



Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

Høringsperiode 16.10.2023 – 19.12.2023

Innhold

Generelt	3
Lars Bjørge Pedersen, 17.10.2023 (jnr PLAN-23/00514-3, 6).....	3
Forslagsstillers kommentarer	3
Kommunedirektørens kommentarer	3
Advokatfirmaet Skagastøl på vegne av Hansa Borg Bryggerier, 17.10.2023- 19.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-4,7,42).....	3
Forslagsstillers kommentarer	5
Kommunedirektørens kommentarer	6
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 30.10.2023 (jnr PLAN-23/00514- 12).....	7
Forslagsstillers kommentarer	8
Kommunedirektørens kommentarer	8
Viken fylkeskommune 24.10.2023-19.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-10, 16, 18, 19, 21, 36, 41).....	8
Forslagsstillers kommentarer	13
Kommunedirektørens kommentarer	14
Ole Christian Olsen, 31.10.2023 (jnr PLAN-23/00514-14)	15
Forslagsstillers kommentarer	16
Kommunedirektørens kommentarer	16
Mattilsynet, 13.11.2023 (jnr PLAN-23/00514-15)	17
Forslagsstillers kommentarer	17
Kommunedirektørens kommentarer	17
Henrik Michel Vollengen og Maria Vollengen, 25.11.2023 (jnr PLAN-23/00514-23)	18
Forslagsstillers kommentarer	18
Kommunedirektørens kommentarer	19
Ivar Yngve Agnalt, 28.11.2023 (jnr PLAN-23/00514-24)	20

Forslagsstillers kommentarer	20
Kommunedirektørens kommentarer	20
Glenn Clifford Otto Vollengen, 10.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-29).....	20
Forslagsstillers kommentarer	21
Kommunedirektørens kommentarer	21
Gurund Elise Nilsen og Rune Bøhn, 12.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-31).....	22
Forslagsstillers kommentarer	22
Kommunedirektørens kommentarer	22
Austigard Arkitektur AS v/Tor Austigard, 12.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-33)	22
Forslagsstillers kommentarer	24
Kommunedirektørens kommentarer	24
Statsforvalteren i Oslo og Viken, 14.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-34)	24
Forslagsstillers kommentarer	25
Kommunedirektørens kommentarer	26
Statens Vegvesen, 15.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-35)	26
Forslagsstillers kommentarer	27
Kommunedirektørens kommentarer	27
Elvia, 18.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-37).....	27
Forslagsstillers kommentarer	28
Kommunedirektørens kommentarer	28
Norges vassdrags- og energidirektorat, 20.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-43)	29
Forslagsstillers kommentarer	32
Kommunedirektørens kommentarer	32
Bane NOR	33
Forslagsstillers kommentarer	33
Kommunedirektørens kommentarer	34

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.

Lars Bjørge Pedersen, 17.10.2023 (jnr PLAN-23/00514-3, 6)

Jeg bor i Kjennshaugveien 8b og vil være ganske nær utbygging på Pappen. I forhold til høyde på høyhus (14 etasjer) ønsker jeg en total solstudie som innebærer alle årets måneder.

Sollys er svært viktig på vinter også, og jeg tror nok at mange eiendommer vil ligge i total skygge i svært mange timer høst - vinter-vår.

Fint om du raskt kan sende meg informasjon om dette.

Forslagsstillers kommentarer

Solstudie ble oversendt 31.10.2023. Det ble ikke mottatt øvrig merknad etter oversendelsen.

Kommunedirektørens kommentarer

Felt SF2 er plassert med relativt romslig avstand fra nabobebyggelse (ca. 50 m til nærmeste nabo, og ca.80 m til eiendommen omtalt i merknaden), men på grunn av regulert høyde, vil den likevel påvirke nabobebyggelse deler av døgnet/året. Solstudier for felt SF2, inkludert høyhus på inntil 14 etasjer, viser at nabobebyggelsen nord for jernbanen vil få skygge i noen timer, men ellers beholde gode solforhold store deler av dagen. Solforhold blir bedre på sommerhalvåret, enn på vinterhalvåret, som følge av endringer i solvinkel over årstider. Dette er en vanlig situasjon flere steder i sentrum.

Tilrettelegging for urban bebyggelse er 1 av 7 mål i sentrumsplanen. Det er overordnet strategi å bygge på «grå» arealer fremfor nedbygging av uberørt natur eller dyrka mark.

Kommunedirektøren vurderer at fortetting på «grå» arealer i sentrum, med effektiv arealutnyttelse, er et positivt grep for sentrumsutvikling og som kan bidra til å unngå nedbygging av uberørte arealer andre steder i kommunen. Fordelene for miljø og samfunn ved effektiv arealutnyttelse i sentralt område vurderes som større enn noe påvirkning av solforhold.

Kommunedirektøren vurderer at noen endringer av sol-skygge forhold for eiendommene nord for jernbanen er en akseptabel konsekvens av planforslaget.

Advokatfirmaet Skagastøl på vegne av Hansa Borg Bryggerier, 17.10.2023-19.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-4,7,42)

Kommunen og forslagstiller har vært i dialog med Hansa Borg Bryggerier angående plangrep for etablering av ny gangforbindelse nord for jernbanen i høringsperioden.

Advokatfirmaet Skagastøl har på vegne av Hansa Borg Bryggerier kommet med følgende merknad:

1 AD. PLANBESKRIVELSEN PUNKT 5.4

Det fremgår av Planbeskrivelsens punkt 5.4. at initiativtaker har inkludert deler av eiendommen til HBB, gbnr 1/334 («HBB Eiendommen») i sitt planforslag uten at det er godkjent av HBB. Initiativtaker Pappen Utvikling AS har foreslått en grønn korridor over HBB Eiendommen bestående av «turvei for allmenheten» og «park». HBB har behov for å beholde eget areal - hele HBB Eiendommen - i samsvar med dagens reguleringsformål som er industri/næring, og ber om at denne delen av planforslaget blir tatt ut av områdereguleringen for kvartal 400.

HBB har gitt en privatrettslig tillatelse til Pappen Utvikling AS til ferdselsrett, for definerte brukere, langs HBB Eiendommens vestre grense. Dette er en privatrettslig servitutt, og det er avtalt at HBB kan flytte ferdselsretten til ny trase, dersom ferdselsretten er til hinder for fremtidig utvikling av hele eller deler av HBB Eiendommen.

Privatrettslig ferdselsrett, helt vest i grøntbeltet på HBB Eiendommen, er et tiltak som kan tillates uten endring av dagens regulering til industriformål.

HBB ønsker ikke å endre utnyttelsesformålet for del av HBB Eiendommen, da HBB har behov for å selv utnytte sitt areal for industriformål. Dagens grøntbelte i vest er laget som en buffer mot industrien på HBB Eiendommen, men er fortsatt en del av industrireguleringen. HBB ønsker å beholde gjeldende reguleringsplan av 2014 (industriformål) for hele HBB Eiendommen, og HBB Eiendommen bes derfor tatt ut av områdereguleringsplanen for Kvartal 400 (Pappen).

2 AD. PLANBESKRIVELSEN PUNKT 6.9.6 TURVEG

HBB har som forklart ikke godkjent noen turvei eller gangvei for allmenheten over HBB Eiendommen. Det er avtalt en ferdselsrett i en trase langs HBB Eiendommens vestre grense for angitte brukere. Det dreier seg om en privatrettslig servitutt, som også kan sies opp av partene i særlige tilfeller.

HBB krever at *ingen* del av HBB Eiendommen inngår i beregningen av nødvendig grønt areal for Kvartal 400 utbyggingen. Pappen Utvikling AS må legge alt nødvendig grønt areal på egen grunn.

Traseen for «gangvei» som inntegnet på figur 92 i Planbeskrivelsen ligger på annet sted enn den privatrettslige ferdselsretten og omfatter dessuten et stort areal som ikke angår ferdselsretten helt vest i grøntsonen.

I kommunens Saksutskrift fremlagt for offentlig ettersyn legges det til grunn under punktet «Samferdsel og teknisk infrastruktur» at «*Ny gangvei leder videre i retning Kurland (Per Gyntveien) og Lande (Kjennshaugveien), og vil fungere som en trygg snarvei for skolebarn og beboere i nærområdet.*» Dette er en uriktig beskrivelse da det dreier seg om en privatrettslig ferdselsrett og *ingen* turvei/gangvei for allmenheten.

3 OPPSUMMERING

HBB tomten må tas ut av forslag til områderegulering for kvartal 400, da forslaget er i strid med dagens regulering og etablert utnyttelse til næring og industri. HBB vil beholde egen reguleringsplan fra 2014.

Dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt for HBB å flytte sin produksjon ut av Sarpsborg sentrum, vil det i den forbindelse være nødvendig for HBB at hele tomtearealet kan utnyttes for HBBs eiendomsutvikling, herunder til krav om grøntareal.

Det bemerkes at en regulering av deler av HBB Eiendommen til «turvei» og «park», i forslag til områdereguleringsplan for kvartal 400 (Pappen), fremstår som en båndlegging av HBB

Eiendommen (som reduserer eiendommens verdi) for å øke verdien av Pappen Utvikling AS' prosjekt. En opparbeidelse av turvei /ekspropriasjon av arealet, vil utløse plikt til å betale ekspropriasjonserstatning for næringsgrunn/påregnelig utvikling til boligutbygging.

Vi legger imidlertid til grunn at HBB Eiendommen tas ut av reguleringsplanen, da en utvikling av Pappen Utvikling AS' eiendom ikke må skje på bekostning av HBB og dets utnyttelse av sin industrieiendom.

Forslagsstillers kommentarer

Offentlig turveg

Tilstrømning av mennesker fra Kurland til sentrum, gode forbindelser og trygg skolevei er i forslagsstillers interesse, og det er gjort mulighetsstudier for løsning både i konkurranse og i planprosess med illustrasjonsprosjekt. Offentlig *regulert* og sammenhengende gangforbindelse nordover helt til Per Gynts veg er for øvrig innlemmet som del av *områdereguleringen* etter ønske fra Sarpsborg kommune. Ved utarbeiding av plangrense før varsling av oppstart var dette et tema.

For planforslag for Pappens del kreves det hovedsakelig kun at overvannshåndtering og tilrettelegging for skoleveg løses i planforslagets kart og bestemmelser. Dette kan (antagelig) løses innenfor vegetasjonsskjerm, og via første avstikker mot Kjennhaugvegen (o_TV2). Offentlig tilgjengelighet utover dette er i stor grad i offentlighetens interesse.

Geometri og plassering

Det varslede planområdet ble ved oppstart økt utover dagens allerede regulerte vegetasjonsskjerm (30 m i sør (mot 15m) og 15 m i nord (mot 0m) samt en trukket linje mellom disse). Dette ble gjort fordi man i planen ville sikre gangveg *i tillegg til* vegetasjonsskjerm mot naboer i vest. Man har tolket dagens regulerte vegetasjonsskjerm som en hensyntagning mot naboene i vest, og derfor lagt turvegen på østsiden av denne.

Dagens regulering for Hansa Borg, fra 2014, har det regulert grøntbeltet avsatt som eget formål. Dette er videreført i planforslaget, men eierforhold er endret fra privat til offentlig. Arealet er ikke i dag en del av «industrireguleringen», som det hevdes i merknaden.

Selve turveien er ikke detaljprosjektert som del av reguleringsplanen, og derfor ikke avsatt geometrisk i plankart. Hensynet er søkt sikret ved bestemmelsesområde. Side 65 i planbeskrivelsen viser underlagstegning for avgrensning av bestemmelsesområdet. Formål industri er beholdt for å unngå konflikt. Selve opparbeidingen av veien er ikke sikret i planen.

Formål og intensjon

Det må skilles mellom eierforhold og arealformål, merknaden sammenblander disse begrepene.

For å sikre allmenn ferdselsrett og offentlig drift og vedlikehold bør areal for turveg, overvannshåndtering og eventuell vegetasjon reguleres til offentlig formål. En privatrettslig avtale kan når som helst sies opp av partene.

Dersom tilgjengeligheten sikres ved servitutt, bør dette belyses i planforslaget. Det må vurderes hvordan allmennhetens interesser er tilstrekkelig ivaretatt, eller om planforslaget uriktig framstiller turveg og overvannshåndtering som sikret.

Alternativ trasé

Det er i merknadsbehandlingen utarbeidet et nytt forslag til trasé for turveg som ligger inne i areal regulert til vegetasjonsskjerm i gjeldende regulering for Borg. Dette innebærer at selve vegetasjonen vil bli redusert. Det bør re-plantes og opparbeides ny vegetasjon i skråning mellom gangveg og lavpunkt bekk/grøft som vil bli en del av den nye overvannsløsningen. Overvann følger langs lavpunktet i grønndraget som utgjør Torsbekkdalen. Lavpunktet i terrenget dreier østover, mens turvegen forsetter langs parkeringsplassen langs Grenseveien til Per Gyntveien.

Det alternativet foreslået er ikke forenlig med hittil foreslåtte hensynssone Naturmiljø (H560). Funnet av naturverdi er ikke stort nok til å automatisk vernes, og sonen vil kunne fjernes i plankartet.



Åpen overvannshåndtering lar seg løse innenfor nytt forslag til gangveg. Påkobling i rør mot Glengshølen vil måtte gjøres utenfor planens avgrensning.

MUA

Ingen del av dette arealet inngår i MUA-beregning.

Alternativ sikring av offentlig turveg

En offentlig turveg mellom store byutviklingsarealer er i både private og offentlige interesser, og kan løses på ulike plannivå, for å sikre interesser på tvers av eierstruktur. Forbindelsen kan sikres i *offentlig utarbeidet* kommuneplan/kommunedelplan og områdeplan. Hensynet kan også pålegges andre *private* detaljreguleringsplaner som ønsker å starte opp i tilstøtende områder.

Revisjon planforslag

- Detaljprosjektert gangveg vedlegges planforslaget
- H560 fjernes i kart og bestemmelser
- Planbeskrivelse justeres mht. bl.a konsekvenser naturmiljø og nabolag
- Illustrasjonsplan justeres og suppleres av snitt
- Evt. oppdatering designmanual
- Begrenset høring naboer og evt. offentlige instanser mht. naturmiljø/vegetasjon

Kommunedirektørens kommentarer

Planforslagets avgrensning og plassering av planlagt tiltak nord for jernbanen ble justert etter offentlig ettersyn for å imøtekomme merknaden delvis. Planforslaget berører ca. 4,7 daa av 57 daa på gnr. 1 bnr. 334, hvorav 0,7 daa reguleres til Industri/Lager på vertikalnivå 2.

Valgt plangrep er nødvendig for å ivareta trygg og tilgjengelig infrastruktur for gående og syklende gjennom området lokalt, samt fra Lande/Kurland til sentrum. Denne forbindelsen vil i tillegg fungere som en ny, trygg skolevei. Plangrepet sikrer nødvendig løsning for overvannshåndtering fra både Pappen-området og nærliggende sentrumsområder (se nedslagsfelt illustrert i fagrapport for VAO). Overvannsløsning sikrer trygg flomvei og vil bidra til å avlaste kommunalt nett på strekning Torbsekkdalen-Sandesund, som per i dag har utfordringer med kapasitet.

I planprosessen ble det gjort avveining mellom fordeler ved gjennomføring av planforslag og ulemper for berørte grunneiere. Gang- og sykkelvei overlapper med dagens vegetasjonsskjerm, og vil dermed ikke medføre store endringer for utnyttelse av industritomten. Gatetun overlapper i stor grad med dagens adkomst til industriområdet og tilgrensende boligtomter. Snuhammer i gatetunet G11 vil medføre en ulempe ved at noen parkeringsplasser må fjernes, eller at parkeringsplassen må endres/tilpasses ny situasjon. Planlagt overvannsledning under bakken skal utføres slik at den tåler noe belastning (se detaljer i fagrapport for VAO). Det forutsettes derfor at arealer over bakken fremdeles kan utnyttes til dagens funksjon (industri/lager).

Kommunen vurderer at det er tilstrekkelig areal på HBB-tomten til å beholde dagens funksjonalitet og ivareta fremtidig utvikling.

Etter kommunens skjønn er de positive konsekvensene for samfunnet og miljø vesentlig større enn ulempene ved tap av mindre del av areal langs på industritomten.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 30.10.2023 (jnr PLAN-23/00514-12)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkesanlegg, bes det

også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentarer

Tas til orientering.

Viken fylkeskommune 24.10.2023-19.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-10, 16, 18, 19, 21, 36, 41)

Kommunen har vært i dialog med Viken fylkeskommune v/samferdsel i høringsperioden angående plangrep og rekkefølgekrav for samferdselsinfrastruktur i fv.118 (Olav Haraldssons gate).

Viken fylkeskommune har kommet med følgende uttalelse til planforslaget, og innsigelse til teknisk plan for fv.118:

Viken fylkeskommune viser til uttalelse datert 01.09.2021 til varsel om igangsatt reguleringsarbeid for området. Vi la der spesielt vekt på forholdet til løsninger knyttet til samferdsel, kulturminneverdiene og bebyggelseshøyde, samt barn og unges interesser mm.

Vi støtter også kommunedirektørens forslag om å redusere høyden på punkthuset i planforslaget, samt høydene i Follogata mot Fritznerbakken. Forslaget innebærer at punkthus på SF2 skal senkes til maks 28,5 m (tilsvarende ca.8 etasjer). Bygningene langs Follogata, mot Fritznerbakken, skal ikke være høyere enn 3-4 etasjer, med maksimal gesimshøyde 3 etasjer, som tilsvarer ca. 11,5 meter for boligformål. Mønehøyder skal nedjusteres til 4 etasjer.

Utover det viser vi til innsigelse fra fagområde samferdsel på bakgrunn av manglende teknisk plan samt andre faglige råd nedenfor, og vurderer at våre merknader til varsel om oppstart av planarbeidet er kun delvis ivaretatt i planforslaget.

Samferdselsplanlegging og forvaltning

Valaskjold bru

I plankartet er arealet under Valaskjold bru satt av som xx, uten noen bestemmelser for området. Nærmere spesifisering av arealet er tenkt i detaljregulering av noen av de andre områdene. Det bør sikres at arealet ikke brukes som adkomst fram til SF6 blir ombygd. Videre viser vi til det vi skrev om Valaskjold bru og rutiner rundt bruer til varsel om oppstart. Alle tiltak ved og under brua må til høring hos fylkeskommunen som er vei- og brumyndighet, både før planlegging og før gjennomføring. Vi bør involveres under hele prosessen for å kunne vurdere hvordan eventuelle tiltak kan påvirke brua.

For Valaskjold bru er det relativt «tett» mellom pilarene under brua, og det er derfor ikke gitt at det vil tillates å tilføre masser, installasjoner under eller nær brua. Det må ev. søkes Østfold Fylkeskommune som er beskrevet over. Det må vurderes nøye om «oppgradering» av området under brua vil hindre forsøpling og hærverk, eller gi rom for «miljø» som kan medføre til økt hærverk, herunder graffiti. Ev. flyttbare installasjoner må heller ikke komme i

konflikt med dagens veibru sin fundamentering, eller hindre tilkomst for vedlikehold av underkant veibru. Det må også bevises at ev. gravearbeider i området ikke vil påvirke bruas stabilitet og bestandighet.

Byggegrense og parkeringskjeller

Byggegrensen mot fylkesvei 118 er lagt tett mot fylkesveianlegget og vi vil ikke motsette oss dette da området ligger innenfor sentrumsplanen for Sarpsborg. Vi er imidlertid skeptiske til at bestemmelsesgrensen mot parkeringskjeller innenfor SF1 ligger så tett inn mot formålsgrensen. Dette med tanke på stabiliteten til fylkesveianlegget når dette anlegges skal graves opp. Vi ber derfor om at denne bestemmelsesgrensen trekkes 2 meter fra fortauskant/formålsgrense.

Teknisk plan for fylkesveianlegg - innsigelse

Det er bra at fortau og kantstopp for buss er sikret gjennom rekkefølgekrav, men vi savner mer detaljerte tekniske tegninger for den delen av planområdet som skal bli en del av fylkesveianlegget. Teknisk plan bør sendes inn i god tid i forkant av offentlig ettersyn. C- og D-tegningene som er vedlagt planforslaget er ikke tilstrekkelig detaljerte til å forsikre oss om at det er satt av nok areal i plankartet til disse anleggene. Vi har derfor innsigelse til vi har fått levert, og vurdert, alle nødvendige tekniske tegninger iht. Statens vegvesens R700 Tegningsgrunnlag (2019).

Fra C-tegningen kommer det ikke frem at det er satt av nok areal til plattform for holdeplass ved profil 320. Dette er ikke markert i tegningen. Det er heller ikke satt av eller markert plass til leskur, og det bør være leskur eller tilsvarende her. Vi viser ellers til tidligere e-post, datert 24.11.2023, til saksansvarlig for områdeplanen i Sarpsborg kommune, for ytterligere kommenterer til de tekniske tegningene.

Godkjent byggeplan

I planbestemmelse 4.1 o) er det krav om godkjenning fra Viken fylkeskommune for alle tiltak som berører fylkesvei 118. Viken fylkeskommune kan generelt endres til Østfold fylkeskommune, da Viken opphører 01.01.2024. Vi ber samtidig om at det spesifiseres at Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan før igangsetting for alle tiltak som berører fylkesvei 118. Bestemmelsen ligger nå under rammetillatelse, så det som er viktig for oss er å spesifisere at dette gjelder godkjent byggeplan.

Vi forventer at bestemmelse 7 a), altså Sarpsborg kommunes egen veinormal ikke vil være til hinder for at byggeplan kan utformes i henhold til de veinormal-kravene vi setter.

Avkjørsel mot fylkesvei 118

Det er tegnet en avkjørselspil mot fylkesvei 118 fra TO1, fulgt opp med bestemmelse 5.6 c) som sier at utkjøring skal søkes om til Sarpsborg kommune. Avkjørselen er mot fylkesvei og vi ber derfor om at det legges til at det (også) skal søkes Østfold fylkeskommune som veimyndighet, og at bestemmelsen presiserer at avkjørselen generelt skal være *fysisk* sperret på en eller annen måte. Av hensynet til trafiksikkerheten til myke trafikanter mener vi det ikke bør være nedsenket kantstein, men dette er en detalj som inkluderes i byggeplanen.

Generelt

Også fylkesveiarealet ligger under hovedformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Vi ber derfor om at fylkesvei 118 inkluderes som unntak i planbestemmelse 7 d).

Vi savner en god løsning for gående og syklende innbyggere fra sørvest for planområdet, som skal til og fra planområdet. Viken fylkeskommune ved samferdsel så for seg en bedre løsning for gående og syklende langs planområdet på sørsiden av fylkesvei 118 som inntil videre ville stoppe ved Valaskjold bru, men som senere kunne videreføres vestover. Den

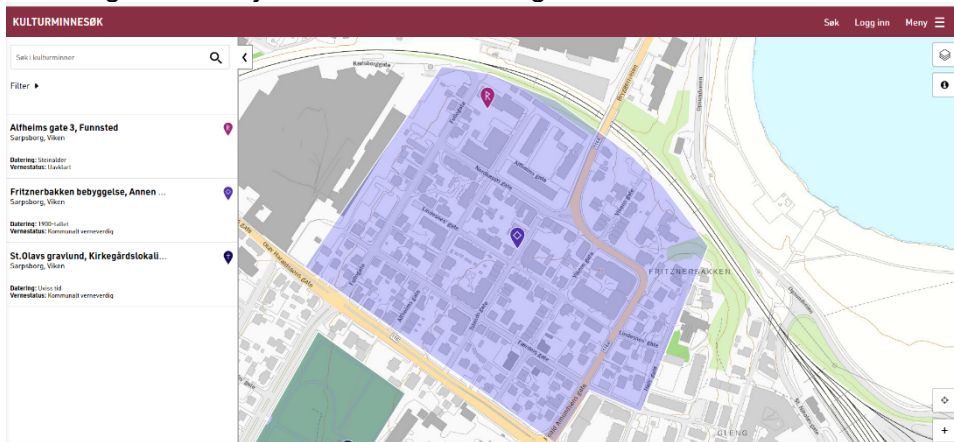
tenkte sykkelruten (iht. sykkelstrategien) fra St. Maries gate som skal krysse jernbanen sør for Valaskjold bru er ikke blitt bygd, med argument om at Intercity (ny jernbanelinje) til Sarpsborg er utsatt på ubestemt tid. Fylkeskommunen har derfor sett for seg en løsning for gående og syklende langs sørsiden av fylkesvei 118, og at utbyggingen av Pappen kunne bidra til at deler av denne strekningen ville bli bygd på motsatt side av fylkesveien i forhold til planområdet. Sarpsborg kommune har valgt å ikke legge dette inn som et rekkefølgekrav til utbygger. Argumentene for dette finner vi i planbeskrivelsen kapittel 6.5.5. Vi vil også påpeke at det vil være vanskelig å prioritere tiltak på fylkesvei 118 gjennom Sarpsborg sentrum utenom tiltak som blir prioritert gjennom Bypakke Nedre Glomma. Rekkefølgekrav i forbindelse med store utbygginger er en måte å realisere nødvendige tiltak. Det kunne vært bedre løsning for gående og syklende langs fylkesveien. Samtidig så ser vi utfordringene med å knytte rekkefølgekravet til denne planen. Vi har derfor ingen innvendinger til at kommunen har valgt å ikke ta med rekkefølgekravet.

Kulturarv – nyere tids kulturminner

Planområdet grenser til hensynssone kulturmiljø H570_7, Fritznerbakken, i kommunens arealplan. Dette kulturmiljøet er også et prioritert kulturmiljø i kommunens kulturminneplan.

Det fremgår av saksutskriften at kommunedirektøren har godkjent at planen blir lagt ut på høring hvis høydene i Follogata ble redusert til 3-4 etasjer. Vi har imidlertid i vår uttalelse utgått fra planforslaget.

I planforslaget, s. 12 hevdes at «Planområdet påvirker ikke kulturmiljøet i Fritznerbakken direkte, men i egenskap av å være tilliggende utviklingsområde....» Dette er en feil, siden boligområdet vest om Follogata helt tydelig er en del av kulturmiljøet Fritznerbakken. I Riksantikvarens database over kulturminner er boligområdet vest for Follogata sammen med det øvrige kulturmiljøet Fritznerbakken også del av «kommunalt verneverdig kulturmiljø».



Gjeldende reguleringsplan for Fritznerbakken sier at «Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Det skal legges stor vekt på tilpasning til det eksisterende miljø.» (§ 7) Samme bestemmelse om tilpasning går igjen i alle gjeldende reguleringsplaner i kulturmiljøet. Det er derfor gjennom en utvidet tolkning mulig å si at hensynssonens bestemmelser også bør være førende for dette området. Follogata er ikke en skillelinje mellom to forskjellige bymiljøer, uten bygningene på begge sider er utvilsomt deler av samme kulturmiljø.

Bestemmelser

Reguleringsplan for Fritznerbakken, §7: *Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Det skal legges stor vekt på tilpasning til det eksisterende miljø.*

Denne bestemmelsen går igjen i alle reguleringsplaner for Fritznerbakkens kulturmiljø og viser at det dreier seg om et enhetlig bygningsmiljø. Grensen som er dratt for hensynssonen ved Follogata er følgelig vilkårlig og kunstig. Bestemmelsene for hensynssone kulturmiljø H570 bør derfor også være førende for boligområdet vest for Follogata.

I bestemmelsene til hensynssone kulturmiljø Fritznerbakken i kommunens arealplan fremgår det at:

§4.15.f.iv. Ved nybygg skal bygningens hovedform tilpasses hovedform på omliggende bebyggelse og materialbruk.

§4.13.c.i. Verneverdige kulturminner og kulturmiljøet innenfor bestemmelsesområdene skal bevares og tillates ikke revet.

ii. Ved nye tiltak innenfor bestemmelsesområdene, eller i områder som grenser inn mot bestemmelsesområdene (bufferzone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse

§3.5.i. Hensynssoner H570_ 01-10 omfatter viktige lokale kulturmiljøer. Alle tiltak innenfor sonene skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene slik at disse ikke forringes.

Å legge opp til riving av så mange som 10-12 bygninger hadde innebåret et klart brudd på bestemmelsene i området øst for Follogata. Det finnes ingen argumentasjon for hvorfor den vestre siden av kulturmiljøet skulle ha mindre kulturminneverdi. Bestemmelsene til hensynssone kulturmiljø er strenge, jf. særlig §4.13.c.i-ii og den sterke formuleringen «skal bevares».

Stedsutvikling

Regional plan for Østfold, *Østfold mot 2050*, løfter fram kulturminner og kulturmiljø som en integrert del av kommunal og regional planlegging (pkt 1.1.7) Planen sier på s. 43: *Fortetting må foregå med kvalitet. Det betyr at folkehelse og attraktivitet skal ivaretas og forbedres selv om vi bor tettere. Det er viktig at fortetting, transformasjon og arealøkonomisering gjøres med grunnlag i lokalkunnskap. Byene og tettstedene må ha god funksjonalitet, og biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas.*

I forslag til regional planstrategi for Viken, er et av målene å ta vare på kulturminner og kulturmiljøer slik at de kan styrke stedets særpreg og identitet i by- og stedsutviklingen.

Bærekraft

Fylkestinget i Viken vedtok 12. desember 2019 at FNs bærekraftsmål skal danne rammen og premissene for regional planstrategi. Bevaring av kulturminner kan bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle flere av FNs bærekraftsmål. Byggenæringen står for en betydelig andel av klimagassutslippene. Eldre hus er allerede bygget og klimaavtrykket er satt. Med enkle grep kan eksisterende bygg ofte gjøres mer klimavennlige og energieffektive, og dermed gjenbrukes.

Verdiskaping

Nasjonal og internasjonal forskning har synliggjort hvordan kulturminner er viktige ressurser i samfunnsutviklingen og kan bidra til verdiskaping. Dette framkommer blant annet i Rapportene *Cultural Heritage counts for Europe* (Europa Nostra 2015) og *Verdien av kulturarv*, utarbeidet av Menon economics i 2017 på oppdrag av Riksantikvaren.

Vurdering

«Pappen» eller Sarpsborg Pap- og Papirindustri ble grunnlagt i 1914 og spesialiserte seg på produksjon av esker av papp til industrien. Den ble foregått av Karlsborg høvleri og Snedkerifabrikk (fra 1902). Pappen-fabrikken er en viktig del av Sarpsborgs lokale kulturarv, og har også aspekter av regional kulturminneinteresse som del av Østfolds betydelige industrihistorie, tett knyttet til Østfoldbanen.

Fritznerbakken kulturmiljø

Bebyggelsen på Fritznerbakken fra begynnelsen av 1900-tallet er intimt knyttet til denne industrien, siden den vokste frem som arbeiderboliger for de som arbeidet på fabrikken. Denne type boliger knyttet til industrien er et særtrekk ved Sarpsborgs urbane historie. Fritznerbakken er i hovedsak anlagt som en hageby, hvilket var et ideal for arbeiderboliger på 1920-tallet. Flere av bygningene har blitt ombygget, men området har bevart sin lesbarhet som kulturmiljø. Foruten bolighus er flere eldre uthus bevart som sammen utgjør et unikt kulturmiljø, tett knyttet til fabrikken.

I planinitiativ og KU vurderes de fremste negative aspektene med planen å være tapet av bygninger med aldersverdi i Follogata samt at fabrikkområdets kulturhistoriske sammenhenger brytes. Men både planinitiativ og KU har neglisjert den negative konsekvensen av de nye høye bygningenes sterke visuelle kontrast likt en «vegg» mot det eldre, lave trehusmiljøet, og som deler et kulturmiljø som hør nære sammen, i to.

Planforslaget innebærer at Follogata kommer å utgjøre en grense mellom høy, storskala, moderne bebyggelse på den ene siden og lav, eldre, småskala trehusbebyggelse på den andre. Den høye, nye bebyggelsen kommer å kontrastere skarpt mot den lave, eldre og få en svært negativ visuell innvirkning på den. Fylkeskommunen mener det er essensielt for kulturmiljøet og for at bebyggelsen skal bli heldig visuelt og estetisk at den langs Follogata holdes så lav som mulig, og at materialer, farger og fasadeuttrykk harmonerer med kulturmiljøets, slik at de «snakker sammen».

Industriområdet

Viken fylkeskommune vurderer det som positivt at administrasjonsbygget og ytterligere et bygg blir gjenbrukt, men samtidig hadde betydelig mere av bygningsmassen gått å gjenbruke. Vi vurderer også at de lave industribygningene som skal bevares i forslaget får ta alt for lite plass og ikke kommer til sin rett, siden de blir omgitt av mye høyere bygninger. Dette kommer å medføre at de viktige industribygningene «drukner» og blir lite synlige. Dette er synd, siden de utgjør en viktig kvalitet i området.

Vi er enige i KUs vurdering at et høyhus vil innebære et sterkt brudd med stedets karakter og mener at det bryter mot bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan om tilpasning til kulturmiljøet.

Etter vår vurdering får planforslaget overveiende negative konsekvenser for kulturmiljøet på Fritznerbakken på grunn av manglende tilpasning til eksisterende bebyggelse, særlig hva gjelder høyder. Rivingen av opp til 10-12 bygninger vest for Follogata er et brudd med føringene for resten av kulturmiljøet, samt står i konflikt med føringene for kulturmiljø i regional plan for Østfold og FNs bærekraftsmål. Fylkeskommunen vil sterkt fraråde riving av bygningene. Fremfor alt står planforslaget i konflikt med gjeldende reguleringsbestemmelser som legger stor vekt vid tilpasning ved nybygg.

Avdeling kulturarv står til disposisjon for videre dialog og rådgiving vedrørende tilpasning av ny bebyggelse til kulturmiljøet.

Arkeologi

Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Innsigelse – samferdselsplanlegging og forvaltning

Det er bra at fortau og kantstopp for buss er sikret gjennom rekkefølgekrav, men vi savner mer detaljerte tekniske tegninger for den delen av planområdet som skal bli en del av fylkesveianlegget. Teknisk plan bør sendes inn i god tid i forkant av offentlig ettersyn. C- og D-tegningene som er vedlagt planforslaget er ikke tilstrekkelig detaljerte til å forsikre oss om at det er satt av nok areal i plankartet til disse anleggene.

Vi har derfor innsigelse til vi har fått levert, og vurdert, alle nødvendige tekniske tegninger iht. Statens vegvesens R700 Tegningsgrunnlag (2019). Planen kan ikke egengodkjennes av kommunen før våre innsigelser som veimyndighet er avklart. Vi ber om dialog for å finne en rask løsning på våre innsigelser.

Når det gjelder kulturmiljøet Pappen- Fritznerbakken mener vi at planforslaget vil gi flere negative enn positive konsekvenser. Kulturmiljøet som helhet kan ha regionale kulturminneinteresser.

Utover ovennevnte har fylkeskommunen ingen merknader knyttet til regionale interesser, men anbefaler av våre faglige råd følges opp, og konkrete anbefaling også innarbeides inn i planforslaget før sluttbehandling.

Forslagsstillers kommentarer

Valaskjold bru

- Avkjørsel under brua ønskes brukt inntil arealet er detaljregulert.
- Utforming av arealet i illustrasjonsplan vurderes nærmere.

Fra merknad ved oppstart:

Fagområdet bru v/Viken er svært tilbakeholdent med å gi tillatelser for etablering av installasjoner o.l. under og på bruene. Da Viken Fylkeskommune ved behov til enhver tid skal ha tilgang til hele brua, og erfaring viser at installasjoner helt inntil eller under brukonstruksjonen ofte er til hinder eller ulempe ved vedlikehold, inspeksjon og forvaltning.

Vi ser derimot positivt på at parkering under bru som i dag er en risiko for konstruksjonen skulle det oppstå brann i en bil, blir borte. Så å endre funksjonen av området under brua er ikke noe vi skal avskrive, men det er noen restriksjoner som må gis.

Det må ikke settes opp nye bygg under brua pga. brannfare. Installasjoner må være flyttbare og ikke permanent fastmontert, de må ikke settes med for små avstander til brukonstruksjonen (mot pilarer og underkant av brudekket), eller til hinder for inspeksjon og tilkomst til brukonstruksjonen. Bruene som mye annet krever jevnlig oppfølging og vedlikehold. En god forvaltning av bruene tilsier at vi har gode og synlige inspeksjonsoverflater på bruene, slik at vi enkelt får fulgt med på skadeutvikling. I tillegg må vi til enhver tid ha tilkomst for reparasjon. Dette tilsier at f.eks. betongoverflater ikke skal males, eller at vi ønsker fremmedinstallasjoner festet på/inntil/under bruene våre som vanskeligjør inspeksjon og er til hinder for vedlikehold. Det betyr at vi ikke kommer til å akseptere at brukonstruksjonens overflater eller elementer dekkes til og hindrer tilkomst for bruforvaltningen.

Det tas imot kommunens vurderinger til hva vi kan/skal/bør/må illustrere for dette arealet, og hvorvidt det hittil leverte materialet må omarbeides. Arealet skal detaljreguleres på senere tidspunkt.

Byggegrense og parkeringskjeller

Enden på parkeringskjelleren ut mot Fv118 skal ligge i samme akse som bebyggelsen over.

Det gjøres en ny vurdering av plassering her, når teknisk tegning for FV118 er ferdig utarbeidet. Det vil kunne medføre øvrig forskyvning her. Man kan vurdere å gjøre tiltak/beskrive at det blir spuntet /murt opp særskilt i kjelleren her så vi kan forsikre fylkeskommunen om at dette ikke forringer deres eiendom og fremtidige tiltak der.

Bussholdeplass

Plass til bussholdeplass inkl overbygg skal være ivaretatt i planen slik den er tegnet. Dette vil tydeliggjøres ytterligere i nye snitt og illustrasjoner, nå når nye tekniske tegninger for FV118 utarbeides. Et behov for leskur implementeres i bygningskroppen for SF1_c.

Fritznerbakken kulturmiljø

Størstedel av merknaden anses ikke relevant når kommunen har opplyst om riktig avgrensning av hensynssone, og begrunnelse for valget angår tidligere vedtatt plan, ikke denne. Angående problematisering av høyder er ikke forslagsstiller enig i at 3-5 etasjer med skråtak kan defineres som "høy, storskala bebyggelse". Det er både i Lindesnes gate og Alfheims gate kvartaler med bebyggelse med større volum og høyere gjennomgående gesimslinje enn det som foreslås i planforslaget.

Industriområdet

Utviklingen beror på arealeffektiv fortetting i sentrum - det er en balanse mellom bevaringshensyn og effektiv utnyttelse av planområdet. Det er viktig å vurdere synlighet og opplevelse av de bevarte bygningene fra et fotgjenger-/menneskeperspektiv. En bydel vil aldri oppleves i fugleperspektiv, og på gateplan er det nettopp gjort et stort poeng ut av at alle gater/siktlinjer m.m. skal ha direkte visuell kontakt til bevart bebyggelse. Alle plassrom, parkdrag og interne gater har direkte kontakt eller er definert av bevart bebyggelse. Hensynet anses ivaretatt.

Revisjon planforslag

- Teknisk plan FV118 utarbeides
- Ny teknisk plan følges opp i plankart og illustrasjonsplan/-snitt.
- Omprosjektering av SF1_C vurderes ut fra nye FV118-tegninger.
- Bussholdeplass følger teknisk plan og belyses tydeligere i planmaterialet.
- Bestemmelsene sikrer bussholdeplass tydeligere
- Bestemmelser: Alle tiltak ved og under brua må til høring hos fylkeskommunen som er vei- og brumyndighet, både før planlegging og før gjennomføring.
- Endrer tekst i bestemmelser og planbeskrivelse til "Østfold fylkeskommune" eller "regional veimyndighet".

Kommunedirektørens kommentarer

Planforslaget ble bearbeidet og teknisk plan ble supplert etter offentlig ettersyn. Formålsgrenser i plankart, og planbestemmelser er tilpasset teknisk plan som ble godkjent av ØFK når innsigelse ble trukket 27.april 2026.

Sentrumsplanen er bygget opp rundt 7 grep, bl.a. å utvikle kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål, bygge den moderne byen på historisk identitet, samt tilrettelegge for urban bebyggelse.

Det er en overordnet strategi å bygge på «grå» arealer fremfor nedbygging av uberørt natur eller dyrka mark. Høy utnyttelse kommer ofte i konflikt med krav om tilpasning til lavere bebyggelse eller kulturmiljøer i næromgivelser.

Planforslaget legger opp til urban bebyggelse, med samtidig ivaretagelse/ombruk av deler av fabrikkbebyggelse, samt material- og fargevalg som harmonerer med omgivelser.

Hensynsone for bevaring av kulturmiljø i Fritznerbakken som grenser til planområdet legger føringer for tilpasning, og påvirker høyde/utnyttelse i planområdet. Hensynsonen berører imidlertid ikke noen av tomtene i planområdet.

Ved offentlig ettersyn vedtok kommunen å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn uten reduksjon av høyder.

Etter kommunens skjønn er det riktig grep å transformere kvartalene vest i Follogata, og ikke legge opp til bevaring av dagens småhusbebyggelse. Det er gjort flere grep for å dempe overgang fra småhusbebyggelse i kulturmiljø til ny urban bebyggelse på «Pappen». Planforslaget forutsetter at nybygg i Follogata må tilpasses nærområdet gjennom takform (saltak) og materialbruk (hovedsakelig tegl med innslag av tre). Laveste høyder på kvartalene i Follogata er lagt mot kulturmiljø og gatekryss. I tillegg er det lagt opp til åpen kvartalsstruktur som bidrar til å bryte lange fasader og slippe inn sollys. Tilbaketrekking av byggegrenser fra fortau og beplantning i gata vil bidra med grønne elementer i gata og gi samspill med hager på den østre siden av gata.

Kommunedirektøren mener at planforslaget ivaretar hensyn til kulturmiljø i tilstrekkelig grad, samt at fortetting på «grå» areal i sentrum, med effektiv arealutnyttelse, er et positivt grep som bidrar til å unngå nedbygging av uberørte arealer andre steder i kommunen.

Ole Christian Olsen, 31.10.2023 (jnr PLAN-23/00514-14)

Har liten tro på at dette området har godt nok utbygd avløpsanlegg og overvannsanlegg. Er da redd for at utbygger får koble seg på mens resten av innbyggerne i Sarpsborg må betale for oppgradering av dette via selvkostmetoden.

Jeg er 100% sikker på at dette området ikke har bra nok infrastruktur når det gjelder trafikkavvikling, tillates dette uten forbedringer vil dette bli nok et område i Sarpsborg Kommune med endeløse kø ved arbeidsstart/ slutt.

Man må jo også lure på hvorfor Sarpsborg Kommune bruker masse tid og penger for å utarbeide område planer???

Er det slik at disse bare gjelder for oss vanlig innbyggere? Og ikke for mektige utbyggere?

Og til sist men IKKE minst

Høyden.... Det er vel nesten så man ikke tror hva man leser når utbygger vil bygge en høyblokk på 14!!!! etasjer i et område utenfor sentrumskjernen som i all hovedsak består av eneboliger

Har ikke de som stemmer for dette sett hvor høyt dette er? Er jo nesten bare komisk å se på vedlegg fra arkitektene hvor denne bare blir framstilt som "litt" høyere en øvrige bygg.

Om dette blir redusert til "kun" 8 etasjer vil det også være alt for høyt.

Her vil jeg faktisk strekke meg så langt at jeg vil si at dersom det blir tillatt å bygge noe som er høyere enn 5 etasjer i dette kvartalet vil min tro på både demokratiet og byråkratiet i Norge bli borte, for da er vi dessverre kommet dit at bare man har penger nok får man gjøre akkurat som man vil.

Forslagsstillers kommentarer

Det er utarbeidet egen Fagrapport for vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering av Sweco. Den utarbeides i nært samarbeid med kommunens virksomhet for vann- og avløp og godkjennes som en del av reguleringssaken.

Det er utarbeidet egen Trafikkanalyse av Asplan Viak. Denne er en del av beslutningsgrunnlaget for planen og sikrer framkommelighet for gang, sykkel, kollektivtransport og bil.

Det er utvikler for eiendommen, Pappen Utvikling AS, som bekoster arbeidet med utvikling av planen.

Begrunnelse for plassering og utforming av høyhus framkommer av eget vedlegg til planen, Notat høyhus, 17.03.2023. Virkninger er vurdert med vindsimuleringer, belysning av fjernvirkning, samt sol/skygge-studier. Dette er et punkt hvor høyhus har begrenset negative effekter.

Kommunedirektørens kommentarer

Infrastruktur

Planens bestemmelser sikrer at nødvendig infrastruktur i området etableres i takt med utbygging, bl.a. VAO-anlegg. Kommunedirektøren vurderer at planen sikrer hensyn til infrastruktur på en god måte.

Det er intensjon om å inngå utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen, som vil avklare detaljer rundt gjennomføring av planlagte tiltak. Dette skal behandles i en separat sak til formannskapet, etter at planen er vedtatt.

Utnyttelse og tilpasning

Planen har gått gjennom omfattende medvirkningsprosess, og ble utarbeidet basert på føringer i overordnet plan (kommunedelplan for Sarpsborg sentrum).

Sentrumsplanen er bygget opp rundt 7 grep, bl.a. å utvikle kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål, bygge den moderne byen på historisk identitet, samt tilrettelegge for urban bebyggelse.

Det er en overordnet strategi å bygge på «grå» arealer fremfor nedbygging av uberørt natur eller dyrka mark.

Gjennom utarbeidelse av planen ble det gjort avveining av ulike interesser, bl.a. balanse mellom høy utnyttelse og tilpasning til omgivelser/hensyn til naboer.

Planforslaget legger opp til urban bebyggelse, med samtidig ivaretagelse/ombruk av deler av fabrikkbebyggelse, samt material- og fargevalg som harmonerer med omgivelser. Det er gjort flere grep for å dempe overgang fra småhusbebyggelse i kulturmiljø «Fritznerbakken» til ny urban bebyggelse på «Pappen».

Kommunedirektøren mener at planforslaget ivaretar hensyn til kulturmiljø i tilstrekkelig grad, samt at fortetting på «grå» areal i sentrum, med effektiv arealutnyttelse, er et positivt grep som bidrar til å unngå nedbygging av uberørte arealer andre steder i kommunen.

Mattilsynet, 13.11.2023 (jnr PLAN-23/00514-15)

Området har i dag tilknytning til offentlig vann og avløp. Mattilsynet påpeke i vår uttalelse til varsel om oppstart at vann- og avløpssituasjonen i området er svært komplisert. Kommunen har pekt på en rekke forhold knyttet til VA som må utredes, blant annet vurdering av tilstand på ledningsnett, beregning og dimensjonering av forbruk og behov for trykkøkning.

Det er utarbeidet en fagrapport VA og Overvann (Sweco). Denne fastslår at *«det er meget stort potensial i det lokale vannledningsnettet og det er godt rustet til å ta imot tilleggsbelastningen som tiltaket vil representere. Det gjelder for både forsyning til forbruk og forsyning til slukking av brann.»*

Sweco anbefaler at eventuell oppgradering av kommunale vann- og avløpsledninger, som har påvirkning på eller blir påvirket av utbyggingen, gjøres i forbindelse med prosjektet

Vi ser at dette er forsøkt hensyntatt i planarbeidet. I forsalget til reguleringsbestemmelser er det i § 5.12 er det blant annet stilt krav til at oppgradering av kommunale vann- og avløpsledninger, som har påvirkning på eller blir påvirket av utbyggingen, skal gjøres i forbindelse med ny utbygging. Mattilsynet vurderer at dette er et viktig og riktig krav som må fastsettes. Det bør kartlegges om utbyggingen kan påvirke kapasiteten og driftssikkerheten i vannforsyningen, også i tilstøtende bydeler. Eventuelt kartlagt nødvendig behov for oppgradering må også omfattes av denne bestemmelsen.

Videre er vi tilfredse med at det stilles rekkefølgekrav i §4 om at offentlig VA-anlegg i Follogata må være på plass før det gis igangsettingstillatelse til boligutbygging. Mattilsynet mener at dette kravet også bør gjelde oppgradering av andre kommunale VA-ledninger, Jf. § 5.12.

Innenfor planområdet ligger det i dag svært samfunnskritisk infrastruktur for drikkevannsforsyningen til kommunen. Blant annet gjelder dette hovedvannledningen fra Ravneberget høydebasseng. Mattilsynet anser det som viktig at kritisk infrastruktur som dette beskyttes, det bør derfor fastsettes en hensynsone for kritisk infrastruktur som omfatter denne ledningen. Det er viktig at den totale sikkerheten til denne og eventuelt andre kommunale eller private ledninger (stikkledninger) ivaretas under hele byggeprosjektet. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette, og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

Forslagsstillers kommentarer

Det samarbeides godt med kommunens VA avdeling i reguleringsfasen og det vil bli inngått utbyggingsavtale som ivaretar utbygging og overtagelse av offentlig infrastruktur. I reguleringsteamet har VA konsulent kontakt med kommunens VA avdeling, og også et eget oppdrag for kommunen, for å ivareta prinsipper for overordnede løsninger, slik at dette kan planlegges i forhold til utbyggingsrekkefølge etc.

Kommunedirektørens kommentarer

Planens bestemmelser sikrer at nødvendig VAO-infrastruktur i området etableres i takt med utbygging. Fagrapport for VAO ble oppdatert i etterkant av offentlig ettersyn, for å sikre bedre ivaretagelse av VAO-hensyn. Kommunedirektøren vurderer at planen sikrer hensyn til VAO-infrastruktur på en god måte.

Det er intensjon om å inngå utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen, som vil avklare detaljer rundt gjennomføring av planlagte tiltak. Dette skal behandles i en separat sak til formannskapet, etter at planen er vedtatt.

Henrik Michel Vollengen og Maria Vollengen, 25.11.2023 (jnr PLAN-23/00514-23)

Vi er sterkt imot den foreslåtte veiforbindelsen til Kjennshaugveien som en del av utviklingen av Kvartal 400(Pappen).

Våre grunner for å motsette oss denne veiforbindelsen er som følger:

Vi eier 1 meter bredde av veien, hele veien langs vår tomt. Vi godtar ikke at vår tomt blir åpen for almen ferdsel. I dag står vi og de nærmeste naboene, for all kost og vedlikehold av den private veien. Det innebærer reparasjoner, snømåking, etc.

Økt trafikk og støyforurensning: Den foreslåtte veiforbindelsen vil føre til økt trafikk på den private grusveien i Kjennshaugveien, noe som vil føre til økt støyforurensning og forstyrrelse for beboerne.

Sikkerhetsbekymringer: Økt trafikk på Kjennshaugveien vil utgjøre en sikkerhetsrisiko for fotgjengere, syklister og barn som leker i området. Denne private grusveien er også helt mørklagt og de fleste av oss må rygge ut i veien når vi skal kjøre. I tillegg så må vi ta fart opp bakken om vinteren da den blir såpeglatt. Dette er til stor risiko for oss og de som eventuelt skal bruke denne gangveien.

Negativ innvirkning på eiendomsverdier: Økt trafikk, støyforurensning og tap av grøntområder vil ha en negativ innvirkning på eiendomsverdiene i området.

Vi oppfordrer kommunen til å revurdere den foreslåtte veiforbindelsen til Kjennshaugveien og utforske alternative løsninger som ikke vil ha en så negativ innvirkning på lokalsamfunnet.

Forslagsstillers kommentarer

Den aktuelle eiendommen er markert i flyfoto under.
Oppmålingsforretning er foretatt.



Vegarealet er i dag offentlig. Veien, innenfor offentlig eid areal, vil reguleres til offentlig formål, og drift og vedlikehold omfattes av kommunale tjenester. Plankart inneholder ikke samferdselsformål utenfor eiendomsgrenser.

Den foreslåtte forbindelsen vil føre til økt trafikk av *myke* trafikanter_ (sykkel og gange). Det er ikke risiko for økt støy og forstyrrelser i den grad at det anses som nødvendig å unnlate trygg skolevei fra planen. Tvert imot vil motorisert trafikk kunne gå *ned* som følge av tiltaket, da området tilrettelegges bedre for myke trafikanter. Det vurderes at fordelene for lokalsamfunnet er overveiende positive og veier klart tyngre enn de påpekte ulemper.

Eventuell sikring av utkjøring, utover tilstrekkelig snuareal på egen tomt, kan vurderes før opparbeiding (gjerde, spill etc).

Kommunedirektørens kommentarer

Det ble foretatt en oppmålingsforretning (klarlegging av eksisterende grenser), og arealformål for gangforbindelse samt plangrense er tilpasset eiendomsgrenser. Det er ikke behov for grunnverv på strekning langs eiendommen omtalt i merknaden.

I planprosessen ble det gjort avveining mellom fordeler ved gjennomføring av planforslag og ulemper for berørte grunneiere. Valgt plangrep er nødvendig for å ivareta trygg og tilgjengelig infrastruktur for gående og syklende gjennom området lokalt, samt fra Lande/Kurland til sentrum. Denne forbindelsen vil i tillegg fungere som en skolevei.

Etter kommunens skjønn er de positive konsekvensene for samfunnet og miljø vesentlig større enn ulempene for berørte/tilgrensede eiendommer.

Ivar Yngve Agnalt, 28.11.2023 (jnr PLAN-23/00514-24)

Kommunen har hatt et møte med Ivar Yngve Agnalt den 28.11.2023

Kommunen har sendt lenke til plandokumenter før møtet til naboen, og har presentert planforslaget i møtet.

Naboen ønsket å diskutere grunnforhold på planområdet og i Fritznerbakken, og stilte spørsmål om hvordan bygge- og anleggsarbeider på planområdet skal gjennomføres for å unngå skred.

Kommunen forklarte at det ble utarbeidet en geoteknisk rapport til planforslaget, med uavhengig kvalitetssikring, som viser utfordrende grunnforhold på planområdet. Det var viktig å kartlegge grunnforhold for å synliggjøre grunnforholdene på planområdet og på arealer i umiddelbar nærhet til «Pappen». Lokalstabilitet skal følges opp i videre detaljprosjektering i fremtidige byggesaker på planområdet.

Planbestemmelser stiller krav til detaljprosjektering for geoteknikk og vurdering av behov for supplerende grunnundersøkelser, og det er fagkyndige som skal gjøre dette. Det forutsettes derfor at hensyn til grunnforhold vil bli ivaretatt i prosjektering og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak på planområdet.

Kommunen opplyste om at det forventes en uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat som skal gi innspill til bl.a. geoteknikk i planforslaget.

Forslagsstillers kommentarer

Ingen kommentar

Kommunedirektørens kommentarer

Ingen ytterligere kommentarer.

Glenn Clifford Otto Vollengen, 10.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-29)

Jeg er sterkt imot den foreslåtte veiforbindelsen til Kjennshaugveien som en del av utviklingen av Kvartal 400 (Pappen).

Mine grunner for å motsette meg denne veiforbindelsen er som følger:
jeg eier 1 meter bredde av grusveien, hele veien langs min tomt. jeg godtar ikke at min tomt blir åpen for almen ferdsel (2062/39).

Økt trafikk og støyforurensning: Den foreslåtte veiforbindelsen vil føre til økt trafikk i Kjennshaugveien, noe som vil føre til økt støyforurensning og forstyrrelse for beboerne.

Sikkerhetsbekymringer: Økt trafikk på Kjennshaugveien vil utgjøre en sikkerhetsrisiko for fotgjengere, syklister og barn som leker i området. Jeg rygger alltid inn i min parkeringsplass og da rygger ved denne grusveien, som er tenkt som gang og sykkelsti.

Negativ innvirkning på eiendomsverdier: Økt trafikk, støyforurensning og tap av grøntområder vil ha en negativ innvirkning på eiendomsverdiene i området.
Ser også at det er tiltenkt å bruke en del av min tomt (2062/39/192) som endel av gangveien, dette er noe jeg ikke godtar og motstrider.

Jeg oppfordrer kommunen til å utforske alternative løsninger som ikke vil ha en så negativ innvirkning på lokalsamfunnet.

Forslagsstillers kommentarer

Generelt må kommunen avveie enkeltpersoners private bruk av offentlige arealer opp mot det offentlige interesser for grønne forbindelser, trygge skoleveier og tilrettelegging for myke trafikanter på offentlig areal.

Den aktuelle eiendommen er markert i flyfoto under. Oppmålingsforretning vil foretas.



Den omtalte gangveg er planlagt på kommunens eiendom 2062/14.

Det er ingen tiltak innenfor eiendommen det vises til (2062/39). (dobbeltsjekkes av begge parter etter oppmåling). Det vil, ved behov, settes opp gjerde for å avgrense disse eiendommene tydelig, og sikre myke trafikanter for innkjøringer.

Den foreslåtte veiforbindelsen vil føre til økt trafikk av myke trafikanter_ (sykkel og gange). Det er ikke risiko for økt støy og forstyrrelser i den grad at det anses hensiktsmessig å unnlate trygg skolevei fra planen. Tvert imot vil motorisert trafikk kunne gå _ned_ som følge av tiltaket, da området tilrettelegges for myke trafikanter.

Det registreres at eiendommen har parkeringsareal langs hele Kjennshaugveien, i tillegg til garasje, med inn/ut-kjøring to steder, inkludert direkte ut i krysset. Den omtalte p-plassen er ikke undersøkt nærmere mht. regulert/lovlig bruk. Eventuelle sikringstiltak vedr. denne må vurderes av kommunen.

Kommunedirektørens kommentarer

Det ble foretatt en oppmålingsforretning (klarlegging av eksisterende grenser), og arealformål for gangforbindelse samt plangrense er tilpasset eiendomsgrenser. Det er ikke behov for grunnverv på strekning langs eiendommen omtalt i merknaden.

I planprosessen ble det gjort avveining mellom fordeler ved gjennomføring av planforslag og ulemper for berørte grunneiere. Valgt plangrep er nødvendig for å ivareta trygg og tilgjengelig infrastruktur for gående og syklende gjennom området lokalt, samt fra Lande/Kurland til sentrum. Denne forbindelsen vil i tillegg fungere som en skolevei.

Etter kommunens skjønn er de positive konsekvensene for samfunnet og miljø vesentlig større enn ulempene for berørte/tilgrensede eiendommer.

Gurund Elise Nilsen og Rune Bøhn, 12.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-31)

Vi viser til informasjonsmøtet vi hadde i september 2023 hvor vi/ ble informert om at det vil bli endringer på og ved vår eiendom med tanke på gangforbindelse mellom Pappen og Kjennshaugveien. Det ble luftet en mulighet om at hele vår eiendom kunne bli vurdert kjøpt opp, noe vi heller ønsker og vil enn at eiendommen blir delvis kjøpt opp for å få gjennomført en mulig gangforbindelse.

Vi har fortsatt noen spørsmål. Ønsker derfor et nytt møte/dialog med dere i den forbindelse med tanke på når denne prosessen kan starte opp og hvilke rettigheter vi har med tanke på eventuelt salg/ oppkjøp av vår eiendom.

Håper dette lar seg gjøre på starten av 2024.

Forslagsstillers kommentarer

Det er ikke ønskelig for forslagsstiller å kjøpe hele eiendommen. Skal kun areal avsatt til offentlig gangvei erverves.

Kommunedirektørens kommentarer

I planprosessen ble det gjort avveining mellom fordeler ved gjennomføring av planforslag og ulemper for berørte grunneiere.

Planforslaget beslaglegger ca. 150 av 1434 kvm på boligtomt gnr./bnr. 2062/549 og krever at eksisterende garasje fjernes/erstattes.

Valgt plangrep er nødvendig for å ivareta trygg og tilgjengelig infrastruktur for gående og syklende gjennom området lokalt, samt fra Lande/Kurland til sentrum. Denne forbindelsen vil i tillegg fungere som en ny, trygg skolevei.

Kommunedirektøren vurderer at grunnerverv av areal regulert til o_GG (150 av 1434 kvm fra gnr./bnr. 2062/549) vil ikke påvirke tomtens funksjonalitet. Etter kommunens vurdering vil tomten, etter gjennomført grunnerverv, ha tilstrekkelig areal og form til å beholde sin funksjonalitet. Det vil fremdeles være plass til å etablere en eventuell ny garasje/p-plass med tilhørende manøvreringsareal.

Etter kommunens skjønn er de positive konsekvensene for samfunnet og miljø vesentlig større enn ulempene ved tap av mindre del av areal på boligtomten gnr. 2062 bnr.549.

Austigard Arkitektur AS v/Tor Austigard, 12.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-33)

Styrket kvartalstruktur

Planen har et godt grep som tar opp i seg områdets kvartalsstruktur og viderefører denne. Bygningstypologien er imidlertid relativt frittliggende boligblokker, som løser opp kvartalstrukturen. Kanskje kunne det vært vurdert følgende endringer:

- Det skal etableres murer og porter i mellomrommene
- Bygninger eller murer skal alltid fylle ut hjørnene i kvartalene

Vi viser til Lindern-kvartalene i Oslo for referanse.



Lindernkvartalene, Oslo: Intakte kvartaler forsterket med murer og porter.

Argumentasjonen for brudd/tilbaketrekkninger synes noe tynn. Hvis målet er å bryte ned lange fasader så kan dette løses på andre måter, for eksempel gjennom fasadenes utforming. Det er mange eksempler på dette i Sarpsborg fra før.



Lange fasader som brytes ned gjennom fasadenes utforming, ikke brudd/tilbaketrekkninger

Estetikk og fraktaler

Designmanualen er forbilledlig gjennomarbeidet. I bestemmelsene åpnes det for at designmanualen ikke må følges, hvis avvik kan begrunnes. Hvorfor kan ikke designmanualen gjøres like juridisk bindende på lik linje med fagrapporter for VA og forurenset grunn? Forskning har dokumentert at design er like viktig for menneskers (mental)helse som rent vann og ikke forurenset grunn.

Designmanualen har gode føringer for bygningsform, byrom, landskap og eksisterende bebyggelse, men færre føringer for estetikk i ny bebyggelse. Viktige prinsipper som takkroppsbase og underinndeling er forbilledlig, men stopper på et for overordnet nivå.

Designmanualen burde hatt med føringer for estetikk også ned i mindre skala, all den tid forskning har vist at detaljering ned i liten skala er det viktigste for menneskers velvære. Det kunne vært lagt føringer for ornamentikk basert på prinsippene om fraktaler i arkitektur, for eksempel krav om tydelige bygningselementer i skalaen 100 mm (for eksempel rammer rundt vinduer, synlige dekkeforkanter eller gesims/korniss) og 20 mm (ytterligere underdelinger).

Utragede balkonger påvirker i stor grad en fasades utforming, og det burde kanskje vært sterkere føringer for utforming av balkonger, for eksempel form (avfaset/buet), dekorasjon av underside, tilstrekkelig detaljering (geometrisk underdeling) i rekkverk, osv.

Vi viser for øvrig til relevant forskning på fraktaler i arkitektur og kan foreslå følgende litteratur:

<https://psykologisk.no/2021/10/kan-miljopsykologisk-kunnskap-frigjore-arkitekter/>

<https://www.mdpi.com/2413-8851/6/1/3>

<https://samtiden.no/fra-papirutgaven/2023/arkitekturens-grunnsteiner>

Forslagsstillers kommentarer

Den oppløste kvartalsstrukturen er bevisst valgt for å sikre best mulig bokkvalitet, forutsetninger for gode nabolag og godt naboskap, samt ivareta luft og oversikt i planen sammen med optimale lokalklimatiske forhold.

Slik bestemmelsene er formulert er designmanualen juridisk bindende, og eventuelle avvik fra denne skal begrunnes og dokumenteres skikkelig. Den sikrer at handlingsrommet for arkitektonisk utforming og prosjektutvikling i neste fase er tilstrekkelig, samtidig med at grunnleggende kvaliteter er sikret gjennom reguleringsbestemmelser og designmanual. Det har vært gjort grundige vurderinger for hvilket detaljeringsnivå designmanualen har lagt seg på. Det avgjørende er at det ikke er noe som hindrer at utformingen i neste fase får ytterligere detaljering.

Det er i reguleringsplanen avgjørende å finne riktig nivå på bestemmelser og vurdere de nødvendige begrensningene disse gir. Det er her sikret bruksverdi og bokkvalitet i form av at det tillates balkonger, men balkongene har begrenset dybde. Det er ingen hindre i verken designmanual eller bestemmelser som legger begrensning på en utforming som foreslås.

Kommunedirektørens kommentarer

Planbestemmelser ble bearbeidet etter offentlig ettersyn, og Designmanualen samt andre fagrapporter er juridisk bindende (se planbestemmelser og andre vedlegg til planen for flere detaljer).

Etter kommunens skjønn ivaretar planforslaget en god balanse mellom høy utnyttelse og tilpasning til omgivelser, samtidig som planen bidrar med nye gode kvaliteter til området (bl.a. attraktiv utforming av bygg og utearealer, harmonerende material- og fargevalg, samt utvikling av samferdselsarealer og grønnstruktur). Planbestemmelser og andre juridisk bindende plandokumenter sikrer ivaretagelse av disse kvaliteter ved utbygging.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, 14.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-34)

Vi mener planforslaget legger til rette for en spennende utvikling sentralt i Sarpsborg. Det er særlig positivt at det åpnes for ferdsel/turvei og at det skal etableres en åpen bekk. Som

nevnt i vårt innspill kunne det gjerne vært satset på en ytterligere styrking av blågrønn struktur gjennom området.

Støy

Deler av planområdet er støyutsatt fra jernbane- og/eller veitrafikk. Det er i hovedsak stilt krav om at boenhetene skal ha stille side, noe som er positivt. Vi mener imidlertid at de boenheter som prosjekteres med støyfølsomme rom mot støysiden, i tillegg til foreslått krav om stille side, også bør ha krav til dempet fasade. Dette gjelder særlig ut mot Olav Haraldssons gate, hvor fasadene vil få støynivåer opp mot Lden 73 dB. Dette er langt over anbefalt grenseverdi (55 dB). Det bør også vurderes et generelt krav for hele området om dempet fasade utenfor de soverom som ikke legges på stille side. For de 10 % av boenhetene det åpnes for at kan etableres uten stille side, men kun dempet fasade, må det spesifiseres at disse ikke kan være ett-roms leiligheter for å være i samsvar med T-1442. Vi vil også sterkt fraråde bruk av kun dempet fasade for boenheter i rød støysone. Vi ber kommunen revidere bestemmelsene slik at dette ikke tillates.

Arealformål industri/lager

Vi stiller spørsmål ved arealet som er foreslått regulert til industri/lager (I/L) nord for jernbanen. Her er det i reguleringsbestemmelse 6.8 åpnet for turvei og åpen overvannshåndtering. Det er også vist til bestemmelsesområde # 6, som vi tror er ment å være # 7.

Det er imidlertid ingen bestemmelser for tiltak som er i samsvar med formålet. Vi stiller spørsmål ved hvorvidt det da er tilstrekkelig sikring mot at det kan etableres tiltak, i tråd med formålet industri/lager, som potensielt kan komme i konflikt med intensjonen om turvei og åpen overvannshåndtering. Det er vanlig å ha bestemmelser som utdyper formålet i plankartet, for å sikre presis og forsvarlig styring av tiltak og bruk av arealer og bygg. Vi ber kommunen revurdere arealformålet og/eller bestemmelsene for dette arealet.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

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

Forslagsstillers kommentarer

Støy

Det er ikke illustrert eller planlagt boligformål/støyfølsom bebyggelse ut mot OH Gate, kun kontor/næring/parkering. Dette mener vi er sikret i planen, men vi kan supplere om det ikke framstår etter hensikten, og kommunen ønsker.

Dempet fasade er innført for å tillate enkelte soverom der stille side ikke er mulig. Foreslått spesifisering av ett-roms aksepteres.

Å «åpne for» dempet fasade for alle soverom som ikke ligger på stille side strider mot hensikten ved å begrense dette til 10 %.

5.13 Støy

Bebyggelse

- a) Bebyggelse med støyfølsom bruk kan tillates innenfor rød og gul støysone innenfor planområdet.
- b) For bebyggelse som ligger med fasade direkte mot Olav Haraldsonsgate, tillates ikke bolig.
- c) Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjelder for støyfølsom bebyggelse i prosjektet. Avvik tillates kun dersom følgende vilkår er oppfylt:
 - For boenheter som ligger i nedre del av gul støysone (Lden 55-60 dB) skal alle boenheter ha stille side.
 - For boenheter som ligger i øvre del av gul støysone (Lden 60-65 dB) skal alle boenheter ha stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.
 - For boenheter som ligger i rød støysone skal minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
 - Inntil 10 % av boenheter tillates å ha en dempet fasade som erstatning for en stille side. Konkret plassering skal dokumenteres ved rammesøknad.

Arealformål

Innspillet til formål er forventet, men endring av formål for større, private eierforhold bør føres av kommunen, mht. konfliktnivå og eventuelt behov for ekspropriasjon, jmf. FV118.

Det vises til ny prosjektert turveg innenfor regulert grøntbelte for videre prosess.

Revisjon planforslag

- Bestemmelser for støy suppleres/endres etter nærmere avtale
- Bestemmelse 6.8 rettes til korrekt henvisning til #7

Kommunedirektørens kommentarer

Støy

Det er sikret at det ikke kan etableres boliger i bebyggelsen som er mest støyutsatt mot Olav Haraldssons gate. Det åpnes for at 10 % av boenhetene kan etableres uten stille side, med kun dempet fasade. Merknaden er delvis tatt til følge ved at det er spesifisert at disse ikke kan være ett-roms leiligheter.

Innspill om at de boenheter som prosjekteres med støyfølsomme rom mot støysiden, i tillegg til krav om stille side også bør ha krav til dempet fasade, er ikke tatt til følge.

Kommunedirektøren mener at hensyn til støy er tilstrekkelig ivaretatt med gjennomgående boenheter med tilgang til stille side.

Arealformål

Plankart og bestemmelser ble revidert etter offentlig ettersyn, og flere arealer ble mer detaljert eller endret (inkludert arealer nord for jernbane), sammenlignet med versjon fra offentlig ettersyn.

Statens Vegvesen, 15.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-35)

Universell utforming

I punkt 4.5.4 i planbeskrivelsen omtales rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.

Disse finnes ikke, men regjeringen har en handlingsplan for [bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021-2025](#) og en [veileder i universell utforming](#) (mai 2021). Vi nevner også [likestillings- og diskrimineringsloven](#) som trådte i kraft 1. januar 2018.

Bestemmelse 5.9 bokstav c krever at minimum 10 % av parkeringsplassene – minimum én plass - innenfor hvert boligfelt skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

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

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

Vi må forutsette at disse kravene blir oppfylt. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at størrelsen på plassene skal være 4,5 x 6 meter. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør i tillegg være mest mulig plane, og ikke i noen retning ha helning på mer enn 1 %. Det må også sikres trinnfri atkomst fra parkeringsareal til fortau eller inn i bygningen.

Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen

Forslagsstillers kommentarer

Parkeringsplasser utformes i hht nye retningslinjer fra Sintef/ Byggforsk. Kan sikres spesifikt om kommunen ønsker det.

Revisjon planforslag

- Justerte retningslinjer/veiledere
- Bestemmelser tar inn kravene dersom kommunen ser behov.
- Planbeskrivelsen vil spesifisere det påpekte mht. p-plasser.

Kommunedirektørens kommentarer

Føring/krav som allerede er sikret av TEK17 er ikke nevnt i bestemmelser. Tema UU og parkering er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Elvia, 18.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-37)

Elvia viser til varsel om offentlig ettersyn for områdereguleringen. Nedenfor følger merknader som Elvia ber om at blir hensyntatt i det videre arbeidet.

Bemerkning til § 6.6 bokstav c i planbestemmelsene

Elvia ser at det er tatt inn en planbestemmelse, om at plassering av nye nettstasjoner skal godkjennes gjennom en rammesøknad. I denne sammenheng ønsker nettselskapet å informere om praksis og gjeldende lovverk ved etablering av nye nettanlegg innenfor rammen av områdekonsesjon.

Nettanlegg med en spenning opp til og med 22kV etableres i henhold til områdekonsesjon, jf. energiloven § 3-2. Anlegg som etableres i medhold av områdekonsesjon er omfattet av plandelen i plan- og bygningsloven, og kan ikke etableres i strid med gjeldene arealplaner. Elektriske anlegg bygget innen områdekonsesjonen er unntatt fra byggesaksdelen av plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften § 4-3 bokstav c). Dette betyr blant annet at

nettstasjoner ikke skal byggesaksbehandles. Imidlertid vil det være behov for å søke om dispensasjon, dersom plasseringen av nettstasjonen er i strid med gjeldende arealplan. Et av vilkårene i Elvia sin områdekonsesjon er at etableringen av nye nettanlegg herunder nettstasjoner, skal forelegges. Forelegging sendes for å sikre at plikten om underretting i henhold til plan- og bygningsloven og områdekonsesjonen blir ivaretatt. Planene forelegges kommunen, fylkeskommunen, Statsforvalteren og andre berørte parter. «Forelegging» vil si at det gis informasjon om tiltaket, og berørte parter kan komme med merknader.

Praksisen med forelegging sikrer kommunen nødvendig informasjon om utbygging av nettanlegg, og gir kommunen muligheten til å sikre egne interesser. I de tilfeller hvor kommunen har innvendinger til tiltak som forelegges, vil Elvia i stor grad tilpasse seg kommunens ønsker. Ved en eventuell konflikt vil tiltaket bli forelagt Norges vassdrags- og energidirektorat for avgjørelse, jf. Elvia sin områdekonsesjon. Som nevnt ovenfor vil det bli søkt om dispensasjon for nettstasjoner som er i strid med gjeldende arealplaner.

Elvia håper denne informasjonen var nyttig for kommunen, og basert på dette anmodes det om at § 6.6 bokstav c), fjernes fra planbestemmelsene.

Bemerkning til plankart

Basert på plankartet ser det ut som planforslaget medfører flytting av eksisterende nettstasjoner, og Elvia ber om at det tidlig i prosessen blir tatt kontakt med for å avklare en eventuell flytting. Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

Nettselskapet vil påpeke at ved etablering av trafo (nettstasjon) i nye bygg aksepterer ikke Elvia, plassering i kjeller, underetasje eller som underjordisk stasjon. Det gjøres også oppmerksom på at tilstøtende rom til trafo i bygg ikke skal benyttes til boligformål eller oppholdsrom.

Forslagsstillers kommentarer

Revisjon planforslag

- § 6.6 bokstav c), fjernes fra planbestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentarer

Formål EA i planen åpner for etablering av nettstasjoner/trafo, for å ivareta behov for etablering av nødvendig infrastruktur i forbindelse med planlagt bruk av området.

Bestemmelser til arealformålet er oppdatert.

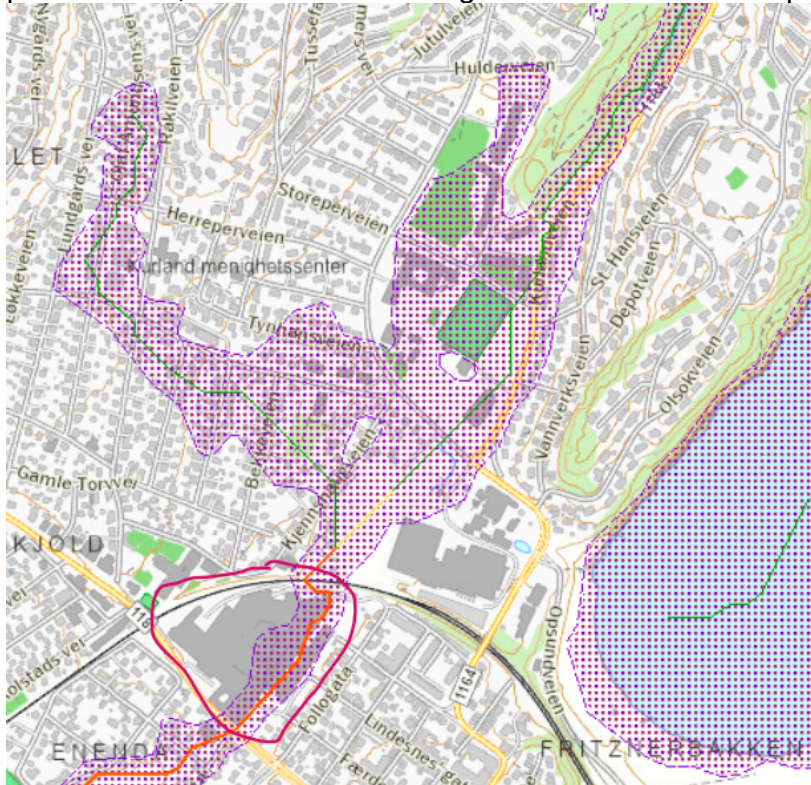
Detaljer for nettstasjon/trafo vil avklares med netteier i forbindelse med detaljprosjektering av tiltak til byggesøknad.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 20.12.2023 (jnr PLAN-23/00514-43)

Planområdet og planen berører fire av våre fagområder; kvikkleire, vassdrag, flom og overvann. De tre siste er tett knyttet til hverandre.

Flom

NVEs aktsomhetskart for flom har markeringer innenfor planområdet. Disse viser drenering fra areal nord for planområdet og følger Torsbekken sørover (se figur under). Torsbekken er lukket, og arealene nord for planområdet drenerer ikke lenger til planområdet, men direkte til Glengshølen øst-nordøst for planområdet.



Utsnitt fra NVEs aktsomhetskart for flom med planlagt byggeområde avmerket.

NVEs vurdering:

Vassdragsflom er ikke relevant lenger, da kun overvann fra planområdet drenerer til bekken. Overvannsflom og drenering er omtalt under vassdrag og overvann.

Vassdrag

Torsbekken ligger i rør 6-7 meter under bakken. Den renner sørover, øst i planområdet. Et lavbrekk gjennom tomten følger bekkens opprinnelige løp.

Etter det vi forstår drenerer bekken opprinnelig et større areal nord for planområdet (Kurland mm), men avrenning fra disse arealene renner nå til Glengshølen øst-nordøst for planområdet. I dag er det kun planområdet (Pappen) og boligområdet like øst for planområdet (Fritznerbakken), som har avrenning til bekken i planområdet.

Bekken planlegges åpnet. Bekken har lite fall. Ved åpning av bekken skal vannretningen endres, slik at vannet renner nordover. Som del av områdeplanen planlegges det også bekkeåpning nord for byggetomt, før bekken går inn i eksisterende rør det siste stykket fram mot Glengshølen/Glomma. Røret opplyses å ha god kapasitet, også dersom

avrenning fra andre areal kobles på senere. I planen er det illustrert hvordan bekkeåpningen kan bli.

I den nordlige delen av planen, nord for byggeområdet og jernbanen, skal det legges til rette for åpning av bekken. Arealet er regulert til industri/lager i gjeldene plan (Hansa Borg bryggerier, PlanID 23049, vedtatt 12.06.2014). I planbeskrivelsen står det at overvannshåndtering og ny gangveg bryter med formålet. Likevel er formålet videreført i områdeplanen, med et bestemmelsesområde #7 Turveg/overvann.

NVEs vurdering:

Bekkeåpning vil bidra til god overvannshåndtering, redusere flomfare og være positivt for biologisk mangfold og rekreasjon. Vi forutsetter at bekkeåpningen er dimensjonert for å unngå overvannsfloam (bredde, dybde, byggegrensler, lavest gulvnivå). Der det planlegges bekkeåpning og turveg, ser vi det som mer hensiktsmessig med et annet formål enn industri/lager. Bestemmelse 6.8 Industri/lager (1826) (I/L) viser til bestemmelsesområde #6. Her antar vi det skal være #7 Turveg overvann.

Overvann

Industriarealet, som skal transformeres, er relativt flatt og har hovedsakelig harde flater. Dette gjør at overflatevann i dag ikke fordrøyes på tomta, men har rask avrenning. Fritznerbakken (boligområdet øst for planområdet) ligger om lag 7-8 meter høyere enn planområdet, og har i dag avrenning til planområdet.

SWECO har utarbeidet en fagrapport om VA og overvann (*Fagrapport VA- og overvann, Pappen Sarpsborg*, datert 21.01.2022, revidert 15.08.2022). Her redegjør SWECO for planlagt håndtering av overvann etter tre-trinns-strategien. Det er gjort beregninger av dimensjonerende overvannsmengder (200-års overvannsfloam) inkludert klimafaktor. *Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør* er lagt til grunn.

NVEs vurdering:

Vårt inntrykk er at det er helhetlig planlegging på bydelsnivå for overvannshåndtering, overvannsfloam, VA og vassdrag. Med tiltakene som foreslås i planen vil overvannshåndteringen bedres, ikke bare innenfor planområdet, men for et langt større område enn planområdet. I tillegg vil VA-anlegget bli mer robust og bekkeåpningen bidra til å fordrøye overvann og dempe flomtopper.

Noe overvann vil fortsatt renne sørover, men langt mindre enn i eksisterende situasjon. Dette vil, etter det vi forstår, fordrøyes i dumpa ved stadion.

Det er gode bestemmelser om overvann, samt at VA- og overvannsdokumentet er knyttet opp til bestemmelsene, og med det gitt juridisk virkning. I bestemmelsene er det også rekkefølgekrav om at kulvert for turveg og overvannsføring under jernbanen skal være på plass før det gis igangsettingstillatelse til boligutbygging. Det er bra.

Kvikkleire

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire og delvis innenfor faresone kvikkleire og utløpsområde kvikkleire (NVE Atlas).

Multiconsult AS har utarbeidet to rapporter om grunnforholdene. Den ene er en sammenstilling av tidligere utførte grunnundersøkelser på og ved byggetomta

(Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser, 10224127-RIG-RAP-001_rev01, datert 15.11.2021) og den andre en vurdering av områdestabiliteten (Områdestabilitetsvurdering iht. NVE 1/2019, 10224127-RIG-RAP-002_rev01, datert 6.3.2023). Sistnevnte er gitt juridisk virkning ved henvisning i bestemmelsene.

I konklusjonen til rapporten med vurdering av områdestabilitet står det at det er utført stabilitetsberegninger basert på topografien og grunnforholdene. Beregningene viser at stabiliteten av det bratteste området med sprøbruddsleire tilfredsstillende NVEs krav til sikkerhet. Det står også at videre prosjektering må sikre at lokalstabiliteten er ivaretatt.

Løvlien Georåd har foretatt en uavhengig kvalitetssikring av Multiconsults vurderinger av områdestabiliteten (UAK Pappen, Sarpsborg, 22241 Kvalitetssikring iht. NVE, Kontrollskjema områdestabilitet, revisjon 01, datert 02.06.2023).

NVEs vurdering:

Rapportene og uavhengig kvalitetssikring viser at tilstrekkelig sikkerhet for områdeskred av kvikkleire er dokumentert. Vi tar det til etterretning.

Det står i saksframlegget at det er tatt inn hensynssone kvikkleire i plankart/bestemmelser og krav til geoteknisk prosjektering i byggesøknad. Vi kan ikke se at det er tatt inn hensynssone i plankart/bestemmelser og gir **faglig råd** om å ta dette inn.

I bestemmelsene (punkt 4.1) er det krav til vurdering fra geoteknisk prosjekterende om å vurdere behov for supplerende grunnundersøkelser. Det stemmer derfor ikke helt at det er tatt inn krav til geoteknisk prosjektering i byggesøknad. Kommunen bør ta inn en bestemmelse om krav til geoteknisk prosjektering.

NVE ønsker å få bedre oversikt over områder som er kartlagt for fare, og har opprettet en løsning for innmelding av rapporter på vår nettside. Endringer av faresoner og oppdatert kunnskapsgrunnlag er det fint at blir meldt inn. Informasjonen som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas.

Vi ber også kommunene om å sende inn geotekniske rapporter til NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser), jf. brev fra NVE til kommunene datert 27.11.2019.

Ytterligere informasjon

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

Kommunens ansvar

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

Forslagsstillers kommentarer

Vassdrag

Det stemmer ikke helt at «bekken skal åpnes», vurdere behov for spesifisering?

Det innføres en ny, åpen bekk der den gamle bekken lå. Eksisterende rør i grunnen vil bli liggende, men suppleres av ny, åpen overvannshåndtering nordover. Dagens rør vil føre spillvann, og en ny bekk innføres for overflatevann i dagen. Planforslaget sikrer dermed separasjon av spillvann og overvann. Overvannet håndteres i det nedbørsfeltet som tidligere gikk til AF ledningen.

Det er slakt fall nordover, noe vi har sett på sammen VA rådgiver i Sweco. Vi har dessuten foretatt KS av høyder for det som er prosjektert som løsning for gangveg og grøft/bekk nordover. Nye tegninger vedlegges.

Kvikkleire

Ras og skredfare er svart ut i områdestabiliteten. Lokalstabilitet skal ivaretas gjennom den videre geotekniske prosjekteringen. Det spiller ingen rolle for oss å ta inn faresonen om NVE ønsker det.

I bestemmelsene (punkt 4.1) er det krav til vurdering fra geoteknisk prosjekterende om å vurdere behov for supplerende grunnundersøkelser. Det stemmer derfor ikke helt at det er tatt inn krav til geoteknisk prosjektering i byggesøknad.

Arealformål turveg (#7)

Innspillet til formål er forventet, men endring av formål for større, private eierforhold bør føres av kommunen, mht. konfliktnivå og eventuelt behov for ekspropriasjon.

Det vises til ny prosjektert turveg innenfor regulert grøntbelte for videre prosess. Med denne løsningen flyttes turveien inn i vegetasjonsbeltet, og industriformålet tas ut av planen.

Vi gjør oppmerksom på at avrenning fra Borg vil (kunne) knyttes på dette systemet, ikke minst dersom de planlegger en utstrakt utvikling av området. Tiltaket er et større, offentlig felles anliggende, som inkluderes i områdeplanen etter kommunens ønske.

Revisjon planforslag

- Plankart faresone kvikkleire
- Bestemmelse kvikkleire
- Bestemmelse: krav til geoteknisk prosjektering
- Turveg/overvann flyttes alternativt arealformål endres.
- Planbeskrivelse: spesifisere at bekken suppleres, åpnes ikke.

Kommunedirektørens kommentarer

Plankart og bestemmelser ble revidert etter offentlig ettersyn, og er mer detaljert (inkludert løsning/arealer for overvann), sammenlignet med versjon fra offentlig ettersyn. Fagrapport for VAO er oppdatert/supplert.

Etter kommunens vurdering er hensyn til flom og geoteknikk ivaretatt i tilstrekkelig grad i planforslaget.

Bane NOR

Sammendrag

Bane NOR fremmer innsigelser til felt GT5, GT7 samt felt SF5 og SF6, samt bestemmelse 7d som åpner for at jernbaneareal innen 10 m fra spormidtd benyttes til rigg og anleggsområde. Videre må og frem til det foreligger en nærmere redegjørelse og konklusjon for at planlagte tiltak ikke fører til økt fare for setninger og ulemper for jernbanen.

Merknad:

Det ble opprettet dialog med Bane NOR i etterkant av offentlig ettersyn. Plandokumenter ble endret i tråd med Bane NORs anbefalinger, og innsigelsen ble trukket den 18.11.2025.

Forslagsstillers kommentarer

Plassering av gatetun og veg langs jernbanen

Vi tolker det dit at GT 5 og GT7 kan beholde 15 meters grense, hvis det dokumenteres at det er avsatt tilstrekkelig areal til håndtering av overvann og snøopplag innen planområdet og det er sannsynliggjort at det er plass til eventuell støyskjerm som kan vedlikeholdes på egen grunn. GT5 og GT7 reguleres i tilstrekkelig beredde og feltgrense for SF2, SF5 og SF6 trekkes tilsvarende tilbake. Tegninger for dette utarbeides og følges opp av revidert plankart.

Å begrense GT7 til 15 meter grensen imøtekommes, men vi får vi ikke plass til svingradius for stor lastebil som ligger inne nå. Vi må løse dette ved å gjøre endringer på Mobilitetshuset og byggegrense her.

Bebyggelse 20/30 m fra jernbane (SF 6 og SF 6)

SF 5 og 6 endres i henhold til innspillet til 30 metersgrense, tilsvarende SF2. #1 og #2 fjernes dermed fra planforslaget. Bestemmelser og beskrivelse endres iht. dette. Arealformål bygg/anlegg beholdes såfremt mulig gitt andre hensyn innenfor offentlig gatetun.

Rigg og anleggsområder

Merknaden imøtekommes, bestemmelsen endres iht. dette.

Geotekniske vurderinger

Inntil det gis en nærmere beskrivelse og konklusjon av om det planlagte tiltaket kan øke risikoen for jernbanen mht. setninger og skred, samt at det gis en beskrivelse av eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for å ivareta jernbanens stabilitet, fremmer Bane NOR med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 **innsigelse** til reguleringsplanen. Vurderinger og konklusjon må være klar og entydig med hensyn til dette.

Ras og skredfare er iht. Espen Fiskum (geoteknikk, epost 1.feb -24) svart ut i områdestabiliteten. Lokalstabilitet skal ivaretas gjennom den videre geotekniske prosjekteringen. Det vil inkluderes faresone «Ras og skredfare» i revidert plankart (og bestemmelser), iht. merknad fra NVE.

Øvrige merknader

Planbeskrivelsene kap. 6.5.3 om temaet byggegrenser mot jernbanen vil omskrives iht. innspillet, og oppdateres etter bortfall av #1 og #2.

5.5 c som åpner for grønnstruktur langs jernbanen FJERNES. Vi holder oss unna 15 m beltet, inkludert grønt kratt. Illustrasjonsplan oppdateres slik at alt areal for jernbane fjernes for å unngå misforståelser.

Revisjon planforslag

- Snitt m overvann, snøopplag, støyskjerm
- Illustrasjonsplan endres iht innspill og markeres tydelig med 15 m grense
- GT5 og GT7 reguleres i tilstrekkelig beredde og feltgrense for SF2, SF5 og SF6 trekkes tilsvarende tilbake.
- Plankart justeres mht. formålsgrenser og byggegrenser
- SF 7 vestre side rettes iht 15 m grense i plankart
- Snusirkel rettes og byggegrenser tilpasses i plankart
- Illustrasjonsprosjekt rettes og utnyttelsesgrad beregnes
- ROS-analyse oppdateres inkl. ferdsel i spor
- *Bestemmelse 7d endres fra 10 til 15 m fra spormidt*
- Plankart: faresone «ras og skredfare» legges inn, iht. merknad fra NVE
- Geoteknisk rapport oppdateres dersom nødvendig, etter avtale.
- Ordet «godkjenning» må erstattes med «tillatelse» i bestemmelse 4.1 p.
- planbeskrivelsene kap. 6.5.3 om temaet byggegrenser mot jernbanen omskrives i tråd med ordlyden og intensjonen med jernbaneloven § 10.
- Støyskjerming må løses på egen eiendom og må kunne vedlikeholdes fra egen tomt. Dette spesifiseres i planbeskrivelse / designmanual eller lignende
- 5.5 c som åpner for grønnstruktur langs jernbanen fjernes. Vi holder oss unna 15 m beltet, inkludert grønt kratt i illustrasjonsplan.

Bane NOR som grunneier

Uavhengig av planforslaget organiseres følgende:

- Avtale erverv av rettighet jernbaneundergang
- Salgsavtale makeskifte

Kommunedirektørens kommentarer

Det ble opprettet dialog med Bane NOR i etterkant av offentlig ettersyn. Plandokumenter ble revidert etter offentlig ettersyn, i tråd med Bane NORs anbefalinger og faglige råd.