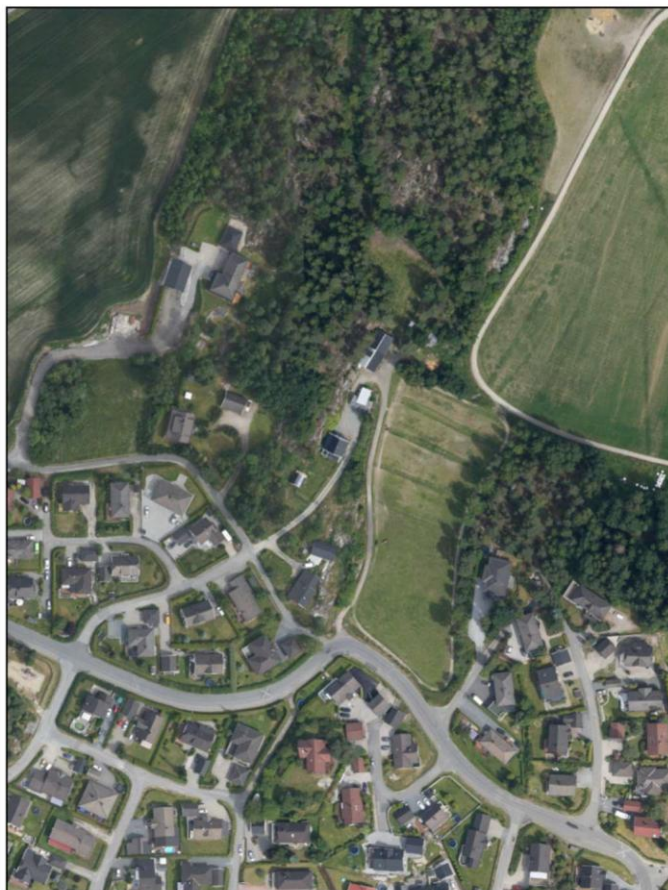


Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for



Bjørnemyr

Datert: 05.12.18

Revidert: 17.06.26

Innholdsfortegnelse **SIDE**

1	SAMMENDRAG	3
2	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	4
3	PLANPROSESSEN	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
5	BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	12
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	30
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	36
8	VEDLEGG TIL REGULERINGSPLANEN	40

1 Sammendrag

Boligområdet Bjørnemyr følger overordnede planføringer og området er avsatt til fremtidig boligutvikling i Sarpsborg kommunens kommuneplan.

Planforslaget legger opp til et boligområde med varierte boligtyper og tilhørende fellesområder for lek og opphold.

Det er estimert at området kan romme ca. 65 boenheter, og det er satt begrensninger i parkeringstallet for å stimulere til gang- og sykkelbruk. Området ligger sentralt i forhold til skole og annen offentlig infrastruktur og kollektivdekningen er god. Det legges også opp til sykkelparkering og mulighet for lading av el-biler.

2 Bakgrunn for reguleringsaken

2.1 Hensikten med planen

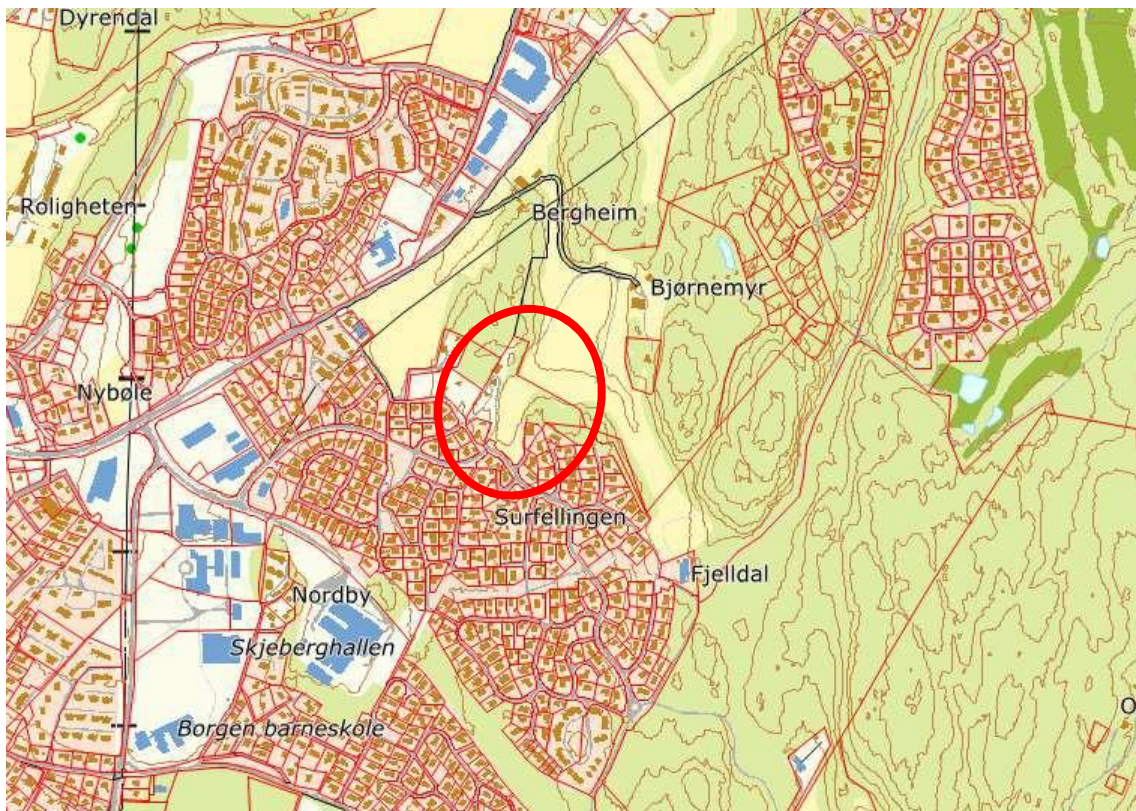
Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse bestående av ulike boligtyper som eneboliger, rekkehus og 4-mannsboliger samt tilhørende infrastruktur og leke- og oppholdsarealer.

2.2 Forslagstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planen er Kamperhaug Boligutvikling as og plankonsulent er Kamperhaug Utvikling as.

2.3 Beliggenhet

Planområdet ligger nordøst i byen ikke langt fra RV 111 mot Rakkestad. Arealet avgrenses av Karjolveien i syd og Theagata i vest. Området rundt består av en blanding av boligbebyggelse og grønnstruktur. Arealet er på ca 18 daa.



2.4 Utbyggingsavtaler

Det forutsettes at det vil bli utarbeidet momsrefusjonsavtaler som regulerer standard på de anlegg som skal overtas av det offentlige.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Ønsket tiltak for planområdet Bjørnemyr er vurderer mot forskriftens § 2 og 3.

I tilfellet for planområdet Bjørnemyr er ønsket tiltak i henhold til overordnet plan gjennom siste revisjon av kommuneplanen for Sarpsborg kommune av 18.06.15. Her har Sarpsborg kommune gjennomført en konsekvensutredning i henhold til forskriften.

I henhold til unntaket for bokstav f og c er det dermed ikke automatisk krav om konsekvensutredning for reguleringsplaner idet det her er utarbeidet konsekvensutredning på høyere nivå og reguleringsplanen er dermed i samsvar med overordnet plan.

3 Planprosessen

3.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 06.06.2016 i Sarpsborg Arbeiderblad og på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

3.2 Innkomne innspill

Det kom inn flere innspill til planarbeidet. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Dette sammendraget er utarbeidet som eget notat til planen. Innspillene er:

Nr	Avsender	Dato
1	Nordre Skjeberg grunneierlag	02.07.16
2	Fylkesmannen i Østfold	22.06.16
3	NVE	20.06.16
4	Rikard Torkilsen	07.06.16
5	Østfold Fylkeskommunen	20.06.16
6	Fylkeskonservator	22.06.16
7	Statens Vegvesen	09.06.16

3.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Det vil bli avholdt et åpent møte for lokalbefolkningen som vil bli varslet i Sarpsborg Arbeiderblad samt per post til naboer i forbindelse med at planene legges ut på høring. Registeringer fra skoleveisanalysen til Sarpsborg kommune i 2012 vil bli lagt til grunn for planarbeidet.

3.4 Offentlig ettersyn

Planforslaget hadde 1. gangs behandling i planutvalget 14.02.2018, og var på offentlig ettersyn 06.03.2018 - 20.04.2018. Etter innsigelse fra Østfold fylkeskommune ble planen sendt på offentlig ettersyn på ny i tidsrommet 18.12.2018 - 31.01.2019, med 2. gangs

behandling 20.06.2019 i kommunestyret. Etter siste runde med offentlig ettersyn var det kommet inn 10 merknader.

3.5 Forenklet planendring 2026

Sarpsborg kommune har etter intern vurdering endret sitt syn på hva som inngår i planformålet «Konsentrert småhusbebyggelse». Bebyggelsen på Bjørnemyr har i hovedsak blitt etablert etter den tidligere forståelse av innholdet i planformålet, men de 2 siste byggesakene i BKS3 og 4 har blitt gjennomført på dispensasjon for å tilpasse seg ny forståelse av innholdet.

Endringen omfatter både plankart, bestemmelser og planbeskrivelse og inneholder følgende:

- Alle feltbetegnelser er oppdatert i tråd med dagens standard for feltbetegnelser. For områdene BKS1-5 endres formålet fra «konsentrert småhusbebyggelse» til «blokkbebyggelse». Områdene vil da få betegnelsene BB1-5. På denne måten vil all etablert bebyggelse på Bjørnemyr være i tråd med den nåværende forståelsen av planformålene. Bestemmelsene for byggeområdene er uendret etter planendringen, med unntak av et par mindre justeringer.
- Område SPA1 utgår og arealet tillegges område LEK 1. Parkering som tidligere var tiltenkt i SPA1 ivaretas nå innenfor byggeområde BB3. Resterende parkeringsplasser får nye feltbetegnelser.
- Område BB3 får ny adkomst rett fra V1. Dette er anvist med avkjørselspil.
- Beplantning i LEK1 tillates utsatt til påfølgende vekstsesong dersom LEK1 etableres i vinterhalvåret. Det er også satt inn detaljkrav til opparbeiding for LEK1.
- Det er gjort en mindre justering av vendhammeren i trafikkområde V1 slik at den er tilpasset dagens standard og opparbeidet løsning.
- Redaksjonelle endringer som følge av bygd anlegg, nye flater og krav fra Sarpsborg kommune om å oppdatere alle feltbetegnelser i alle dokumenter til dagens standard.

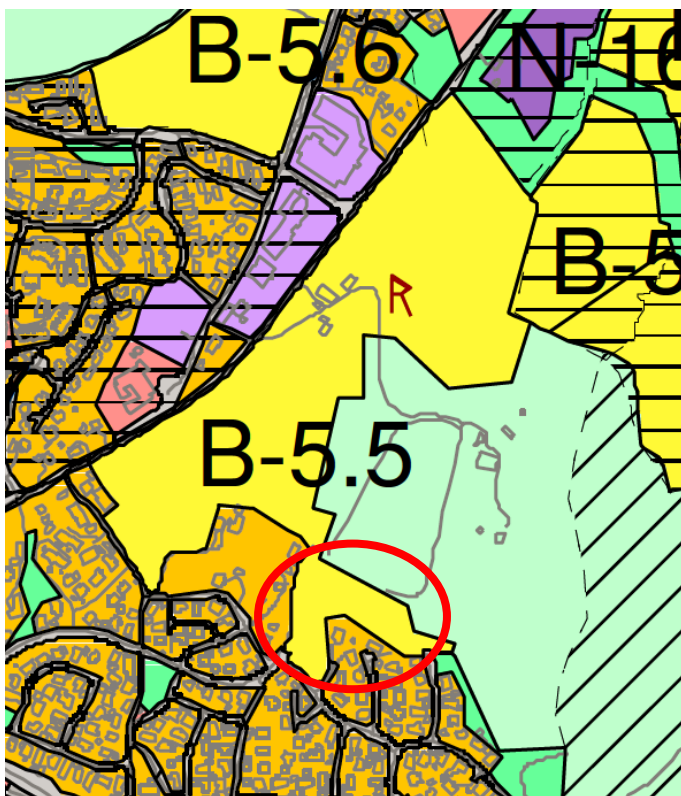
4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

Gjeldende fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050, viser området innenfor langsiktig grense for tettbebyggelse. Fylkesplanen avløser Areal- og transportplan for nedre Glomma (ATPNG), men retningslinjene fra ATPNG er videreført i ny plan. Fylkesplanen legger føringer for at fortetting skal skje innenfor langsiktig grense for tettbebyggelse før andre arealer kan benyttes.

4.2 Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner

Arealdelen i Sarpsborg kommunens kommuneplan anviser området som fremtidig boligbebyggelse med feltbetegnelsen «B-5.5». Innenfor B-5.5 utarbeides 2 detaljreguleringsplaner; «Bergheim nord og syd» og «Bjørnemyr».



Figur 1: Planområdet i kommuneplanen

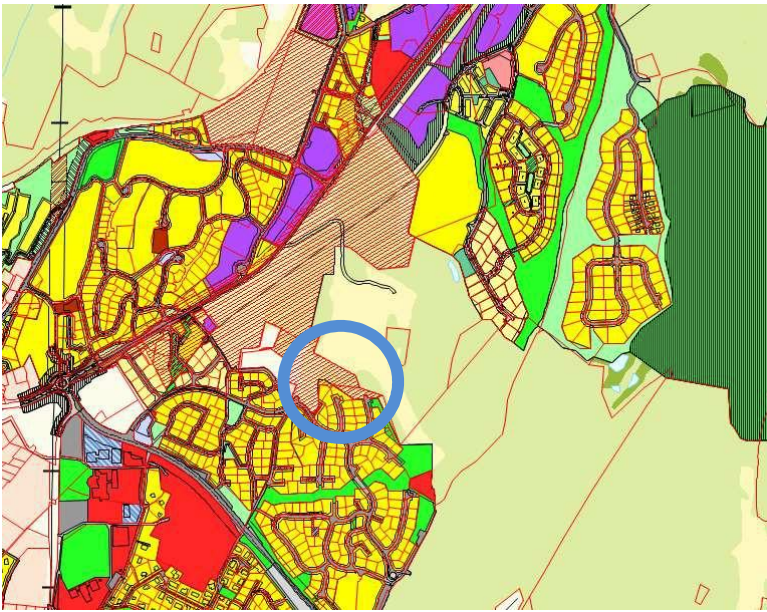
Beskrivelsen til kommuneplanen angir følgende for området:

Felt nr.	Skolekrets	Navn	Reguleringsplan UR – under regulering	Daa	Anslag antall høenheter	Merknader og hensyn som må ivaretas	VA
B-5.5	5	Bergheim	UR	125	130	Adkomst må sikres	2017

Beskrivelsen angir at adkomsten må sikres og med dette menes adkomsten til de nye boligområdene fra RV 111. Område B-5.5 omfatter både det angjeldende planområdet samt tilgrensende reguleringsplan for Bergheim (se kapittel 4.4). Disse to planene vil få separate adkomster.

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

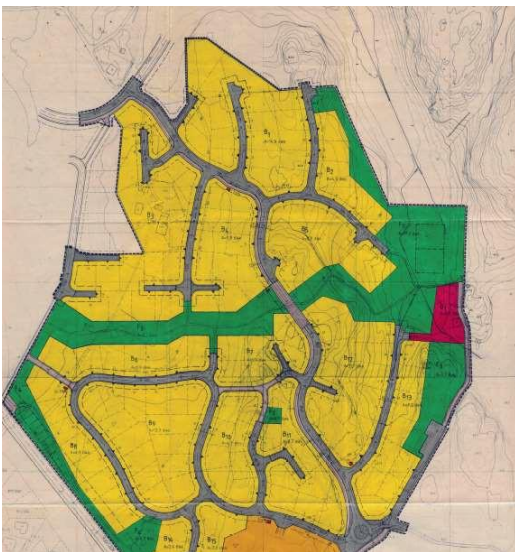
Området er uregulert. Det røde skraverte området angir arealet hvor det er varslet oppstart av reguleringsplanarbeid.



Figur 3: Reguleringsplaner i området rund planområdet

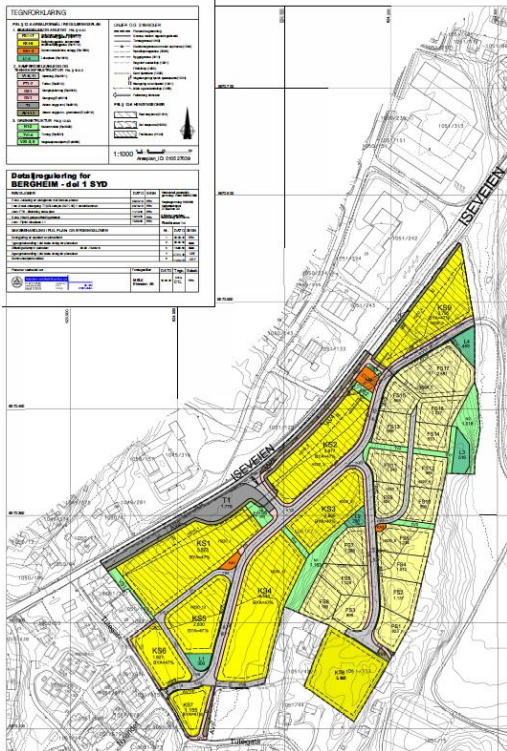
4.4 Tilgrensende planer

I sør-øst finnes reguleringsplanen «Fjelldal» av 13.11.86. Denne planen gjelder ikke foran kommuneplanen.



Figur 2: Reguleringsplan for "Fjelldal"

I nord-vest er reguleringsplanen for boliger «Bergheim» kunngjort 12.04.19. Denne planen gjelder foran kommuneplanen.



Figur 3: Reguleringsplan for "Bergheim"

I sør finnes reguleringsplanen for bolig «Surfellingen I» av 01.02.84. Denne gjelder ikke foran kommuneplanen.



Figur 4: Reguleringsplan for «Surfellingen I

I vest ligger reguleringsplanen Nylende av 13.06.96. Denne gjelder ikke foran kommuneplanen. Denne omfatter utelukkende boliger. Planen gjennomgikk en mindre reguleringsendring i 2001, men omfatter fortsatt bare bolig.



Figur 5: Reguleringsplan for "Nylende"

4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

Følgende lokale planer vil ha betydning for planarbeidet:

- Renovasjonsforskriften med retningslinjer
- Trafikkplan for Sarpsborg kommune (Veinorm)
- Hovedvegnett for sykkel i Sarpsborg (2007)
- Kommunedelplan for klima og energi (2011-2020)
- Handlingsprogram trafikksikkerhet 2016-2019

4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende statlige planer vil ha betydning for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-2/08)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- NVE's retningslinjer «Flaum og skredfare i arealplanar 2/2011»

5 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det varslede området er et småbruk og består i dag i hovedsak av beiter og noe boligbebyggelse og skog. Det er anlagt et travspor langs eiendommens yttergrense. Det er drevet landbruksvirksomhet på småbruket i forma av hestedrift.

Bolig og driftsbygninger ligger mot vest og luftegårder og treningsfasiliteter ligger sentralt i området.

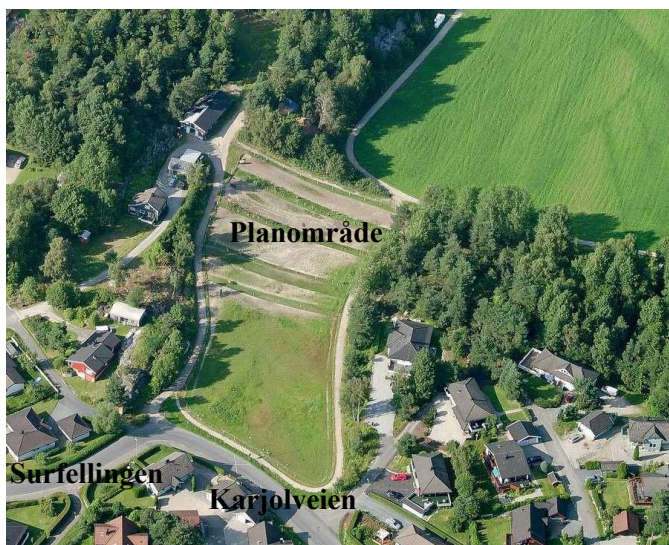
Mot vest ligger i dag skogsområder som er regulert til boligutvikling samt en del eksisterende eneboliger. Mot syd ligger Karjolveien som adkomstvei og større områder med frittliggende eneboliger. Mot øst er det mindre skogsområde som delvis tilhører planområdet. Videre finnes også her større områder med frittliggende eneboliger. Nord for planområdet er det dyrket mark som hører til et småbruk som også driver med hestehold.

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)
Dyrkbar mark	7,2 daa
Gårdsbebyggelse, hage	4 daa
Skog	5,5 daa

5.2 Stedets karakter

Arealene rundt planområdet består av noe grønnstruktur og primært frittliggende eneboliger. Området er typisk for bynære arealer med en blanding av eneboliger, tett-lav-bebyggelse og grønnstruktur.

Det er ingen gjennomgående struktur for området og det består av arealer som er utviklet over lang tid gjennom ulike planer. Det er hovedveier med forgrenende boligater som utnyttes to-sidig. I tillegg er det strukturer med GS-veier og grøntkorridorer.



Figur 6: Småbruket med luftegårder og travspor.

Takformen på boligene rundt er varierende mellom tradisjonelt skråtak til valmet tak og noen moderne boliger med flatt tak. Volumenet på boligene er ganske likt og boligområdene fremstår som homogene.



Figur 7: Tilgrensende boligområder syd for planområdet

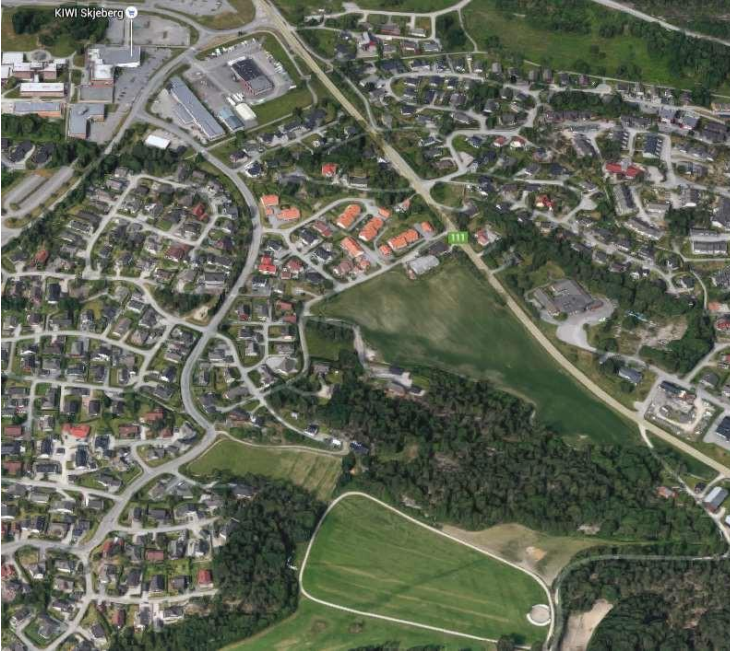
Boligområdene er i hovedsak etablert på 80-tallet og har arkitektur som preges av dette. Det er imidlertid kommet fornyings- og fortetningsprosjekter som har gitt en viss variasjon i uttrykket.



Figur 8: Næringsbebyggelsen ved RV 111

Karjolveien fungerer som adkomstvei i dag og ender i RV111. I dette krysset er det regulert inn en rundkjøring som ikke enda er bygget. Ved dette krysset er det næringsbebyggelse og handelsvirksomhet med store bygninger med flate tak.

Nærområdet til planområdet preges av å være et boligområde med nærhet til en bykjerne med blanding av bolig, næring og noe handel.



Figur 9: Planområdet sett mot vest.

5.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister:

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
1051/6	Sarpsborg kommune
1051/15	Kamperhaug Boligutvikling as

De røde linjene anviser eiendomsgrenser.



Figur 10: Eiendomskart for planområdet

5.4 Landskap og fjernvirkning

Planområdet ligger mellom to mindre åser og har ingen eksponering i forhold til fjernvirkning. I og med at planområdet ligger lavt i forhold til omkringliggende areal vil nye tiltak her være synlig for all bebyggelse som ligger rundt.

I figuren under er det markert de terrengformene rundt planområdet som vil påvirkes visuelt av nye tiltak. Samtidig danner disse åsene «vegger» i det som er landskapsrommet rundt planområdet. Planområdets landskapsrom henger delvis sammen med det store landskapsrommet ved naboeiendommen.

Landbruksarealene har svakt fall mot syd.



Figur 11: Landskapsrom i og ved planområdet markert med blå elipser. De røde strekene er veggene.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Nord for området er det et SEFRAK-registrert arkeologisk minne «Bergheim» fra eldre steinalder. Minnet er automatisk fredet.



Det er foretatt en registrering av kulturminner i planområdet av Østfold Fylkeskommune og det ble gjort ett funn i den kommunale delen av planområdet. Dette var en mindre steinalderlokalitet som vil bevares som automatisk fredet minne med en vernesone på 5 m rundt funnet.



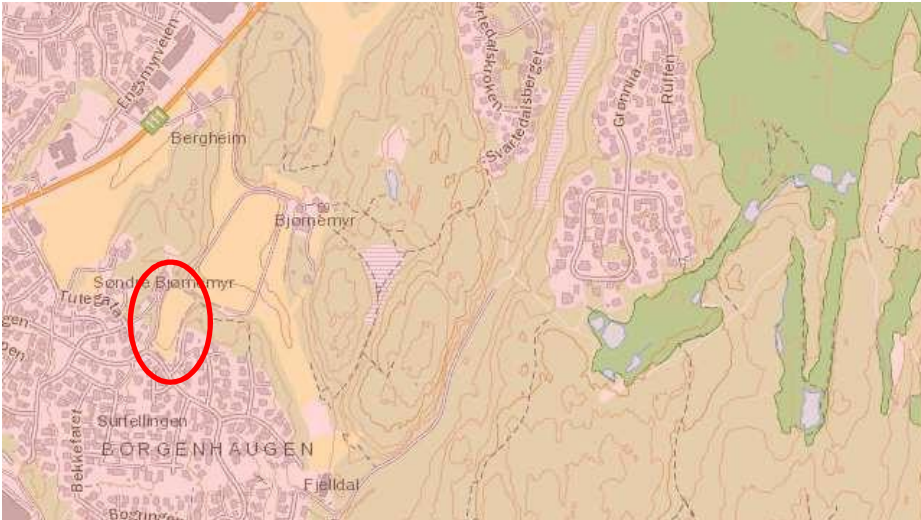
Figur 12: Funn gjort av fylkesarkeolog høsten 2016

5.6 Naturverdier

Planområdet har ingen registreringer for naturverdier verken på kommunens hjemmeside eller hos Miljødirektoratet.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen registreringer på rekreasjonsverdi i planområdet. Områdene øst for planområdet er godt egnet for friluftsliv og det går flere stier her. Disse leder videre til større sammenhengende friluftsområder og til andre nærliggende boligområder.

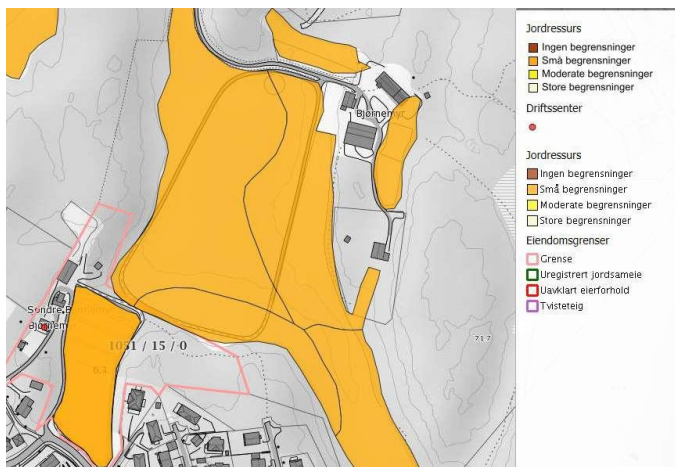


Figur 13: Turveinett ved planområdet markert med stiplede linje

5.8 Landbruk

Området er i dag klassifisert som jordbruksareal med klasse som jordressurs med små begrensninger. Kilden for dette er databasen «Skog og Landskap».

I henhold til Norsk institutt for Bioøkonomi betyr dette at jord er dyrkbar med små begrensninger som for eksempel drenering. Det som er markert som dyrkbar mark er det som ligger innenfor travsporet og som i dag blir benyttet til beiter.



Figur 14: Kart over jordressurser i planområdet

5.9 Trafikkforhold

Det er ca. 5 km til Sarpsborg sentrum og ca. 20 km til Fredrikstad fra planområdet mot vest langs rv. 111 Iseveien. I motsatt retning er det ca. 20 og 40 km til hhv. Rakkestad og Mysen.

De naturlige målpunktene (skole, dagligvare osv) ligger vest/sør for planområdet. Øst for planområdet er det skog og turområder.

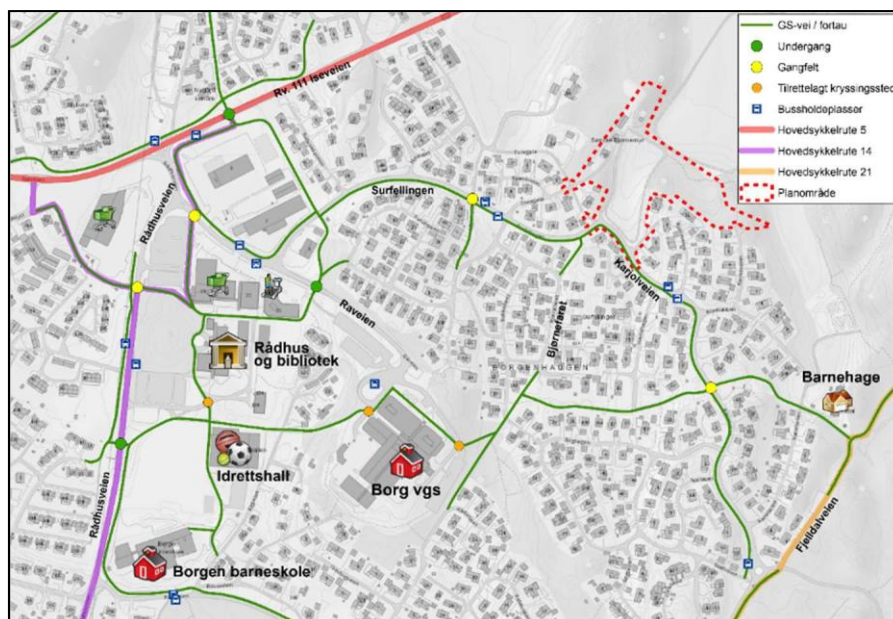
På Rådhusveien fra Iseveien til Raveien er det ifølge NVDB en trafikkbelastning på ca. 6.000 kjøretøy/døgn. Trafikkbelastningen på Raveien er på ca. 3.000 kjøretøy pr. døgn og på Surfellingen frem til den vestligste delen av Theagata er trafikkbelastningen ca. 2.400 kjøretøy/døgn. Fra den vestligste delen og frem til Karjolveien er trafikkbelastningen ca. 2.000 kjt/døgn. På Karjolveien er trafikkbelastningen ca. 1700 kjøretøy/døgn (2012). I 2007 ble det gjennomført en radartelling på Surfellingen utfør Nylendet nr. 3, som viste en ÅDT på ca. 2.400 kjt/døgn.

I veinormen for Sarpsborg kommune er Rådhusveien, Raveien, Surfellingen og Karjolveien alle definert som samleveier.

Det er 4 bussruter som kan benyttes fra planområdet:

Rute	Betjening
203 Sarpsborg-Ise	2 avganger pr. dag
204 Ringrute Øst-Vest	18 avganger pr. dag
207 Sarpsborg-Brusemyr-Hevingen-Ise	7 avganger pr. dag
465 Rakkestad-Sarpsborg-Skiptvet-Askim-Mysen	7 avganger pr. dag

Det er i dag etablert et relativt godt gang- og sykkelveinett i det eksisterende byområdet sør/vest for planområdet som gir adkomst til nærmeste barnehage, skolene, idrettshallen, rådhus og biblioteket og butikkene.



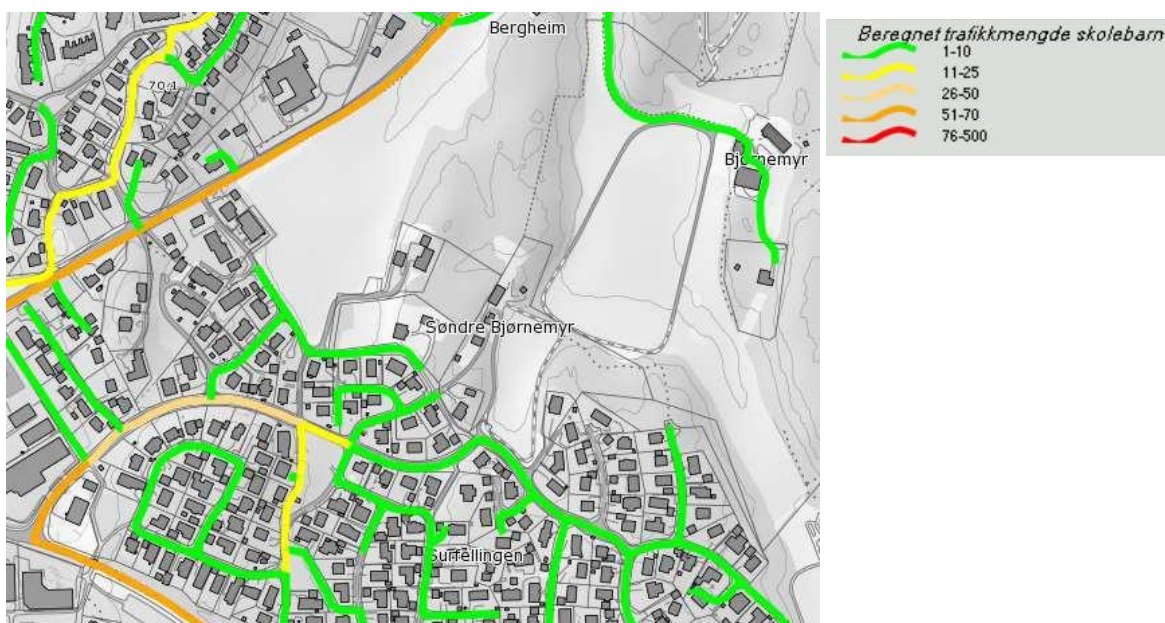
Figur 15: GS-forbindelser og målpunkter i nærområdet

Det har i området rundt planområdet skjedd tre ulykker i perioden 2012 til juni 2016. Disse har skjedd ved RV 111 og ikke i nærheten av planområdet.

Samlet trafikkgenerering fra planområdene som er under regulering i nærhetene er på ca 680 ÅDT noe som er forholdsvis beskjedent sett i forhold til den eksisterende trafikkbelastning på rv. 111 Iseveien (12-15.000 kjøretøy/døgn).

5.10 Barns interesser

Det er fortatt en registrering i kommunen i form av en skoleveisanalyse i 2016 for barn mellom 6 og 13 år. Registreringen viser at både Surfellingen/Karjolveien og Theagata blir brukt som skolevei av hhv 51 og 5 skolebarn i 2012. Målpunktene for barna er primært Borgen barneskole med lekeplasser som ligger rett mot syd.



Figur 16: Kommunens barnetråkk-registrering fra 2012

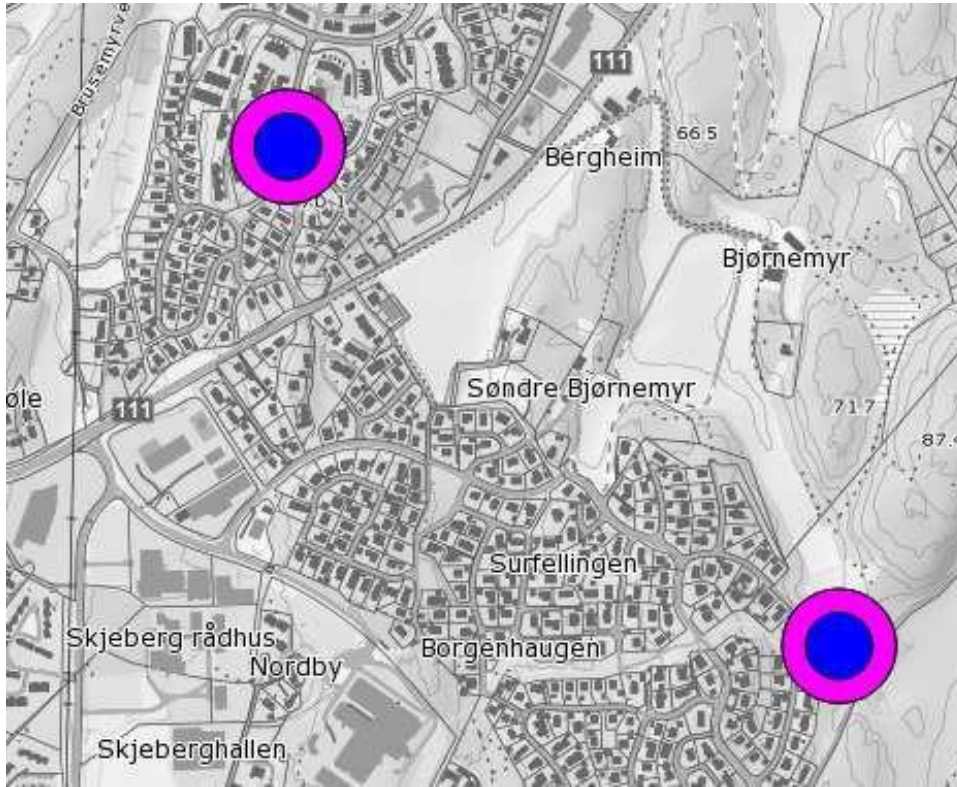
Kommunen har gjort en registrering av lekeplassdekningen. Denne anviser at deler av planområdet ligger innenfor forventet aksjonsradius for barn til nærlekeplass.



Figur 17: Kommunens kart for lekeplassdekning.

5.11 Sosial infrastruktur

I nærområdet er det registrert to barnehager; Nygårdshaugen Barnehage og Fjelldal Barnehage. Begge barnehagene er innenfor gang- og sykkelavstand til planområdet.



Figur 18: barnehager i nærheten av planområdet.

Planområdet ligger i Borgen skolekrets og barneskolen ligger ca 1 km unna. Skoleveien er omtalt under kapittel 5.10.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er i dag forholdsvis flatt der det er luftetårder og travspor. Flaten faller med ca 31 % mot sydvest. Det er potensiale til å bygge i åssidene på begge sider og her må det da gjøre terrengarbeider for å tilfredsstillere universell utforming.

Adkomsten inn fra Karjolveien vil tilfredsstillere universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det ligger en ledning for vann og avløp gjennom planområdet. Denne traseen stemmer over ens med den traseen kommunen ønsker for ny vei gjennom området. Det vil være naturlig å se dette i sammenheng med en utbygging. Ut over det er ingen tekniske anlegg registrert i selve planområdet og fremtidige utbygginger vil kunne knytte seg til den infrastrukturen som finnes i Karjolveien og i traseen for fremtidig vei mot nord gjennom planområdet.



Figur 19: Oversikt over kommunalt VA-nett i området

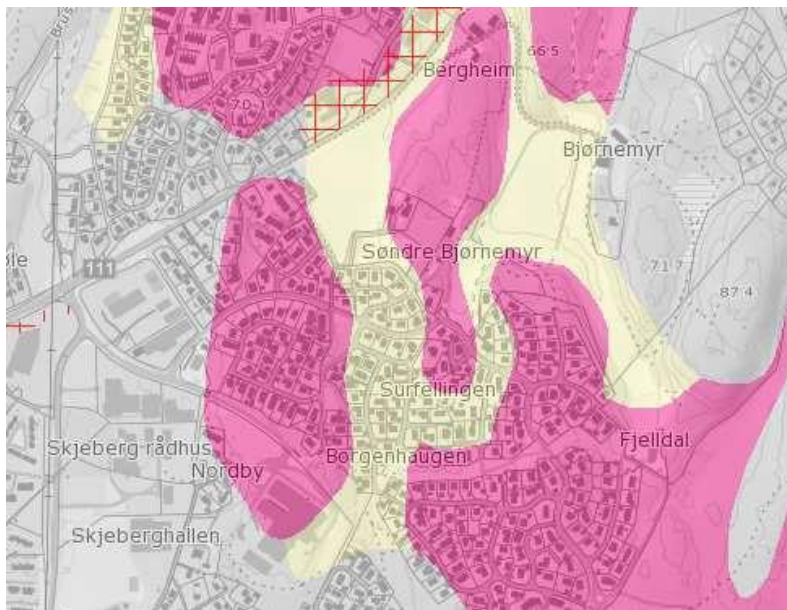
Planområdet ligger ikke innenfor noe konsesjonsområde for fjernvarme og står fritt til å velge energikilde.

Overvann har fulgt normal infiltrering gjennom delvis permeable masser i jordbruksarealene.

5.14 Grunnforhold

I kommunes kartportal blir hele planområdet lagt innenfor kategorien «Løsmasser med hav og fjordavsetninger». Grunnen er ikke egnet for infiltrasjon og har stor mektighet. I løsmassene lokalt er det ikke grunnvannspotensiale.

Det er registret radonfare i en mindre del av planområdet, men ingen rasfare.



Figur 20: Oversikt over grunnforholdene i området

Det foreligger ikke noen registreringer på forurenset grunn innenfor planområdet. Dette har vært dyrket mark og skog i all tid og har ikke vært eksponert for miljøfarlig virksomhet.

Drøyt halvparten av planområdet ligger på tykke marine avsetninger, hvor det potensielt kan finnes kvikkleire. Ellers er det bart fjell, stedvis tynt dekke. Etter nærmere kartlegging av området inngår ikke skrenter som er under 50 m slik NVE antok i sitt varsele til oppstart og dermed foreligger ikke faren for steinsprang.

Det er foretatt en geoteknisk registrering med boringer i området og på bakgrunn av denne er det utarbeidet en geoteknisk rapport. Denne oppsummerer følgende:

Det er ikke registrert silt-/leirmasser med sprøbruddegenskaper, og områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende for det aktuelle planområdet.

Vi anbefaler at prosjektet plasseres i seismisk klasse 1 under «småhus og rekkehus», ref. tabell NA.4(902) I Eurokode 8 del 1 NA /1/. Prosjektet faller dermed under utelatelseskriterium for seismisk påkjenning.

I rapportens konklusjon angis følgende bemerkning:

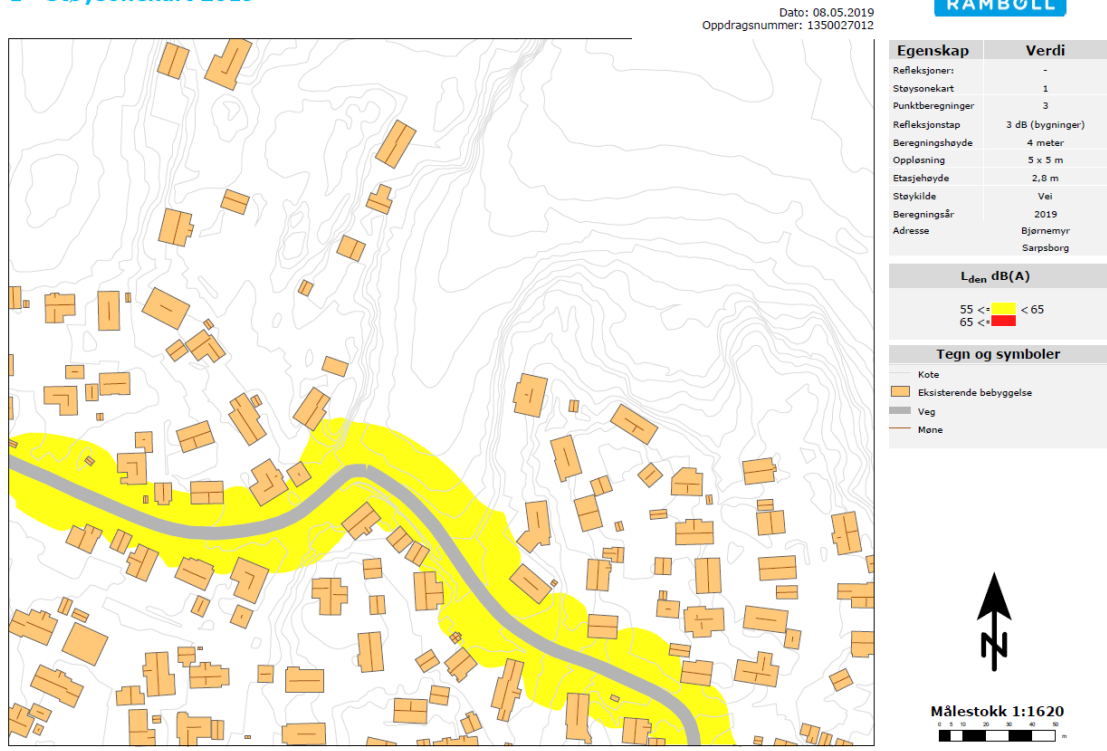
Aktuelle grave- og fundamenteringsløsninger må vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig når mere detaljerte planer foreligger, som en del av detaljprosjekteringsfasen.

5.15 Støyforhold

Områder langs Karjolveien innenfor planområdet er i «gul sone» for støyberegninger. Det vil si at i disse områdene kan utendørstøy komme opp i 55 L_{den} og det kan tillates støyfølsom bebyggelse med avbøtende tiltak.

Støy fra RV 111 påvirker ikke forholdene i planområdet.

1 - Støysonekart 2019



Figur 21: Bebyggelse langs Karjolveien vil være støyutsatte

5.16 Luftforurensing

Det er gjort en luftsonekartlegging i Sarpsborg kommune i 2015 som viser at det knyttet til RV 111 er en sporbar forurensning. Området langs veien kommer i gul sone. Dette betyr at området har påvist støv som gir en forurensning på mellom 35-50 ug/m³ luft mer enn 7 dager pr år. Personer med alvorlig luftveis – og hjertekarsykdommer har med dette økt risiko for forverring av sykdommen dersom de oppholder seg der. Friske personer vil sannsynligvis ikke risikere forverrede helseeffekter. Den gule sonen påvirker ikke planområdet.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Identifikasjon av mulige hendelser:

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medføre risiko for:					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	1	1	3	Se kapittel om grunnforhold
Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur- og kulturområder:					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				

13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne-/miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjons-områder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	2	2	3	Trafikkstøy fra Karjolveien
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	2	2	4	Gir økt trafikk i Karjolveien Det lages gode forbindelser for å stimulerer til gang-sykeltrafikk. Byggegrensen settes mot Karjolveien og ny vei.
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet					
44. Ulykke i av-/påkjørslar	Ja	1	3	4	Økt trafikk gir økt risiko.
45. Ulykke med gående/ syklende	Ja	1	3	4	Økt trafikk gir økt risiko.
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Ja	1	3	4	Det må påregnes sprengnings-arbeider. Standard rutiner
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terreng-formasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

5.18 Alternativvurderinger

Det er gjennomført en alternativsvurdering for ulike utforminger av boligområdet. Det er utarbeidet 3 alternativer:

- A. To-mannsboliger og eneboliger
- B. Rekkehus, 4-mannsboliger og eneboliger
- C. Rekkehus, 4-mannsboliger, 2-mannsboliger og eneboliger



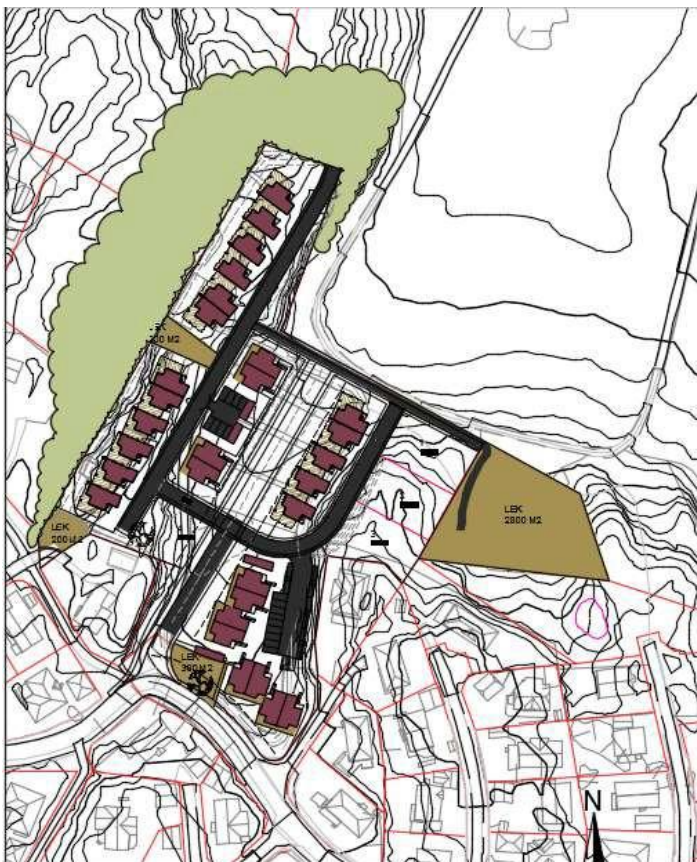
Alternativ A:

Denne inneholder kun 2-mannsboliger og eneboliger. Adkomsten er delt slik at Theagata, Karjolveien og Kjærreveien benyttes. Alternativet gir et homogent boligområde. Planområdet blir ikke utnyttet optimalt da mye areal går med til vei. Det inneholder 21 boenheter i 2 mannsboliger og ca 9 eneboligtomter.



Alternativ B:

Dette alternativet inneholder rekkehus i vest og 4-mannsboliger og noen eneboliger. Det gir en bedre miks av boliger enn alternativ A, men har fortsatt mye vei til boligene. Rekkehusene har adkomst fra Karjolveien og 4-mannsboligene og eneboligene har adkomst fra Kjærreveien. Dette alternativet inneholder 27 rekkehus, 8 boenheter i 4-mannsbolig og 7 eneboligtomter.



Alternativ C:

Dette alternativet har størst miks av boligtyper med eneboliger, rekkehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger.

Alternativet hensyntar ny samlevei mot nord gjennom planområdet og det tar hensyn til steinalderbosetningen i enden av Kjærreveien. All adkomst blir da via ny samlevei fra Karjolveien.

Det er gjort en samlet vurdering av alle alternativene. Kommunens krav til at området skal gi adkomst til fremtidige utviklingsområder lengre nord og at dette skal være en veiklasse «Samlevei» eliminerer alternativ A og B. Etter de arkeologiske undersøkelsene ble det gjort funn i den kommunale delen av planområdet noe som gjorde at det ikke var mulig å få til adkomst for tomter/boliger via Kjærreveien. Dette eliminerer også alternativ A og B.

I alternativ C er det en god miks av boligtyper som gir en god og bærekraftig sammensetning av beboerne i området. Det er satt av plass til fremtidig samlevei gjennom området og den delen av eiendommen som ligger mot øst benyttes som lekeområde for planen. Det er dette alternativet det er arbeidet videre med i planarbeidet.

Etter alternativsvurderingen er alternativ C bearbeidet videre og det er blant annet tatt inn en gangveiforbindelse til tilgrensende reguleringsplan «Bergheim syd».

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	3,0
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (5)	9,1
1510 - Energianlegg	0,0
1550 - Renovasjonsanlegg	0,0
1610 - Lekeplass (4)	1,9
1690 - Annet uteoppholdsareal	0,3
Sum areal denne kategori:	14,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	0,8
2011 - Kjøreveg (4)	1,0
2012 - Fortau	0,3
2015 - Gang-/sykkelveg (2)	0,1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (14)	2,4
2080 - Parkering (2)	0,7
Sum areal denne kategori:	5,2
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3060 - Vegetasjonsskjerm	0,3
Sum areal denne kategori:	0,3
Totalt alle kategorier: 19,8	

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal etableres med god terrengbehandling og god arkitektonisk utforming. Det er utarbeidet en veiledende illustrasjonsplan for bebyggelsen som angir bebyggelsens plassering og utforming.

Det vil være en variasjon av type boliger fra tradisjonelle hus med saltak til mer moderne boliger med flatt/pult tak og flere etasjer.

6.2.1 Bebyggelsens høyde, grad av utnyttning og boligantall/fordeling

Felt	Typologi	Gesimshøyde	Mønehøyde	Etasjer	Utnytting i BYA	Boligantall
BF1-2	Frittliggende småhus-bebyggelse	8 m	9 m	2	40%	4
BB1-5	Konsentrert småhus-bebyggelse	8,5m	8,5m	2	60%	61

6.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Det er lagt opp til en variasjon i boligtype fra eneboliger til leiligheter. Det er søkt å lage en god utnyttelse i tråd med nasjonale retningslinjer. Dette gir intime rom mellom husene og utbyggingen vil få et preg av småskala med små forhager og konsentrerte fellesområder. Det er etablert flere mindre nærlekeplasser for de minste barna og en større felles lekeplass som ligger i umiddelbar nærhet til friluftsområder. Boliggatene er blindveier med få beboere og dette gir trygg ferdsel for myke trafikanter.

6.4 Parkering

For all bebyggelse gjelder parkeringskravet om maksimum 1 bil pr boenhet. For områdene BB1-3 skal parkering foregå ved hver boenhet. Dette gjelder også sykkelparkering. Her settes det krav om anvisning av minimum 2 plasser pr boenhet for sykkel.

For områdene BB4-5 skal parkering foregå i fellesanlegg. Se vedlagt illustrasjonsplan. I fellesanlegget skal minimum 10% av parkeringsplassene avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Prosjektet vil knytte seg til eksisterende infrastruktur i området. Det ligger en VA-ledning gjennom området som blir liggende delvis under veien V1. Denne vil være tilknytningspunkt for vann og avløp fra planområdet.

6.6 Trafikkløsning

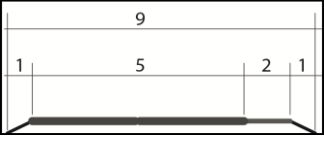
Det er ikke foreslått noen trafikkregulerende tiltak for de eksisterende veiene rundt planområdet. Dette vil kunne administreres senere av kommunen med tiltak utenfor reguleringsplan.

6.6.1 Kjøreatkomst, utforming av veier og tilgjengelighet for gående og syklende

Anvendes et bilturproduksjonstall på 4,5 bilturer pr. bolig vil samlet bilturproduksjon bli ca. 297 bilturer/døgn fra planområdet.

Det vurderes at stort sett all biltrafikk generert i planområdet vil kjøre via Surfellingen, Raveien og Rådhusveien. I krysset Rådhusveien x rv. 111 Iseveien antas den genererte trafikken å fordele seg med 85 % mot vest (Sarpsborg) og 15 % mot øst.

Hovedveien i området V1 er adkomstvei med fortau. De resterende veiene er også adkomstveier i henhold til Veinorm for Sarpsborg kommune.

Veitype	Adkomstvei
Skisse	
Dekkebredde m/kst.	5 meter
Fortau	2 meter
Sideareal	1 meter

KV2 får en stigning på 1:20.

Det er anvist interne fortau/GS-veier som ivaretar myke trafikanter som ferdes på tvers av området. Det er også anvist fortau langs hovedveien gjennom prosjektet som knytter seg til fremtidig fortau i Karjolveien. Dette vil gi trygg ferdsel for mye trafikanter mot målpunkter som skole, butikker osv.

6.6.2 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er angitt rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer at veistruktur samt fortau opparbeides samtidig som tilgrensende delfelt for bolig.

6.7 Miljøoppfølging

Følgende miljøtiltak utløses av reguleringsplanen:

Tiltak	Beskrivelse	Miljøeffekt
1	Strøm til lading av el-bil i fellesanlegg	Stimulere til mer miljøvennlig transport
2	Etablering av fortau internt	Stimulere til økt gang- og sykkeltrafikk, mindre utslipp
3	Etablering av GS-vei på tvers av området	Stimulere til økt gang- og sykkeltrafikk, mindre utslipp
4	Etablering av sykkelparkering	Stimulere til økt sykkeltrafikk, mindre utslipp

6.8 Universell utforming

Krav om universell utforming for planområdet er sikret gjennom lovverket. Det vil bli lagt opp til gjennomgående robuste løsninger for universell utforming både i bygningsmassen og i uteområdet, gjennom bruk av ramper og gangsoner med gode overflatematerialer. Terrenget skråner svakt mot syd med åser på begge sider og ny bebyggelse skal tilpasses terrenget. Universell utforming vil dermed kunne oppfylles i planen.

6.9 Uteoppholdsareal

Det er anvist privat uteoppholdsareal ved hver bolig. I tillegg er det anvist felles leke-

og oppholdsarealer.

Planområdet estimeres til å ha kapasitet for 65 boenheter. Kommuneplanens krav til MUA (minste uteoppholdsareal) er 70 m² pr leilighet, 100 m² pr annen bolig og 150 m² pr enebolig. Med den boligsammensetningen som er i planen gir det et arealkrav for denne planen på 4870 m². I dette inngår områder for lek og private oppholdsarealer. Det er i denne planen avist områder for lek og uteopphold på 5940 m². Det stilles også krav i kommuneplanen om maks avstand fra bolig til nærlekeplass og det er ivaretatt i planforslaget.

Boligtype	MUA krav	Antall	MUA krav x m ²	Anvist
Leilighet	70 m ²	61	4270	Lek: 1435 m ²
Enebolig	150 m ²	4	600	Priv: 4505 m ²
Sum		65 stk	4870 m²	5940 m²

Det er lite eksisterende vegetasjon å ivareta i planområdet, men illustrasjonsplanen angir et prinsipp i forhold til å opparbeide ny grønnstruktur i området. I planområdets randsoner er det vegetasjon og denne skal tilpasses utbyggingen. Det er anvist intern turvei som kobles mot Theagata og en ny lekeplass. Dette vil gi en god gang-sykkelforbindelse mot vest.

I området er det en maksimal avstand mellom boliger og LEK på 50 m slik at det er kort avstand til lekeområdene fra boligene. Lekeområdene skal utformes i tråd med TEK og skal ivareta forholdet til sikkerhet og de generelle bestemmelsene for lekeområder angitt i kommuneplanen. Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Det er stilt krav om anvisning av fellesområdene i utomhusplanen og det er knyttet rekkefølgebestemmelser til når fellesområdene skal opparbeides i forhold til når det gir brukstillatelse for tilgrensende boligområder.



Figur 18: Anvisning av MUA- og lekearealer -blått er MUA og oransje er lekeområder

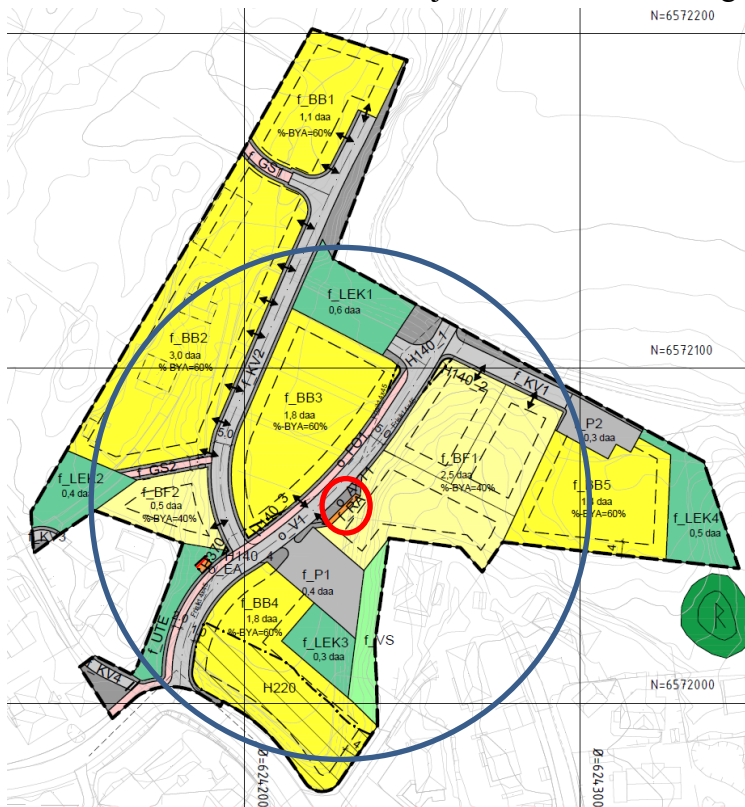


Figur 23: Det er ledninger i og i umiddelbar nærhet til planområdet.

6.15 Plan for avfallshenting

Det er angitt 1 stasjon for nedgravde avfallsløsning. Dette er avklart med teknisk etat i Sarpsborg kommune. Det er beregnet 5 fraksjoner; plast, papir, glass/metall og restavfall med 3-5 m³ pr beholdere pr fraksjon. Avfallsplassen er plassert inntil veien med egen lomme for oppstilling av renovasjonskjøretøy under tømning. Bredde på oppstillingsarealet er 3 m og lengde er 12 m + inn- og utkjøring. Dette vil gi en trygg situasjon ved tømning da biltrafikk kan foregå normalt forbi i veien. Renovasjonskjøretøy skal benytte vendhammer i V1 for å snu.

Det er satt av nok areal til 4 fraksjoner + utvidelsesmuligheter.



Figur 24: Plassering av nedgravd avfallsløsning (markert med rød sirkel) og avstand på 75m fra avfallsløsning (blå sirkel)

Det er ingen direkte berørte naboer i dag av tiltaket og fremtidige beboere vil orienteres om avfallsanlegget ved kjøpsinngåelse. Anlegget berører heller ingen eksisterende vegger/konstruksjoner som begrenser henting.

3 boliger vil få mellom 100-125 m å gå til avfallsløsningen, mens resterende boliger ligger innenfor en radius av maks 75 m unna.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til vei, fortau og lekeområder. Fellesområdene skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene som skal bruke dem.

Per dags dato er alle utbyggingsområdene for bolig bygget ut foruten område BB3 og en eneboligtomt i BF1. I område BB3 foreligger det en godkjent byggemelding og det er et boligprosjekt under oppføring. Rekkefølgekravene for dette prosjektet er oppfylt bortsett fra endelig opparbeiding av område LEK1. Det er stilt krav om opparbeiding av LEK1 som omfatter skjerming/sikring mot trafikkarealer og kvalitetskrav for innhold og opparbeiding. LEK1 er også utvidet som omtalt tidligere i denne planbeskrivelsen.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Tiltaket er i tråd med overordnede planer og vil ikke virke inn på disse.

7.2 Landskap

Planområdet ligger mellom 2 mindre åser som enten har eller kommer til å få bebyggelse. Bebyggelsen i planområdet legger seg opp i åssidene på begge sider uten å bryte noen horisontlinjer. Prosjektet kommer til å bli oppfattet primært sett fra Karjolveien da denne ligger i samme terrengnivå som den laveste delen av planområdet. Veien legges naturlig i denne delen av området for å unngå store terrenginngrep for denne.

For eneboligtomtene legges adkomstveien langt inn i terrenget og det blir en fjellskjæring på disse tomtene. Boligene som etableres her skal ta opp terrenget med minst en etasje for å få god terrengtilpasning. Resterende bebyggelse blir lagt på nivåer ettersom terrenget trapper seg noe opp mot vest. Disse trappingene ligger nærmest slik i dag og byggingen foregår langs kotene i terrenget.

7.3 Stedets karakter og estetikk

Nærområdet består i dag av eneboliger og noe tett-lav bebyggelse. Dette er i hovedsak eneboliger med skrått eller valmet tak på 1,5 til 2 etasjer. Det finnes også noe mer moderne bebyggelse med flatt tak. Den nye bebyggelsen vil føye seg inn i denne strukturen med hovedsakelig 2 etasjes moderne bebyggelse. Eneboligene som skal etableres vil kunne ha skrått eller valmet tak.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er gjennomført en arkeologisk registrering i området i forbindelse med planarbeidet. Det ble gjort ett funn i øst på den delen av planområdet som er kommunal grunn. Den

kommunale delen er derfor tatt ut av planområdet og funnet inngår ikke i planen.

Ut over dette er det ingen registrerte funn eller automatisk fredede lokasjoner innenfor planområdet.

7.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

7.5.1 Beskrivelse

Planområdet består i hovedsak av dyrkbar mark som benyttes som hestebeite. Det er ikke registrert noe historikk på annen arealbruk. Det er store sammenhengende naturområder mot nord og øst.

Det er ikke registrert funn i kjente databaser for naturmangfold i planområdet.

7.5.2 Vurdering mht Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr 100)

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven (19.06.2009) §8 til § 12

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Vår vurdering: Det er ingen registreringer i kjente databaser for planområdet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Vår vurdering: Virkningene av tiltaket er tilstrekkelig kjent, tiltaket er begrenset og det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Vår vurdering: Det er ingen registreringer i kjente databaser for planområdet.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Vår vurdering: Det er ingen fare for miljøforringelse eller skade på naturmangfoldet.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Vår vurdering: Tiltaket er tilpasset eksisterende landskap og bebyggelse og inngrep vil bli begrenset til det som er nødvendig for gjennomføring.

7.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Området fungerer delvis som portal for turgåere i nærområdet som vil benytte seg av eksisterende friluftsområder mot øst. Denne adkomsten vil bli forsterket da det nå vil gå et fortau gjennom området som gir trygge og gode forbindelser ut til friluftsområder. Innenfor selve planområdet utvikles områder til felles lek og dette vil være allment tilgjengelig.

7.7 Uteområder

Planen vil gi noen mindre fellesområder og lekeområde som ligger rett ved eksisterende friluftsområder. Dette vil tilføre nærområdet lekeområder som kan benyttes av alle. Det er stilt krav om kvalitet i opparbeidingen av fellesområdene. Lekeområdene er plassert spredt omkring i utbyggingsområdet slik at det er kort avstand til nærmeste lekeplass fra alle boligene. Det er lagt vekt på interne gangveier fra boligene til lekeplassene slik at man begrenser kryssing av trafikkområder. Lekeplassene er felles for beboerne i området, men det er ingen begrensninger i bruken av disse for allmennheten.

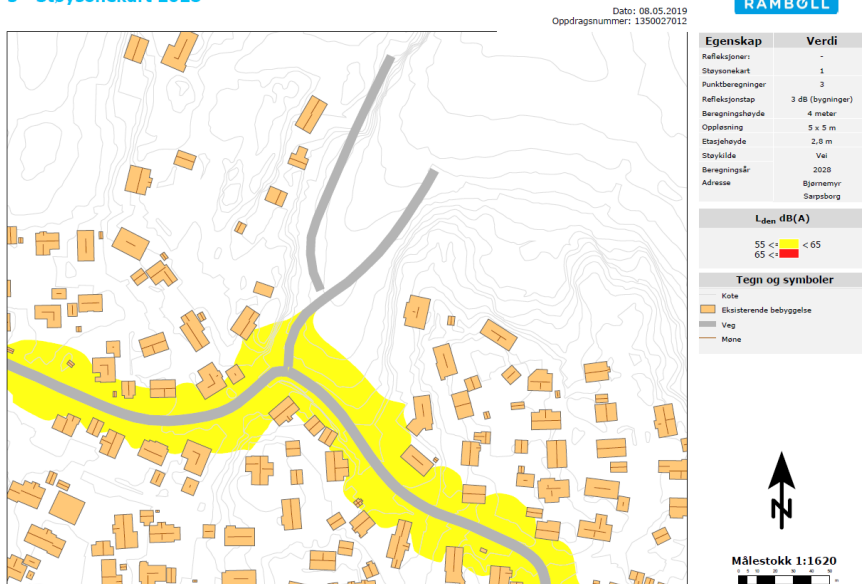
7.8 Trafikkforhold

Den nye adkomstveien inn til feltet vil kunne få vikeplikt ut på

Surfelling/Karjolveien og frisiktsonene ligger innenfor det som reguleres til veiformål og berører dermed ikke noe privat areal og det er ikke behov for noen avbøtende tiltak. Dersom vanlig høyreregulering skal gjelde vil heller ikke her noen frisiktsoner ramme privat areal.

Det vurderes ikke å være behov for øvrige tiltak langs Surfelling, Raveien og Rådhusveien.

3 - Støysonekart 2028



Det er gjort støyberegninger for området med fremtidig trafikk og det er lagt inn gul støysone i planforslaget.

7.9 Barns interesser

Gjennom reguleringsplanforslaget vil det tilrettelegges for barn og unges interesser først og fremst i forhold til fysisk utforming. Det er avsatt et stort område til lek/tilrettelagt opphold i henhold til kommunens lekeplassnorm. I tillegg er det flere mindre lekeplasser for de barna med minst aksjonsradius.

Arealene kan brukes på ulike årstider og gi muligheter for samhandling mellom forskjellige aldersgrupper. Videre er trafikksikkerheten forbedret ved opparbeiding av fortau og GS-veier. Dette gir tryggere skolevei.

Endringen av reguleringsplan fra 2025/2026 inneholder blant annet en utvidelse av LEK1 som vil gi mer areal til lekeplass og dermed styrke barns interesse i planen.

Som innspill til varsel om endring av reguleringsplanen (2025/2026) har Østfold Fylkeskommune påpekt at det bør etableres fysiske tiltak som hindrer barneaktivitet i nærheten av vendhammer i V1. Det er tatt inn i bestemmelsene krav om fysisk sikring langs KV2 mot LEK1 samt at det skal etableres skjermvegetasjon ved vendhammeren for å ivareta barnas sikkerhet.

Det ble også påpekt fra fylkeskommunen at det burde gjøres en vurdering av om det var behov for retningslinjer som begrenser rygging mot lekeplassen. I dette tilfellet når man skal benytte vendhammeren ved LEK1 så er det mest naturlig å kjøre med bilens front inn først og dermed rygge ut igjen. Dette betyr at det vil være få kjøretøy som velger å rygge inn mot LEK1.

7.10 Universell tilgjengelighet

Området vil bli lettere tilgjengelig for alle etter opparbeidingen da prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Arealer som tidligere ikke var tilgjengelig for alle vil bli åpnet opp, og det vil bli tryggere å ferdes langs vei med fortau/GS-veier.

7.11 Energibehov – energiforbruk

Prosjektets planlagte satsing på bærekraft, miljø og energieffektiv bebyggelse, vannbåren oppvarming, balansert ventilasjon vil gjøre at energi-/oppvarmingsbehovet pr m2 bolig vil bli lavt.

7.12 ROS

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak jf. Figur i kap 5.17 over.

Analysen i kap 5.17 viser følgende aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

Hendelse Tiltak

6.	Det er fare for radonstråling i området, men det blir lagt radonsperre for samtlige boliger i planområdet.
29.	Planområdet berøres av støy fra trafikken ved i Karjolveien, men bebyggelsen ligger i hovedsak utenfor gul sone og det er anvist en byggegrense mot vei.
38.	Økt antall boliger vil gi en teoretisk økning i trafikkstøy. Endringen er imidlertid så liten at det ikke medfører behov for tiltak. Det er anvist byggegrenser mot Karjolveien og ny internvei for å unngå bygging i gul støysone.
44.	Alle kryss og avkjørsler er potensielle ulykkespunkter. I detaljreguleringen er alle kryss og avkjørsler gitt geometri og frisikt i henhold til vegnormalen i (jf. Handbøker N-100 og N- 200), slik at det er gitt best mulig forutsetninger for trygg og god trafikkavvikling.
45.	Økt trafikk vil også medføre økt teoretisk fare for påkjørsel og ulykker. Basert på handbøker N-100 og N-200 er ikke vurdert nødvendig med ytterligere sikringstiltak enn de frisiktsonene som er nedfelt i planen.
46.	Det er en potensiell fare ved sprenging i anleggsperioden. Dette skal imidlertid være ivare tatt dersom standard sikkerhetskrav ved slik virksomhet følges opp.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIG	1. Lite sannsynlig			6,44, 45, 46,29, 38		
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

7.13 Jordressurser/landbruk

I planforslaget bygges det ned dyrkbar mark som er avsatt til boligutvikling. Dyrebar matjord tillates fjernet fra planområdet og flyttet til et område pekt ut av kommunen for jordforbedring.

7.14 Teknisk infrastruktur

Det er meldt inn behov for utbygging av trafo for prosjektet. Dette er anvist i planforslaget. Videre er det tilstrekkelig kapasitet for vann og avløp i området. Overvann skal gå til infiltrasjon.

7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget.

8 Vedlegg til reguleringsplanen

- Illustrasjonsplan av 23.04.19
- Trafikkrapport versjon 1.1.4
- Sammendrag av innkomne merknader av 17.03.19 og 01.06.26