



Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

Innhold

Generelt	2
01, Innsigelse fra Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 10.09.2024 (PLAN-23/01916-65).....	2
02, Innsigelse fra Østfold fylkeskommune, 11.09.2024 (PLAN-23/01916-69).....	6
03, NVE 15.08.2024 (PLAN 23/01916-63)	14
04, Statens vegvesen 13.09.2024 (PLAN 23/01916-70)	14
05, Nabo Nicholas Smith 11.09.2024 (PLAN-23/01916-66)	16
06, Nabo Gezim Gajtani 02.07.2024 (PLAN-23/01916-59)	16

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. Ved siden av innspillene i tabellen er forslagstillers kommentar markert med **blått**, og kommunedirektørens kommentarer er markert med **rødt**.

01, Innsigelse fra Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 10.09.2024 (PLAN-23/01916-65)

	Innsigelse/Innspill fra Statsforvalter	Kommentar
1.1 Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 10.09.2024 (PLAN- 23/01916-65)	Statsforvalteren fremmer innsigelse til foreslått detaljregulering for Tuneveien 31. Innsigelse fremmes på grunn av fare for økning i ulovlig forurensning gjennom avløp og renseanlegg. De mener foreslått reguleringsbestemmelse, som var ment å ivareta dette, må omformuleres til en rekkefølgebestemmelse med krav om dokumentasjon på at det aktuelle avløps-reseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. De fremmer også innsigelse til at parkeringsbestemmelsen ikke er streng nok til å bidra til nullvekstmålet. <u>Vurdering</u> Det er isolert sett positivt at området foreslås bygd ut med en høyere utnyttelse enn i dag. De mener imidlertid, som uttalt i deres innspill 15. november 2023, at det er uheldig å legge til rette for (bil)forretning i et område som i forslag til ny arealdel er avsatt av næringsbebyggelse. Kommunen har ved rullering av arealdelen også påpekt behov for næringsarealer. Bilbutikker bør da lokaliseres til Tunejordet og kontorvirksomhet (i hovedsak) til sentrum, slik at resterende næringsarealer kan benyttes til annen næringsvirksomhet. De mener det er uheldig at slike arealer «brukes opp» til forretning og kontorvirksomhet da det øker presset på å etablere annen næringsvirksomhet i natur- og landbruksområder. Det er i foreslått reguleringsbestemmelse 4.10 og 4.12 spesifisert bilforretning. De minner om at bransjeregulering eller konkretisering av bestemte varegrupper utover plasskrevende varer, annen detaljvarehandel og dagligvarer ikke er tillatt, jf. Kommunal- og	Ikke tatt til følge. De foreslåtte formål er i tråd med KPA som var gjeldende på tidspunktet for 1. gangs behandling av planforslaget. Formålene videreføres derfor i planforslaget. Formålet forretning har vært et premiss for planarbeidet gjennom hele planprosessen. Tatt til følge. Spesifisering av bilforretning er tatt ut av bestemmelsene.

	distriktsdepartementets veileder Reguleringsplan. Det er for felt F/K/I1 og dels for felt F/K/I2 kun omtalt mulighet for å etablere forretning, og uten begrensning i areal. Det er uklart hvordan dette er vurdert opp mot regional planbestemmelse for lokalisering av handel. De kan ikke se at det vil være positivt for sentrumsutviklingen å legge til rette for større arealer med detaljvarehandel i dette området. De mener eventuell handel bør begrenses til handel med plasskrevende varer, og at forretning(e) må begrenses i areal. De kan heller ikke se at etablering av større kontorvirksomheter i området vil være positivt for sentrumsutviklingen. De mener også denne type virksomhet må begrenses i areal. De ser at det foreslås å ikke tillate kontorvirksomheter i plan U og plan 1 i F/K/I1, men savner en tallfesting av hva resterende handlingsrom for etablering av kontorvirksomhet i området vil bli i areal. Det er også uklart hva som menes med at det ikke tillates kontorvirksomhet <i>som helhet</i> i plan U og plan 1. Det bør også vurderes å spesifisere nærmere hva man legger i «industri», da ikke alle typer industrivirksomhet egner seg på dette stedet. Se også merknader om støy lenger ned. <u>Parkering (innsigelse)</u> En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. Det påpekes i planforslaget at det er et godt kollektivtilbud i området. De mener derfor parkeringstilbudet må begrenses for å bidra til mer bruk av miljøvennlig transport. Det er i foreslåtte reguleringsbestemmelser tatt utgangspunkt i en «maksimums-norm» for kjøpesenter. Men i og med at planen også åpner for andre typer virksomheter, mener Statsforvalter det må legges inn begrensninger knyttet til etablering av ev. kontorvirksomhet og ev. detaljvarehandel. 2,5 parkeringsplasser per 100 m2 bruksareal er langt over det som er lagt til grunn for denne	Delvis tatt til følge. Det er satt arealbegrensninger for de ulike formål. Det samme gjelder for plasskrevende varehandel og detaljvarehandel, der største del av forretningsvirksomhet skal være plasskrevende varehandel. Tatt til følge. Det er satt arealbegrensninger for tillatt kontorvirksomhet. Tatt til følge. Det tillates kun «lett» industri. Tatt til følge. Parkeringskravene er endret i samsvar med KPA 2024-2036, med spesifiserte krav til de ulike formålene. Innsigelsen er trukket, jf. brev datert 07.10.2025. Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.
--	--	--

	type virksomhet i forslag til ny arealdel. Det må også spesifiseres parkeringskrav for ev. industri- og lagervirksomhet. For å bidra til at personreiser tas med kollektivtransport, sykkel og gange fremfor privatbil, mener de det må settes strengere maksimumskrav til parkering. Dette er også et viktig aspekt for oppfølging av bypakka og ev. endelig vedtatt byvekstavtale. De fremmer innsigelse til planforslagets manglende bestemmelser om maksimumskrav for parkering knyttet til ev. kontorvirksomhet, ev. detaljvarehandel, lager og industri. <u>Avløp (innsigelse)</u> De viser til Statsforvalterens brev til kommunene om forventninger til ivaretagelse av avløp i arealplanleggingen. Det er gjentakende avvik fra rensekrav ved Alvim avløpsrenseanlegg. Kommunen skal bygge nye rensetrinn for sekundærrensning og nitrogenrensing ved anlegget, som skal stå ferdig 31. desember 2026. I forbindelse med ombyggingsarbeidet ved Alvim avløpsrenseanlegg, planlegger kommunen full stans av avløpsrenseanlegget i en periode over 3 måneder i oktober til desember 2025. Da vil alt avløpsvann gå urensset ut til Glomma i ombyggingsperioden. Så lenge Alvim avløpsrenseanlegg ikke drives i tråd med tillatelse gitt i eller i medhold av lov, er nye tillatelser til påslipp, eller avtale om økte påslipp til avløpsrenseanlegget, private eller bedrifter, regnet som forsettlig brudd på tillatelsen. Kommunen har lagt inn et forslag til reguleringsbestemmelse om tematikken. I oversendte forslag er denne teksten innarbeidet under § 3.6 a) Overvannshåndtering: «Det tillates ikke nye tilknytninger, eller økt påslipp, til det kommunale avløpsanlegget før nytt renseanlegg er i drift.» Som vi nylig har signalisert i andre reguleringsplanforslag, er det ikke tilstrekkelig at bestemmelsen viser til krav om et nytt renseanlegg i drift. Det må også kunne dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet og at renseanlegget drives i henhold til tillatelse og forurensningsregelverket. En noe tilsvarende	Statsforvalteren har trukket innsigelsen med henvisning til Kommunal- og distriktsdepartementet sin avgjørelse i to klagesaker på tilsvarende innsigelsessaker, samt at nytt renseanlegg snart vil være i drift. Innsigelsen er trukket i brev datert 29.04.2025. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.
--	--	--

	løsning har kommunen foreslått for vår innsigelse til detaljregulering for Torggata 2, og denne er nå løst. De stiller også spørsmål ved denne setningens plassering i foreslåtte reguleringsbestemmelser. Vi mener den hører hjemme blant rekkefølgebestemmelsene. Videre bør forslagsstiller og kommunen være bevisst på, av hensyn til utbygger-/beboerinteresser, om rekkefølgekravet i § 8.6 bør knyttes til igangsettingstillatelse i stedet for brukstillatelse/ferdigattest. Det vil være uheldig å ende opp i en situasjon hvor et bygg er ferdig, men ikke kan tas i bruk på grunn av avløpssituasjonen. De fremmer innsigelse til planforslaget fordi det medfører fare for utslipp og forurensning, men vil signalisere at det er forholdsvis små justeringer av bestemmelsene som skal til for å løse denne konflikten. <u>Støy</u> Det fremgår av foreslått bestemmelse 3.2 a) at dersom bruk av bebyggelse medfører støy for omkringliggende boliger som overskrider anbefalte grenseverdier skal det gjøres tiltak for å redusere støynivået. Det er uklart hva « redusere støynivået » innebærer. De mener det må kunne kreves at støynivået ikke skal overskride anbefalte grenseverdier i T-1442/2021. I det minste må det presiseres hva som konkret skal gjøres om grenseverdiene ikke overholdes og hvor store overskridelser som eventuelt aksepteres. Statsforvalteren stiller seg til disposisjon for å drøfte løsninger på deres innsigelser og minner på hvis man ikke blir enige, må saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutinene for mekling, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.	Tatt til følge. § 3.2 er endret til: <i>Dersom industrivirksomhet innenfor planområdet medfører støy for omkringliggende boliger som overskrider anbefalte grenseverdier i T-1442 for Øvrig industri, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivået slik at grenseverdiene tilfredsstilles.</i> Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.
1.2 Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 29.04.2024	Statsforvalter trekker innsigelsene knyttet til avløp for flere detaljreguleringer i Sarpsborg, med bakgrunn i Kommunal- og distriktsdepartementets avgjørelser og at nytt renseanlegg snart settes i drift. Det presiseres at utbygging ikke kan gjennomføres før avløpssystemet har tilstrekkelig kapasitet og oppfyller rensekrav i henhold til plan- og	Tatt til orientering. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

(PLAN-23/01916-65)	bygningsloven § 27-2. Det anbefales at dette fremgår tydelig av plandokumentene. Når det gjelder Tuneveien 31, gjenstår innsigelser om støy og parkering, som må løses før planen kan vedtas.	
1.3 Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 10.09.2024 (PLAN-23/01916-112)	De foreslåtte endringene i reguleringsbestemmelsene om parkering løser Statsforvalters gjenstående innsigelse til planforslaget, forutsatt at det reviderte forslaget vedtas. Statsforvalter minner om de faglige rådene fra uttalelsen 9. september 2024, særlig om styring av forretningsvirksomhet. Erfaring fra klagesaker i Fredrikstad viser viktigheten av gyldige bestemmelser. Sarpsborg kommune bør kvalitetssikre reguleringsbestemmelsene før vedtak for å sikre kontroll med virksomhet i området og ivareta nasjonale og regionale interesser. Statsforvalter ber om å få tilsendt vedtaket og eventuelt godkjent reguleringsplan.	Tatt til følge. Parkeringskravene er endret i samsvar med KPA 2024-2036, med spesifiserte krav til de ulike formålene. Innsigelsen er trukket, jf. brev datert 07.10.2025. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

02, Innsigelse fra Østfold fylkeskommune, 11.09.2024 (PLAN-23/01916-69)

	Innsigelse/Innspill fra Østfold fylkeskommune (ØFK)	Kommentar
2.1 Innsigelse, Østfold fylkeskommune, 11.09.2024 (PLAN-23/01916-69)	<i>Innspill med innsigelser</i> ØFK gir innsigelser til planforslag for bilforretning og næringsvirksomhet med kontor og lager i Tuneveien 31. Innsigelsene gjelder samferdselsløsninger for byggegrense, teknisk plan og bestemmelse om byggeplan: 1. For at innsigelse skal imøtekommes for byggegrense, må bestemmelsen enten fjerne unntakene i andre setning av § 4.9 a) eller presisere at dette ikke gjelder mot fylkesveien. 2. Innsigelse anser vi imøtekommet når teknisk plan med oppdatert plankart oppfyller gjeldende krav. 3. For at innsigelse skal imøtekommes for bestemmelse om byggeplan foreslår de at § 4.7 sier at «Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvei 118 før de igangsettes.». De vil sterkt oppfordre til at bestemmelser om grønt-områder innarbeides i planbestemmelsene slik de foreslår nedenfor. Samtidig gjentar de anbefaling om at planlagte bygning ikke overstiger tre	Se kommentar til punktet under <i>Grøntområder og overvannsfordrøyning.</i>

	etasjer for å unngå at høyere bygninger bidrar til å bygge igjen det åpne landskapsrom i området. De viser ellers til øvrige innspill og ber om at de tas med i videre planarbeid. <i>Konsekvensutredning (KU) og kommunens vurdering av plangrepet</i> Fylkesplanen endret avgrensning for handel for plasskrevende varer og kommunen må forholde seg til denne ved revidering av kommuneplanens arealdel (KPA). Tuneveien 31 er dermed ikke lenger innenfor området for plasskrevende varer i forslaget til kommuneplanens arealdel for 2024-2036. Det kan være aktuelt for vurdering av behov for KU. ØFK har listet opp argumentene fra kommunedirektøren, hvor Sarpsborg kommune skrevet hvorfor bilforretninger og plasskrevende varer bør være langs hovedaksen mellom Sarpsborg sentrum og bydelssenteret Grålum, i stedet for i bykjernen hvor drift av bilforretning ikke er egnet. ØFK er fortsatt av den mening at kommunen bør ta hensyn til fylkesplan for Østfold og regional planbestemmelse for handel ved å finne annet sted for bilforretning og næringsvirksomhet med kontor og lager. <i>Kulturarv – arkeologi</i> Hensynet til automatisk fredete kulturminner: Kultur-minneinteressene i planen er ivarettatte. <i>Nyere tids kulturminner</i> Planområdet ligger i det regionalt viktige kulturlandskapet Tingvoll-Alvimdalen i fylkesplanen. Landskapet er også utpekt som av regional betydning i kommunens kulturminneplan. Viktig her er å bevare det åpne landskapsrommet og fri siktlinje mellom Raryggen med Tune kirke og den åpne sletten langs E6 i sør-vest. Bygningene i området er lave, for det meste to etasjer høye, som mest tre. OFK anbefalte i uttalelse til planoppstart at den planlagte bygning ikke overstiger tre etasjer og at den heller kan ha større grunnareal. En bygning på fire etasjer kan gi	Dette er svart ut i merknadsskjema til planoppstart. Det er konkludert med at arealformål i KPA 2015-2026, som var gjeldende på tidspunkt for offentlig ettersyn, kan videreføres i planen. Tatt til orientering. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer. Tatt til orientering. Tatt til orientering. Dette er svart ut i merknadsskjema til oppstart og i planbeskrivelsen. Det vurderes at planlagt bebyggelse ikke har vesentlig negativ påvirkning på landskapsrommet og siktlinje. Viser til vedlagte skisser. Ikke tatt til følge. Planforslaget legger opp til 3 etasjer over Tuneveien, med
--	--	---

	uheldig presedens for høyere bygninger i området og kan bidra til å bygge igjen det åpne landskapsrommet. De gjentar denne anbefaling og vil understreke risikoen for presedens når det gjelder høyere bygg, som på sikt kan få negativ innvirkning på det regionalt viktige kulturlandskapet. Samferdsel, plan, prosjektering og utbygging – Innspill med innsigelse <i>Byggegrense – innsigelse</i> I plankartet er det satt byggegrense på 13,2 meter fra midten av fylkesvei 118 som også er sikret i planbestemmelse § 4.9 a). Satt byggegrense ligger i samme avstand som nabobebyggelse i øst og ØFK er enige med denne plassering. Planbestemmelsen åpner imidlertid for blant annet intern vei i strid med byggegrensen. Illustrasjonsplanen som fulgte med planforslaget, viser også intern vei som i sin helhet ligger i strid med byggegrensen. Intern vei omfattes alltid av byggegrense, da det i de fleste tilfeller ikke vil være mulig å erstatte interne veier dersom ØFK har behov for å ta i bruk areal som er satt av med byggegrense. De mener det bør la seg gjøre å gjennomføre prosjektet uten å prosjektere intern vei i strid med byggegrensen. Ifølge en tegning i veiplanen er det 6,2 meter fra veikant til internveien. Dette tilsier en byggegrense på i overkant av 9 meter fra midten av fylkesveien, noe som er arealet G- og S-veien bruker i dag og som betyr at det ikke er areal igjen for en mulig utbedring av fylkesveianlegget på denne side av fylkesveien. Ved godkjenningen av byggeplan ivaretar ØFK hensynet til trafiksikkerhet, vedlikehold og drift av veinettet og miljøet langs veien gjennom arealet som blir satt av til veigrunn i plankartet. I tillegg skal resten av arealet utenfor det som omfattes av byggegrensen ivareta arealbehov ved en mulig framtidig utbedring. Gjennom å tillate internvei i strid med byggegrensen og mulige andre faste anlegg, kan de ikke se at dette blir ivaretatt. De fremmer derfor innsigelse til bestemmelse § 4.9 a) som åpner for	tilbaketrukket øverste etasje. Det vurderes at bebyggelsen ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser for landskapsrommet. Det er sikret i bestemmelsene at internveien skal fjernes dersom det oppstår konflikt mellom veien og fylkeskommunens arealbehov ved eventuell utviding av fv. 118. Det er utarbeidet en alternativ illustrasjonsplan som viser løsning ved en slik situasjon. Innsigelsen er trukket i brev datert 27.11.2025. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.
--	---	---

	midlertidig vei innenfor avsatt byggegrense på 13,2 meter fra midten av fylkesveien. For at innsigelse skal imøtekommes, må bestemmelsen enten fjerne unntakene i andre setning av § 4.9 a) eller presisere at dette ikke gjelder mot fylkesveien. <i>Teknisk plan – innsigelse</i> Til varsel om oppstart skrev de at de ønsker at det utarbeides teknisk plan som grunnlag for regulerings-planen for alle tiltak som berører fylkesveien. ØFK skulle ha godkjent teknisk plan før reguleringsplanen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn. De har i forkant av offentlig ettersyn hatt to runder med tilbakemeldinger om teknisk plan uten at de vurderer den som god nok. Hensikten med teknisk plan er å sikre at det settes av nok areal i plankartet til at deres anlegg kan bygges i henhold til Statens vegvesens håndbøker. De har omtrent samtidig med planforslaget, i e-post datert 26.05.24, mottatt et nytt utkast av teknisk plan som er til vurdering. Da denne ikke er godkjent ennå, har de innsigelse til manglende teknisk plan i forkant av planforslaget. Siden teknisk plan ikke er godkjent ennå, risikerer de at det ikke settes av nok areal i reguleringsplankartet for gang- og sykkelanlegget og krysset mot fylkesveien. Det er særlig arealbehovet for G- og S-veien, samt kryssutformingen mellom Herbergveien og fylkesvei 118 de må få klarhet i. Kommentarer til teknisk plan kommer i brev utenom uttalelse til offentlig ettersyn. Innsigelse anser ØFK imøtekommet når teknisk plan med oppdatert plankart oppfyller gjeldende krav. <i>Bestemmelse om byggeplan – innsigelse</i> Planbestemmelse § 4.7 og § 5.4 sikrer ikke i tilstrekkelig grad ØFK behov om godkjent byggeplan før det igangsettes tiltak på våre anlegg. De har derfor innsigelse til manglende bestemmelse for dette.	Teknisk plan er revidert i samsvar med tilbakemeldinger og godkjent av ØFK. Innsigelsen er trukket i brev datert 27.11.2025. Tatt til følge. Bestemmelsen er endret til foreslått formulering. Innsigelsen er trukket i brev datert 27.11.2025.
--	--	---

	De foreslår at § 4.7 sier at «<i>Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvei 118 før de igangsettes.</i>». <i>Frisikt mot fylkesvei 118</i> Linje og hensynssone frisikt mot fylkesvei 118 er i plankartet satt til 6x90 meter. Ifølge trafikkanalysen vil trafikk fra Herbergveien inn i krysset mot fylkesveien være 1800 ÅDT. Samtidig er fartsgrensen på fylkesveien 50 km/t. ØFK tolker det dermed som at frisikten skal være 10x54 meter og ber om at dette kvalitetssikres, se Statens vegvesens håndbok N100, kapittel 4.1.1.6. <i>Parkering</i> Etter det fylkeskommunen kan se er parkeringsdekningen alt for stort for planformålet. De viser til fylkeskommunens nullvekstmål og til at bussforbindelsen i Tuneveien er god. Antall biloppstillingsplasser må ned til det som er foreslått for slik virksomhet i forslag til ny arealdel. De foreslår at overtallige biloppstillingsplasser erstattes og opparbeides for beplantning med overvannsfordrøyning. <i>Universell utforming - tilgjengelighet</i> Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse til planvarselet: «For å lykkes med gode løsninger som alle kan bruke, må universell utforming være en selvsagt del av alle utviklingsløp. Planen må derfor avklare rammene for arbeidet med universell utforming.». I planbeskrivelsen skriver en at planområdet har svak stigning mot nord og at det er noen nivåforskjeller mellom de ulike eiendommene. Dette gjør at universell tilgjengelighet er utfordrende innenfor planområdet som helhet. Videre står det under kapittel «Virkninger av planforslaget» at krav til universell tilgjengelighet i teknisk forskrift og plan- og bygningsloven skal ivaretas i planforslaget. Det er planlagt for at man kan nå hovedinnganger trinnfritt fra parkeringsplass.	Frisikt mot fylkesvei 118 er kontrollert av veikonsulent. Tatt til følge. Parkeringsdekningen er endret i henhold til ny KPA (2024-2036). Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer. Dette står under kapittel 5: «<i>Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold</i>», altså er det en beskrivelse av dagens situasjon. Annet lovverk gjelder uavhengig av reguleringsplanen. Det skal ikke henvises til annet lovverk i bestemmelsene, jf.
--	---	--

	ØFK minner om at reguleringsplaner skal redegjøre for tilgjengelig utforming både innad i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Dette må en sikre gjennom plankart og bestemmelser. <i>Barn og unge</i> Fylkeskommunen er satt til å ivareta hensyn til barn og unge særskilt. Dette følger de opp ved offentlig ettersyn. De viste til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen i uttalelse til varsel om regulering. Det blir ikke boliger i planområdet og forslagsstiller vurderer at det ikke har verdi for barn og unge. Videre er det ikke gjennomført medvirkning utover lovpålagte krav. Fylkeskommunen skrev i uttalelsen at det er flere skoler og barnehager i gangavstand fra planområdet, som vil føre til at barn og unge bruker tilgrensende veier.  Skoleveier i skoleveisanalyse fra 2020 (kommunekart.com) planbeskrivelsen. Forslagsstiller skriver at det ikke er gjort barnetråkk-registreringer som omfatter planområdet, men at i skoleveisanalyse fra 2020 er Herbergveien langs planområdet og G- og S-vei på nordsiden av Tuneveien markert som skoleveier. En antar at planområdet ikke er brukt av barn og unge siden største del av området er brukt til bussparkering. Det er derfor ingen sannsynlige snarveier gjennom planområdet eller sted for lek, så området har ikke hatt verdi for barn og unge. Etter at kommunen vedtok at det skal reguleres inn fortau langs vestsiden av Herbergveien i tillegg til vegetasjonsskjerm, mener	KDDs veileder Reguleringsplan. Universell utforming ivaretas av TEK17. Tatt til orientering. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.
--	--	--

	fylkeskommunen at det er tatt hensyn til barn og unge i planleggingen. <i>Grøntområder og overvannsfordrøyning</i> I planen for Tuneveien 31 med tilhørende reguleringsbestemmelser er det vist en to meters bred vegetasjonsskjerm under formålet grønnstruktur. Vegetasjonsskjermen er lagt langs Herbergveien, innenfor nytt fortau og én meters bred stripe med formål annen veigrunn – grøntareal. Ellers er formålene veier, forretning/kontor/industri og forretning/industri. Fylkeskommunen mener det er viktig at det opparbeides så mye grøntareal som mulig på tomter med utelukkende harde flater. Det vil da være mulig å fordrøye overvann bedre og området vil fremtre mer tiltalende enn uten slike anlegg. De savner omtale i planbeskrivelsen av grøntområder i regulerte areal for bebyggelse og anlegg. Illustrasjonsplan, også kalt «Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 med tilhørende reguleringsbestemmelser», viser flere grønne områder, men uten at disse beskrives nærmere. I bestemmelsenes 4.1 «Dokumentasjonskrav – utomhusplan» er det kun i et underpunkt for hva utomhusplanen skal vise nevnt «Blågrønne kvaliteter, inkludert ny vegetasjon/antall trær». Det er uklart hva dette innebærer. For å sikre at grøntområdene i illustrasjonsplanen blir opparbeidet må nødvendige reguleringsbestemmelser legges inn. De mener at betingelser for opparbeiding av nødvendig vekstgrunnlag for beplantning og trær må få krav om å beskrives og gjennomføres fagmessig for så å legge beskrivelsen til i bestemmelsene. Dersom det ikke gjøres vil «Vegetasjon» tegnet inn i illustrasjonsplan, i detaljreguleringsplan eller i utomhusplan for Tuneveien 31 kun bli «pynt på kaka» og uten verdi. I reguleringsbestemmelsenes 3.8 «Naturmangfold», punkt b) og under Grønnstruktur 6.1 «Vegetasjonsskjerm», punkt c) står følgende: «Ved ny beplantning skal det prioriteres lokale arter». Vi anbefaler	Det er også regulert annen veigrunn – grøntareal mot øvrige offentlige veier, Tuneveien, Glomveien og Lunds vei. I tillegg er det regulert 2,5 meter annen veigrunn – grøntareal mot gang- og sykkelvei. Tatt til orientering. Tatt til følge. Det er satt bestemmelse som sikrer at det skal etableres vekstgrunnlag for tre- og buskbeplantning av ulike størrelser. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer. Ikke tatt til følge. Det vurderes ikke forholdsmessig å stille krav om grøntfaglig
--	---	---

	at bestemmelsene heller tar inn grøntfaglig vurdering for valg av beplantning. Bestemmelse 4.2 Dokumentasjonskrav – plan for anleggsfasen, sier at det skal redegjøres for «Ivaretagelse av naturmangfold». En bør vurdere om dette er nødvendig krav ut ifra dekket på arealet. Tomta er nedbygd og ellers asfaltert. Under 4.9 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (F/K/I1, F/K/I2 og F/I.) sier underpunkt b) blant annet: «... Andre støttemurer skal ha beplantning som for eksempel grønne klatreplanter». På samme vis som for annen beplantning må bestemmelsene beskrive opparbeidelse for vekstgrunnlag. <i>Estetikk</i> Planbeskrivelsen omtaler byform og estetikk. En formidler overordnet ønske om høy utnyttelse. Det er lagt opp til tre etasjer over gateplan mot nord med øverste del tilbaketrukket for å gi mer dempet høydevirkning mot hovedvei Tuneveien. Bygningsmassen trappes ned som følge av fallende lende fra nord til syd. ØFK kan ikke se at det er lagt inn bestemmelse for estetikk i plan-bestemmelsene. En bør føye til en bestemmelse om at estetisk redegjørelse skal utarbeides sammen med søknad om rammetillatelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 1), og de viser til Estetikkveileder for Østfold. ØFK ønsker tilsendt kopi av kommunens vedtak i saken med vedlegg av planens juridiske dokumenter.	vurdering ut ifra planforslagets innhold. Tatt til følge. Punktet fjernes fra bestemmelsen. Tatt til følge. Det er satt bestemmelse som sikrer at det skal etableres vekstgrunnlag for tre- og buskbeplantning av ulike størrelser. Tatt til følge. Det er satt krav til utarbeiding av estetisk redegjørelse sammen med søknad om rammetillatelse. Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.
2.2 Østfold fylkeskommune, 27.11.2024 (PLAN-23/01916-69) (PLAN-23/01916-131)	Østfold fylkeskommune hadde innsigelse til planforslaget grunnet mangler i teknisk plan og internvei i strid med byggegrense. Etter dialog med kommunen og tiltakshaver er det funnet en løsning: internvei tillates dersom den ikke er nødvendig for bebyggelsen og kan flyttes ved framtidig arealbehov. Dette er sikret gjennom planbestemmelser og to juridisk bindende illustrasjonsplaner. Etter mottak av oppdaterte plandokumenter anses innsigelsene som imøtekommet, og planen kan egengodkjennes.	Tatt til følge. Det er sikret i bestemmelsene at internveien skal fjernes dersom det oppstår konflikt mellom veien og fylkeskommunens arealbehov ved eventuell utviding av fv. 118. Det er utarbeidet en alternativ illustrasjonsplan som viser løsning ved en slik situasjon.

		Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.
--	--	--

03, NVE 15.08.2024 (PLAN 23/01916-63)

Innspill fra NVE	Kommentar
<i>NVEs generelle tilbakemelding</i> NVE viser til at kommune som planmyndighet har ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017. Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Kommunen kan også bruke NVEs internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.	Tatt til orientering. Planforslaget har utredet områdestabilitet. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

04, Statens vegvesen 13.09.2024 (PLAN 23/01916-70)

Innspill fra Statens vegvesen	Kommentar
Statens vegvesen (SV) henviser til vurdering ved varsel om planoppstart, hvor de hadde innspill til følgende tema: • tilrettelegging for gående og syklende • trafiksikkerhet • universell utforming • kollektivbetjening • støy og luftforurensning • trafikkanalyse • parkering • kryss/avkjørsler • varelevering Generelt synes SV disse tema er godt ivaretatt i planen, men de har noen merknader. <i>Frisikt</i> Kryss er definert som sammenkobling mellom to offentlige veger. Tilsvarende er avkjørsel definert som en kjørbær fysisk sammenkobling mellom en privat veg og en offentlig veg. (Se definisjonsliste for vegnormaler, Definisjonsliste vegnormaler Statens vegvesen). Det betyr at sammenkoblingen mellom f_V (privat, intern veg) og o_KV (Herbergveien) er en avkjørsel. Det samme gjelder sammenkoblingen mellom f_V og Lunds vei. Derfor vil trafikk ut fra f_V være pålagt vikeplikt. For å gjøre dette	Tatt til orientering. Tatt til følge. Det er satt krav til nedsenket kantstein.

tydeligere (uten å skilte vikeplikt), kan det kreves at trafikk i avkjørsel skal krysse nedsenket kantstein.

Krav til friskt i avkjørsler fremkommer av kapittel 4.1.4.2 i vegnormal N100. Krav til stopp sikt for gater er gitt i kapittel 2.2.1 i N100. Krav til stoppsikt er basert på fartsgrense. Skiltet fartsgrense i Herbergveien er 40 km/t, men det er ikke skiltet fartsgrensesone. Derfor er fartsgrensen i Lunds vei 50 km/t.

Plankartet må oppdateres med riktig frisktsoner.

I bestemmelse 7.1 er det gitt krav til friskt. Det står at enkeltstående, høyt oppstammede trær og stolper kan tillates, men diameteren skal ikke overstige 0,15 meter. Kravet til maksimal diameter er strengt og vil ramme de fleste stolper. Tilsvarende krav er ikke tatt inn i vegnormal N100 (kapittel 4.1.1.6 og 4.1.4.2) som tillater enkeltstående (oppstammede) trær, stolper og liknende i sikktrekanten.

På plankartet er det vist avkjørselspiler. I bestemmelse 3.10 fremkommer at plasseringen ikke er juridisk bindende, men veiledende. SV anbefaler å sette krav til friskt i bestemmelsen, jf. kapittel 4.1.4.2 i vegnormal N100.

Støy

I bestemmelse 3.2 om støy bør det vises til T-1442/2021, ikke bare T-1442. Under bokstav a i bestemmelsen bør det vises til tabell 2 i T-142/2021 på samme måte som det er vist til tabell 4 under bestemmelsens bokstav b. Disse grenseverdiene kan eventuelt tallfestes i bestemmelsen for å fjerne tvil om hva som gjelder hvis retningslinjen senere blir revidert. Også i bestemmelse 4.2 bør det vises til T-1442/2021.

Universell utforming

Det er i bestemmelse 4.9 tatt inn om parkering for forflytningshemmede. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8.8 setter krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede:

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

SV må forutsette at disse kravene blir oppfylt. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at plassene skal være 4,5 meter brede og 6 meter lange for å sikre plass til ut- og innstigning. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør i tillegg ha fast dekke, være mest mulig plane, og ikke i noen retning ha helning på mer enn én prosent. Det bør

Tatt til orientering.

Tatt til følge.

Tatt til følge. Bestemmelsen er endret til mindre streng formulering.

Frisiktsonene vil berøre eiendommer utenfor planområdet. Det vurderes ikke kurant å sette en slik bestemmelse. Det er satt krav om friskt for nyetablerte avkjørsler/kryss.

Delvis tatt til følge. Bestemmelsene om støy er endret, og vurderes nå å ivareta omgivelsene i henhold til retningslinjen.

Ikke tatt til følge. Annet lovverk (TEK17) gjelder uavhengig av reguleringsplanen.

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

også kreves trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti. Se også Statens vegvesen håndbok V129 Håndbok V129 Universell utforming av veier og gater (vegvesen.no), kapittel 7.6. SV ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen.	
--	--

05, Nabo Nicholas Smith 11.09.2024 (PLAN-23/01916-66)

Innspill fra nabo	Kommentar
En nabo fra Tuneveien 46 påpeker at planforslaget feilaktig omtaler hans hus som ikke vernet. Han viser til en e-post fra kommunen og en verneverdivurderingen fra 2007 som bekrefter at huset er verneverdig.	Det står i planbeskrivelsen og i merknadsskjema til oppstart at boligen er omtalt i verneverdivurderingen av 2007, og vurdert til vernegrad 2. Derimot er det skrevet, i tråd med e-post fra Sarpsborg kommune datert 10.01.2024, at boligen ikke er formelt vernet. I KPA vedtatt etter offentlig ettersyn (2024-2036), er boligen omfattet av bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_14 Tuneraet. Det vurderes ikke at planforslag i vesentlig grad forringer boligens utsiktsforhold. Viser til redegjørelse med nær- og fjernvirkningsillustrasjoner i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.

06, Nabo Gezim Gajtani 02.07.2024 (PLAN-23/01916-59)

Innspill fra nabo	Kommentar
Naboen fra Tuneveien 50b er uenig i planene om å bygge en så stor bilforretning. Dette vil ødelegge utsikten fra andre etasje i huset og medføre mye støy under byggeperioden.	Planforslaget vurderes ikke å forringe utsikten til Tuneveien 50b i vesentlig grad. Viser til redegjørelse med nær- og fjernvirkningsillustrasjoner i planbeskrivelsen. Det er innarbeidet bestemmelse som ivaretar støykrav i anleggsperioden i tråd med gjeldende regelverk.

	Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.
--	---