om etablering av fellesarealer innendørs er sikret i planforslaget.
<i>Ragde eiendom AS (Iseveien senter):</i> Det er viktig for senteret å beholde parkeringsplasser og god trafikkflyt inkludert varelevering. Hjemmelshaver har nettopp gitt avkall på areal på fremsiden ifm. utvidelse av veien og ber kommunen ta hensyn til dette i vurderingen.	Kommunedirektøren har i planarbeidet vurdert fortau langs Snekkerstubakken som et nødvendig tiltak for å sikre en trygg kobling fra boligområdet til bussholdeplasser og gang- og sykkelvei langs Iseveien. Fortau er foreslått plassert på vestsiden på del av strekningen for å bevare trær på motsatt side av gata. Etablering av fortau krever noe grunnerv (ca.110 m ²) og medfører behov for forskyving av eksisterende parkeringsplasser, men det er tilstrekkelig areal på tomten til å beholde dagens funksjonalitet. Adkomst til eiendommen er videreført i planen og regulert med adkomstpil. Ulemper for Iseveien senter er derfor vurdert som begrenset. Konsekvenser av tiltaket er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 04).

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 sikrer uteoppholdsarealer, lekearealer og nye gangforbindelser på tvers av området. Planen åpner for etablering av kjørbare gangveier, men kun for utrykningskjøretøy, og under forutsetning om at flater tilrettelegges først og fremst for lek og aktivitet, for å vektlegge hensyn til uteopphold. Friområdet skal bearbeides for bedre tilgjengelighet, samt at eksisterende lekeplass skal utvides og oppgraderes.

Det følger av handlingsplan for trafikksikkerhet 2022-2025 at kommunen skal ha særlig vekt på trygge skoleveier. I planbeskrivelsen har forslagstiller vurdert aktuelle skoleveier til Hafslund barne- og ungdomsskole. Planen stiller krav om at utbygging av rv. 22 med høyere standard for gående og syklende må være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. I tillegg stilles det rekkefølgekrav til trygg gangforbindelse gjennom boligområder utenfor planområdet mot Hafslund barne- og ungdomsskole.

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

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6, 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.

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.

Forholdet til kulturminneloven

Østfold fylkeskommune foretok en arkeologisk registrering av området (vedlegg 17). Det ble registrert en automatisk fredet lokalitet bestående av et bosetning- aktivitetsområde. Kulturminnet er sikret gjennom hensynsone H730 i planen.

Behov for grunnerverv

Grunnerverv av privat grunn er nødvendig for å gjennomføre planen. Forslagsstiller må sikre seg rettigheter til grunnen for opparbeidelse av fortau i nordre del av Snekkerstubakken. Grunneiere for to næringstomter, Iseveien senter og Byggmax, er skeptiske til at deres arealer berøres i planforslaget. Kommunedirektøren vurderer at boligfortetting i dette området er i tråd med kommunens arealstrategi og en ønsket utvikling. Nytt fortau er nødvendig for å sikre trygg gangforbindelse til gang- og sykkelvei og kollektivholdeplasser langs rv. 22, noe som kan bidra til nullvekstmålet. Det dreier seg om mindre stripeerverv langs eksisterende vei, og konsekvensene vil derfor være begrenset.

Forslagstiller har opplyst om at prosess for grunnerverv av friområdet pågår.

Det er behov for avtale med kommunen for å realisere offentlige samferdselsarealer i Snekkerstubakken og Markveien.

Grunnforhold

Det er utført geotekniske undersøkelser som er dokumentert i vedlagt rapport (vedlegg 11). Området er generelt dekket med 1-2 meter med fyllmasser/sandig leire etterfulgt av middels fast til fast siltig sandig leire, med noen innslag av lag med grovere masser til dybde på ca. 6,5 m under terreng.

Områdestabiliteten er vurdert av Sweco Norge AS i rapport (vedlegg 10). Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av VSO Consulting (vedlegg 12). Områdestabiliteten for planområdet er vurdert som tilstrekkelig, i tråd med retningslinjer gitt i NVEs veileder 1/2019.

Rapporten lister opp anbefalinger for tiltak som er aktuelle for videre detaljprosjektering og utbygging. Geoteknisk lokalstabilitet må ivaretas i alle faser av utbyggingen. Dette er sikret i bestemmelsene.

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen, om opparbeiding av teknisk infrastruktur. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av VAO-infrastruktur, samferdselsarealer og renovasjonsanlegg, både innenfor og utenfor planområdet.

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 av oppgradering av VA-nettet, etablering av renovasjonsanlegg og utbygging av offentlige samferdselsarealer. Dersom utbyggingsavtale ikke inngås må utbygger opparbeide dette selv.

Oppsummering

Det er ikke knyttet innsigelse til planforslaget, og det kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Markveien vedtas.

Forslag til detaljreguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

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

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

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

Miljø:

Fortetting på allerede bebygde arealer, fremfor nedbygging av uberørte arealer, er bærekraftig for miljø og klima. Planforslaget tar hensyn til grunnforurensning og massehåndtering. Disse temaer er utredet i planen, og ivaretatt gjennom bestemmelser.

Etablering av grønne arealer med beplantning i planområdet er positivt for urbant biomangfold og overvannshåndtering. Foreslått løsning kan bidra til FN's Bærekraftsmål 13 – Stoppe klimaendringene og 15 – Livet på land.

Planen åpner for bruk av alternative energiformer som energibrønner, luft til vann/luft til luftvarmepumper, solceller eller solfangere. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold. Miljøoppfølgingsplanen stiller krav til tiltak i bygge- og anleggsfasen med hensyn til klima og miljø. Løsninger for energibruk, ansvarlig valg av materialer og gjennomføring av tiltak i bygge- og anleggsfasen med hensyn til klima og miljø kan bidra til FN's Bærekraftsmål 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. Ingen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen er påvist.

Folkehelse:

Etablering av leiligheter i varierte størrelser kan gjøre det enklere for flere å bo sentralt. Antall boenheter er ikke juridisk bindende gjennom planen, men det er stilt krav til leilighetssammensetning som sikrer variasjon. Dette er med på å skape et inkluderende samfunn og kan bidra til FN's Bærekraftsmål 10 – Mindre ulikhet.

Planforslaget sikrer at hensyn til støy og luftforurensing er ivaretatt. Alle boenheter som etableres i støyutsatte arealer skal være gjennomgående, det vil si at alle beboere vil få tilgang til naturlig stille side i sin bolig.

Etablering av nye leke- og uteoppholdsarealer og trygge gangforbindelser anses som positivt for folkehelsen, trafikksikkerhet og trivsel.

Planen kan bidra til FN's Bærekraftsmål 3 - God helse og livskvalitet og 11 - Bærekraftige byer og samfunn.