



Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

Innhold

Generelt	3
Begrenset høring nr.1, 21.06.2024-12.08.2024. Endring av nordre del av planområdet, mellom jernbaneundergang og Per Gynt vei.....	4
Østfold fylkeskommune, 01.07.2024 (jnr PLAN-23/00514-82)	4
Forslagsstillers kommentarer	4
Kommunedirektørens kommentarer	4
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 10.07.2024 (jnr PLAN-23/00514-83)	4
Forslagsstillers kommentarer	4
Kommunedirektørens kommentarer	4
Rune Bøhn og Gudrun Elise Nilsen, 08.08.2024 (jnr PLAN-23/00514-86).....	4
Forslagsstillers kommentarer	5
Kommunedirektørens kommentarer	5
Advokatfirmaet Skagastøl på vegne av Hansa Borg AS, 30.08.2024 (jnr PLAN-23/00514-89)	5
Forslagsstillers kommentarer	14
Kommunedirektørens kommentarer	14
Begrenset høring nr. 2, 06.06.2025-30.06.2025. Justering av overvannsløsning nord for jernbanen.	16
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 16.06.2025 (jnr PLAN-23/00514-127)	16
Forslagsstillers kommentarer	16
Kommunedirektørens kommentarer	16
Østfold fylkeskommune, 18.06.2025 (jnr PLAN-23/00514-128)	16
Forslagsstillers kommentarer	16
Kommunedirektørens kommentarer	16
Advokatfirmaet Skagastøl på vegne av Hansa Borg AS, 30.06.2025 (jnr. PLAN-23/00514-131)	17
Forslagsstillers kommentarer	18
Kommunedirektørens kommentarer	18
Begrenset høring nr. 3, 13.03.2026 – 10.04.2026. Endring for samferdselsareal i Grenseveien.	19

Advokatfirmaet Skagastøl på vegne av Hansa Borg AS, 30.03.2026 (jnr PLAN-PLAN-23/00514-188).....	19
Forslagsstillers kommentarer	22
Kommunedirektørens kommentarer	22
Østfold fylkeskommune, 08.04.2026 (jnr PLAN-23/00514-200)	23
Forslagsstillers kommentarer	24
Kommunedirektørens kommentarer	24
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 09.04.2026 (jnr PLAN-23/00514-82)	24
Forslagsstillers kommentarer	24
Kommunedirektørens kommentarer	24
Lars Rugsveen Engen, 09.04.2025 (jnr PLAN-23/00514-202)	24
Forslagsstillers kommentarer	25
Kommunedirektørens kommentarer	25
Birger Andersen, 13.04.2026 (jnr PLAN-23/00514-203).....	25
Forslagsstillers kommentarer	25
Kommunedirektørens kommentarer	25
Østfold fylkeskommune, 01.07.2024 (jnr PLAN-23/00514-82)	25
Forslagsstillers kommentarer	25
Kommunedirektørens kommentarer	25

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.

Beskrivelse av endringer

Endring nr. 1

Hensikten med endringer er innsnevring av areal nord for jernbanen for å redusere konflikt med private grunneiers interesser, samt ytterligere detaljering av arealbruk.

- Trase for GS-vei mellom jernbaneundergang og Per Gynt veien ble flyttet mot vest
- Planavgrensning ble snevret inn for å begrense areal som berører Hansa Borg Bryggeri sin tomt (gnr. 1 bnr. 334), redusert med ca. ½ areal sammenlignet med planforslag ved offentlig ettersyn.
- Arealbruk i kart ble mer detaljert (bestemmelsesområde #7 med underliggende formål Industri/Lager ble erstattet av konkrete arealformål for vegetasjonsskjerm, gang- og sykkelvei, blågrønn struktur og annen veigrunn).
- Formål "turvei" ble erstattet av formål "bebyggelse og anlegg" med bestemmelsesområde #2 for å redusere begrensinger for utnyttelse på nordre del av gnr. 2062 bnr. 914, samtidig som viktig gangforbindelse sikres med #2.

Endring nr. 2

Hensikten med endringen er å sikre nødvednig areal for overvannshåndtering/trygg flomvei fra Pappen/Fritznerbakken til resipient (Glengshølen), over gnr. 1 bnr. 334 (Hansa Borg Bryggerier).

- Planavgrensning ble utvidet med ca. 0,7 daa mot øst, i samsvar med planlagt trase for overvannsnett/trygg flomvei. Planen regulerer arealbruk i 2 nivåer:
 - o Vertikalnivå 1 (under bakken) – formål «offentlig overvannsnett»
 - o Vertikalnivå 2 (på bakkeplan) – formål «industri/lager» med hensynsone H190 for overvannsløsning under bakken.
- Fagrapport for VAO ble oppdatert. Rapporten er juridisk bindende gjennom bestemmelser. Den forutsetter at overvannledningen i vertikalnivå 1 blir gjennomført med ringstivhet (et mål på rørets evne til å motstå utvendige belastninger og dermed deformasjon) som blir tilstrekkelig for å tåle utnyttelse i arealformål i vertikalnivå 2 (industri/lager). På den måten blir det fremdeles mulig å utnytte næringstomten på bakkeplan, over fremtidig overvannsledning. Det kan påregnes noen restriksjoner i forbindelse med planlagt tiltak på vertikalnivå 2, men negative konsekvenser anses å være begrenset.

Endring nr. 3

Hensikten med endringen er ivaretagelse av nødvendige samferdselsfunksjoner i Grenseveien, som er adkomst til to eksisterende boligtomter og industriområdet.

- Del av formål "gang- og sykkelvei" og "annen veigrunn" i Grenseveien er endret til formål gatetun, offentlig.
- Areal/planavgrensning er utvidet med ca. 45 kvm for å ivareta nødvendig snuareal for renovasjonsbil og brøytebil.

Nærmere beskrivelse av endringer, med tilhørende vedlegg finnes i planregisteret, under "planbehandlinger", "begrenset høring": arealplaner.no | 11104 > [Planbehandlinger](#)

Begrenset høring nr.1, 21.06.2024-12.08.2024. Endring av nordre del av planområdet, mellom jernbaneundergang og Per Gynt vei.

Østfold fylkeskommune, 01.07.2024 (jnr PLAN-23/00514-82)

Østfold fylkeskommune har ingen merknader til endringen.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentarer

Tas til etterretning.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 10.07.2024 (jnr PLAN-23/00514-83)

Det er i oversendelsen kun oversendt utsnitt av revidert plankart. Vi savner oppdaterte/reviderte forslag til reguleringsbestemmelser. Vi forutsetter at kommunen kvalitetssikrer dette før eventuelt vedtak og at bestemmelsene i nødvendig grad oppdateres til nytt plankart og de forhold som kommunen påpeker det er viktig å ivareta.

Vi har ikke ytterligere merknader ut fra de regionale og nasjonale hensyn vi skal ivareta.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

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

Forslagsstillers kommentarer

Tas til etterretning

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har etter høringen kvalitetssikret bestemmelser som ivaretar høringens intensjoner.

Rune Bøhn og Gudrun Elise Nilsen, 08.08.2024 (jnr PLAN-23/00514-86)

Vi har etter første møtet i saken (september 2023) hatt dialog med Betongbygg Eiendom AS i forhold til muligheten for at de kunne kjøpe opp hele vår eiendom, gnr. 2062 bnr. 549, da vi ikke ønsker å selge deler av eiendom slik at det kan bygges en gang- og sykkelsti gjennom/på vår tomt.

Pr. dags dato er eiendommen fri for gjennomferdsel og skjermet for innsyn noe som en gang og sykkelsti forbi/gjennom eiendommen vil gi ulempe og forringe verdien av resterende tomt ved et evt. videre salg. Vi er i en prosess hvor vi har tanker om å selge eiendommen (helsemessige årsaker) men planene fra kommunen vil gjøre det vanskelig for oss å starte denne prosessen med tanke på salg av resterende eiendom.

I juni 2024 kom det frem av en tilbakemelding fra Betongbygg Eiendom AS at de mest sannsynlighet ikke kommer til å løse ut vår eiendom og at den mest sannsynlige løsningen er at de eller kommunen kjøper nødvendig arealer og flytter/bygger ny garasje. Vårt ønske i

denne saken er at hele eiendommen blir kjøpt opp med tanke på bygging av gang- og sykkelsti.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til etterretning. Det er ikke aktuelt for Betongbygg Eiendom AS å innløse eiendom nord for jernbanen.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har i sitt arbeid med planforslaget vektlagt nødvendigheten av å ivareta trygg og tilgjengelig infrastruktur for gående og syklende gjennom området lokalt, samt fra Lande og Kurland i retning sentrum. Forbindelsen vil i tillegg fungere som en ny og trygg skolevei som er skjermet for biltrafikk. Kommunedirektøren har forståelse for at inngrepet er utfordrende for hjemmelshaver, men har konkludert med at det er viktig å sikre en trafiksikker skolevei for skoleelever og andre myke trafikanter.

Planforslaget krever grunnerverv av ca. 150 av 1434 m² på boligtomt gnr./bnr. 2062/549 og krever at eksisterende garasje fjernes/erstattes. 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 for private parter. Konsekvenser av tiltaket er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Planen forutsetter å regulere til formål med offentlig eierform over del av privat eiendom, og det antas med det at planen forutsetter grunnerverv for å kunne gjennomføres i sin helhet. Grunnerverv kan løses i minnelighet ved en frivillig avtale eller ved ekspropriasjon. En vedtatt reguleringsplan gir hjemmel til ekspropriasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 16, jf. PBL § 12-4 fjerde ledd, og etter vegloven § 50, jf. forskrift om eignedomsinngrep § 3. Dersom minnelige forhandlinger ikke fører fram, vil det kunne være en forventning fra utbygger om at kommunestyret fatter ekspropriasjonsvedtak i tråd med den vedtatte planen

Advokatfirmaet Skagastøl på vegne av Hansa Borg AS, 30.08.2024 (jnr PLAN-23/00514-89)

1 INNLEDNING

Det vises til forslaget om områderegulering for Kvartal 400 (Pappen) med endringer («Revidert Planforslag»), samt til Sarpsborg kommunes brev av 21. juni 2024. Hansa Borg AS («Hansa Borg»), eier av eiendommen gbnr 1/334 i Sarpsborg kommune («Eiendommen»), kommer med nedenstående innvendinger mot Revidert Planforslag. Selv om det er positivt at Revidert Planforslag nå omfatter en mindre del av Eiendommen, er Hansa Borg fortsatt uforstående til at planen i det hele tatt inkluderer Eiendommen. Reviderte Planforslag foreslår at en betydelig del av Eiendommen skal reguleres til offentlige arealer. Dette anses både som unødvendig og som en forringelse av Eiendommens verdi og utviklingsmuligheter. Revidert Planforslag innebærer også fjerning av en vesentlig del av en viktig vegetasjonsskjerm (15 meter bredt grøntareal) mellom bebyggelsen vest for Eiendommen og industrivirksomheten på Eiendommen, og det forutsettes nye sikringstiltak lengre inn på Eiendommen. Hansa Borg uttrykker bekymring for konsekvensene av Revidert Planforslag på den nåværende og fremtidige bruken av Eiendommen. På grunn av størrelsen og formen på de områdene som foreslås omregulert, mener Hansa Borg at Revidert Planforslag vil etablere omfattende og urimelige begrensninger for en hensiktsmessig bruk og utvikling av Eiendommen. Hansa Borg motsetter seg derfor både

opprinnelig Planforslag og Revidert Planforslag og oppfordrer til at den nåværende reguleringsplanen av 2014 opprettholdes for hele Eiendommen.

2 OM EIENDOMMEN

2.1 Gjeldende regulering

Eiendommen er i regulert iht. detaljreguleringsplan med Nasjonal planID: 010523049 av 05.02.2014 og revidert 28.04.2014 («Reguleringsplanen»). Forslagsstiller for Reguleringsplanen var Hansa Borg v/Veidekke Entreprenør AS med Multiconsult AS som plankonsulent. Reguleringsplanen omfatter hele Eiendommen og tilstøtende veiareal fram til midt vei i Bryggeriveien og Per Gyntveien, totalt ca. 61 800 m². Eiendommen er regulert til industri/lager. Det er regulert en 15 m bred vegetasjonsskjerm mot vest, og en hensynssone for grønnsstruktur langs den åpne delen av Torsbekken. Byggegrensen er 30 m fra jernbanespor og 15 m fra senterlinje vei. Eksisterende bebyggelse på Eiendommen inngår i Reguleringsplanen. Planarbeidet for Reguleringsplanen var ressurskrevende, og Hansa Borg la stor vekt på å få til gode løsninger for eksisterende industridrift, og hensyntok i planarbeidet også fremtidig utnyttelse.

2.2 Eiendommens landskap

Eiendommen ligger nord for raryggen som går gjennom Sarpsborg i øst-vestlig retning sør for Eiendommen. Omkring Eiendommen ligger også lave åser. En landskapsrygg går fra Eiendommen nordover Kurland. Selve Eiendommen ligger på et flatere parti mellom høydedragene. Eiendommen har sitt høyeste punkt i sørøst. Herfra skråner Eiendommen svakt mot nord. Det er sterkere nivåforskjell mot vest. Terrengfallet skjer hovedsakelig i en skråning som går i nord-sydlig retning over Eiendommen vest for Eiendommens lagerbygg. Vestre del av Eiendommen er et relativt flatt parti. Vest på Eiendommen har Hansa Borg etablert en vegetasjonsskjerm som gir en grønn buffer mellom bryggeriområdet og småhusbebyggelsen i vest. Vegetasjonsskjermen er et krav i Reguleringsplanen, og bidrar til å skjerme boligene fra næringsområdet. Torsbekken går i rør under Eiendommen. Rørlegging av bekken ble gjort allerede ca. 1926, samt at en mindre del ble rørlagt ved bygging av nytt lagerbygg i 2014. En mindre del av Torsbekken ligger i dagen (ca. 90 m) lengst nord på Eiendommen. Den del av Torsbekken som ligger i rør er illustrert med rød strek på kartet inntatt nedenfor. Bekken renner i en kulvert retning A til B, fra 33 moh til 25 moh. Vannet ender i Glengshølen (buket og bakevje i Glomma).



2.3 Eiendommens tekniske infrastruktur

På Eiendommen er vann og avløp knyttet til kommunalt nett. Prosessavløp forbehandles i eget anlegg på bryggeriet (utjevning av volum, pH-verdi og organisk innhold/partikler) før det sendes til kommunalt anlegg for videre rensing. Etter pålegg fra kommunen ble det i 2010 gjort et betydelig arbeid med å separere alt overvann fra spillvannsledningene. Mye av overvannet går i dag til Torsbekken som går i kulvert under Eiendommen og ut i Glengshølen (se illustrasjon i punkt 2.2). I april 2024 har Hansa Borg fått pålegg fra Statsforvalteren v/ seksjon for Klima- og miljøvern om å sørge for at alt takvann/overvann separeres fra virksomhetens prosessvann. Tak og overvann skal føres i nytt rør fra nord-vestlig hjørne av produksjonsbygg til rør som går til Glengshølen. Dette er et stort prosjekt som Hansa Borg har igangsatt for å tilfredsstille strenge krav mht. håndtering av overvann/takvann. Det ligger høyspente ledninger, samt vann- og avløpsledninger i bakken på Eiendommen.

2.4 Eiendommens grunnforhold

Ifølge løsmassekart på NGUs nettsider består massene på Eiendommen og nærområdet av randmorene/randmorenebelte. Dette er rygger eller belter av morenemateriale som er skjøvet opp foran brefronten. Materialet er usortert og inneholder alle kornstørrelser fra leire til steinblokker. I østre del av Eiendommen (som er bebygget) er det ikke funnet kvikkleire eller materiale med sprøbruddsegenskaper. I området for den grønne vegetasjonsskjermen vest på Eiendommen, er det registrert partier med kvikkleire og sprøbruddsmateriale. Dette er området som Revidert Planforslag for Pappen ønsker å innlemme i ny områdeplanen for Pappen (kvartal 400).

3 KOMMENTARER TIL REVIDERT PLANFORSLAG

3.1 Innledning

I Revidert Planforslag foreslås et betydelig areal av Eiendommen omregulert til offentlig bruk. Formålet med denne omreguleringen er angitt som (i) å tilrettelegge for «*en ny snarvei for gående og syklende mellom Kurland/Lande og Pappen/sentrum*», slik at «*flere beboere skal velge å gå og sykle fremfor å bruke bil*», og (ii) å etablere «*en overvannsgrøft parallelt til gang- og sykkelveien, som skal håndtere overflatevann fra planområdet på en trygg og forsvarlig måte.*» Kommunen innrømmer at Revidert Planforslag medfører «*inngrep i den eksisterende vegetasjonsskjermen, inkludert et område med registrert naturtype svartorbjerkeskog.*» Ifølge Hansa Borgs vurdering vil vegetasjonsskjermen for det meste bli fjernet, uten at kommunen har gjort rede for de uheldige konsekvensene dette vil medføre. Revidert Planforslag er mangelfullt når det gjelder å beskrive de negative konsekvensene for Eiendommen og Hansa Borg som eier. Dette gjelder både det faktum at en stor del av Eiendommen varsles for ekspropriasjon for å etablere en snarvei/gang- og sykkelvei mellom Pappen/sentrum og Kurland/Lande, og ikke minst det faktum at Eiendommen skal benyttes til håndtering av overvann for utbyggeren på Pappen-eiendommen. Dette er uakseptabelt. Forslaget begrenser Hansa Borgs utnyttelse og utvikling av Eiendommen, og det er i strid med plan- og bygningslovens regler om at overvann skal håndteres lokalt på tiltakshavers egen eiendom.

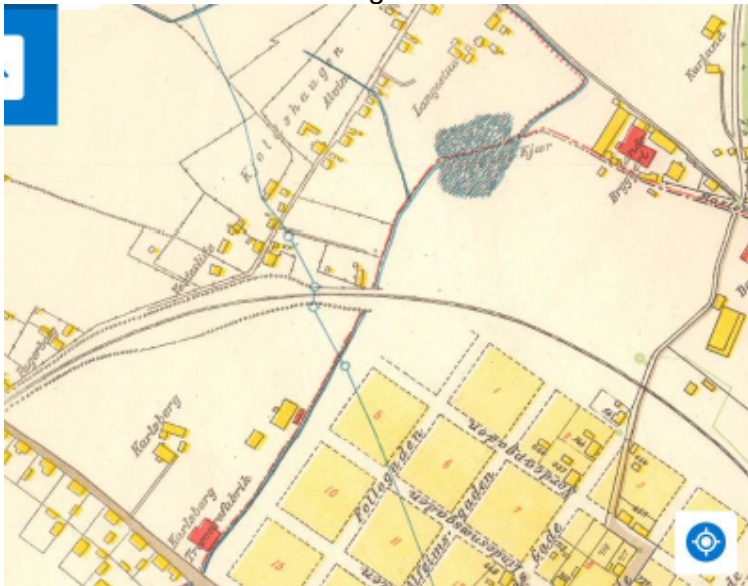
3.2 Etablering av blågrønnstruktur og rekreasjonsarealer

I både opprinnelig Planforslaget og i Revidert Planforslag ser det ut til at arealer på Hansa Borgs Eiendom er ment å fungere som «blågrønn struktur og rekreasjonsarealer» for Pappen-kvartalet, for å øke tiltakshavers utnyttelsesgrad på Pappen-eiendommen. Dette beskrives som en grønn gangforbindelse som kobler «*på arealene på andre siden av jernbanen, ved å etablere en undergang under jernbanen*», samt at «*Grønnstruktur i planområdet er planlagt i samspill med overvannshåndtering/topografi.*» Det er beskrevet i Pappen Planprogram 19.05.21, rev. 14.09.21, fastsatt 30.09.2021 («Planprogram-2021») side 31 at Torsbekken, som tidligere rant fra Kurlandstjernet til Sandesund, ligger i rør 6-7 meter under bakken og ikke skal gjenåpnes, men at på grunn av «*dalformen på stedet vil imidlertid regnvannet alltid samle seg i lavbrekket som strekker seg gjennom hele*

planområdet der bekken en gang rant. I planforslaget er dalbunnen formet til et nytt, langstrakt parkdrag som følger den naturlige landskapsformen; «Torsbekkparken». Her vil overvann samles og bli en ekstra attraksjon med synlige vannspeil i en grønn, urban innramming. Vannarrangementet markerer dalbunnen og gir en romlig logikk til stedet. Overvannshåndteringen i parken vil avlaste infrastrukturen under bakken ved at vannet forsinkes på terrenget. Sammen med artsrik vegetasjon vil denne parken gi grønne rammer til de nye uterommene mellom gammelt og nytt byggeri, boliger og arbeidsplasser og atelier. I tillegg til å bli en attraktiv ramme for de som skal oppholde seg der vil aksene utgjøre den viktigste forbindelsen gjennom bydelen for gående og syklende til Kurland under jernbanen, og til Torsbekkdalen sørøver.» Hansa Borg motsetter seg at deler av Eiendommen inngår i «arealregnskapet» for blågrønnstruktur i prosjektet på Pappen-tomten.

3.3 Overvannshåndtering på Pappen-eiendommen

I Planprogram-2021 punkt 4.1.2. erkjennes det at «Vann og avløp i området er svært komplisert. Team VA i Sarpsborg Kommune belyser at det er behov for bistand og ressurser for å klare å holde fremdriften i gang i dette prosjektet. Det skal utarbeides en rammeplan for VA, som del av konsekvensutredning, og det vil sikres relevante rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur i det videre planarbeidet.» Et historisk kart fra 1905 (hentet fra 1881.no arkiv) viser at det for 120 år siden gikk en liten bekk i området.



Kartet fra 1905 er fra en tid hvor verken Pappen-eiendommen eller Eiendommen (Hansa Borg) var særlig utbygget, og de ubebygde arealene på begge tomtene fint kunne innfiltrere (og forsinke) overvann/takvann. I foto fra kommunens kartportal fra området tatt i 1939 er det ingen synlig bekk fra Pappen-eiendommen ned mot jernbanen og over på Eiendommen tilhørende Hansa Borg



I foto fra området tatt i 1952 (kommunens kartportal) er det heller ingen bekk fra Pappen-eiendommen ned mot jernbanen og over på Eiendommen tilhørende Hansa Borg.

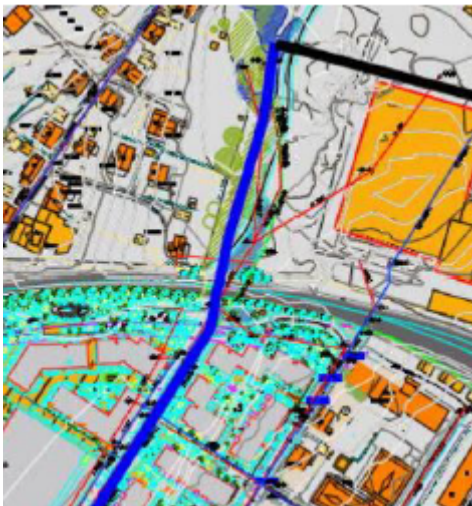


I Planprogram-2021 s. 31 (sitert ovenfor under punkt 3.2) er forslagstiller innforstått med at Torsbekken, som ligger i rør 6-7 meter under bakken, ikke skal gjenåpnes. Til tross for dette bruker forslagstiller «Torsbekken» som et påskudd for å håndtere overvannet fra Pappen-eiendommen ved å uttale at «*regnvannet alltid vil samle seg i lavbrekket som strekker seg gjennom hele planområdet der bekken en gang rant*». Hansa Borg finner det uakseptabelt at Pappen Utvikling AS planlegger å grave en grop gjennom Eiendommen for å håndtere overvannet fra Pappen-eiendommen. Uttalelsen i Planprogram-2021 s. 31 om at «*Her [les: på Hansa Borgs eiendom] vil overvann samles og bli en ekstra attraksjon med synlige vannspeil i en grønn, urban innramming...*» anses som både freidig og provoserende. Hansa

Borg anerkjenner at vann- og avløpsforholdene i området er kompliserte, men påpeker at Pappen Utvikling AS (grunneier) må løse dette på egen eiendom. Områdeplanen må pålegge forslagstiller å løse vann- og avløpsproblematikken uten at det kreves grunnavståelse fra Hansa Borg.

I Planprogram-2021 punkt 4.1.2 beskrives det at «*Det skal utføres overvannsberegninger som grunnlag for prosjektering av åpne løsninger som forsinker og infiltrerer overvannet på egen tomt. Tiltaksområdet ligger innenfor et område der det er middels til stor risiko for å påtreffe marin leire. Geotekniske utfordringer skal hensyntas ved utredning for blågrønne overvannsløsninger.*» [vår understrekning]. Sweco har den 21. januar 2022 laget en fagrapport VA og Overvann («Sweco-rapporten») etter bestilling fra Pappen Utvikling AS. I Sweco-rapportens punkt 7 om krav til håndtering av overvann sies følgende: «*Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør stiller krav til at alt overvann skal håndteres på egen eiendom. Det er ønskelig at overvannet skal håndteres i åpne løsninger, såkalt lokal overvannsdiskonering (LOD). Formålet med å håndtere overvannet lokal er å opprettholde den naturlige vannbalansen på tomten og i områdene rundt, minimere negative effekter av klimaendringer, samt minimere risiko for flom og oversvømmelser. Tiltakene benyttet for LOD bygger på prinsippene bak tre-trinns-strategien.* [vår understrekning]

I Sweco-rapportens punkt 7.1 uttales at «*For å håndtere overvannet innenfor planområdet skal det etableres en åpen bekk som strekker seg fra vest til øst, i kulvert under jernbanen og med utløp til Glengshølen, se bilde 10*». Utklipp fra Sweco-rapportens bilde 10 er tatt inn nedenfor:



Bilde 10 viser at overvannet er planlagt å ledes bort fra Pappen-eiendommen via en foreslått grøft som skal føre vannet til Eiendommen (Hansa Borg), i stedet for at overvannet håndteres på Pappen Utvikling AS' egen eiendom. Hansa Borg har ikke kunnskap om hvorvidt den sorte streken i bilde 10 til Sweco-rapporten, illustrerer et eksisterende rør eller et rør som foreslås etablert. Dette forholdet fremgår ikke av Sweco-rapporten. Den sorte streken synes *ikke* å ligge der hvor Torsbekken (nord på Eiendommen) går i rør over Eiendommen og til Glengshølen. Den sorte streken er plassert vest for området hvor Hansa Borg har fått pålegg fra Statsforvalteren om å etablere et rør for takvann fra sine bygninger, for å sende takvannet videre ned til Glengshølen. Det er for Hansa Borg verken akseptabelt at det (i) etableres en åpen grop på Eiendommen som skal motta overvann fra Pappen-eiendommen, eller at (ii) slikt overvann ledes inn på rør som finnes i grunnen/ eller som må etableres i grunnen på Eiendommen (tilhørende Hansa Borg). Pappen Utvikling AS må utarbeide nye beregninger for overvannshåndtering innenfor sitt eget planområde (uten å inkludere Eiendommen), og det må sikres at lavereliggende områder utenfor planområdet

(som Eiendommen) ikke påføres unødig skade. De nye beregningene må vise at overvannet infiltreres på Pappen-tomten og ikke strømmer videre til Eiendommen, som er et laveliggende område.

I henhold til plan- og bygningsloven («pbl») § 31-14 er tiltakshavere ansvarlige for å håndtere overvann på egen eiendom. I Revidert Planforslag planlegger forslagstiller fortsatt å håndtere overflatevannet på naboeiendommen (Eiendommen). Pappen Utvikling AS må følge Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) veileder Nr. 4/2022 for håndtering av overvann i areal- og reguleringsplaner, selv om dette kan redusere utnyttelsesgraden av Pappen-eiendommen. Det bemerkes også at grøften (på Eiendommen) foreslås etablert i et område hvor Norges geologiske undersøkelse (NGU) har registrert partier med kvikkleire og sprøbruddsmateriale. Å lede Pappen-eiendommens overvann til Eiendommen gjennom en åpen grøft i et område med kvikkleire kan føre til skade på bygningene på Eiendommen, særlig ved store vannmengder. Verken forslagstiller eller kommunen har vurdert disse konsekvensene i Revidert Planforslag.

I henhold til vannressursloven § 7, andre ledd, skal utbygging og annen grunnutnyttelse primært tilrettelegges slik at nedbør fortsatt kan infiltreres på utviklerens egen eiendom, altså på Pappen-eiendommen. Hansa Borg kan ikke se at det er utført en tilfredsstillende risiko- og sårbarhetsanalyse for overvannshåndtering i tråd med kravene i pbl § 4-3 og vannressursloven § 7. Skader fra overvann oppstår når store vannmengder, forårsaket av nedbør eller snøsmelting, renner ukontrollert over overflaten i bebygde områder. Dette skjer når terrenget, vassdraget og vanninfrastrukturen mangler tilstrekkelig kapasitet til å infiltrere, forsinke og trygt lede all nedbør gjennom området. Å etablere en grøft i områder med kvikkleire øker risikoen for slike skader. Det er også uklart om denne grøften er egnet til å motta og infiltrere vann, spesielt i områder med registrert kvikkleire. Hansa Borg har investert betydelige ressurser i å løse egne utfordringer knyttet til overvann, og det er uakseptabelt med inngrep på Eiendommen som hindrer Hansa Borg i å vurdere slike forhold i sin helhet ved fremtidig utvikling. Hansa Borg motsetter seg derfor den foreslåtte etableringen av dike/grøft/nye rør på Eiendommen.

3.4 Forslaget om etablering av sykkel- og gangvei over Eiendommen

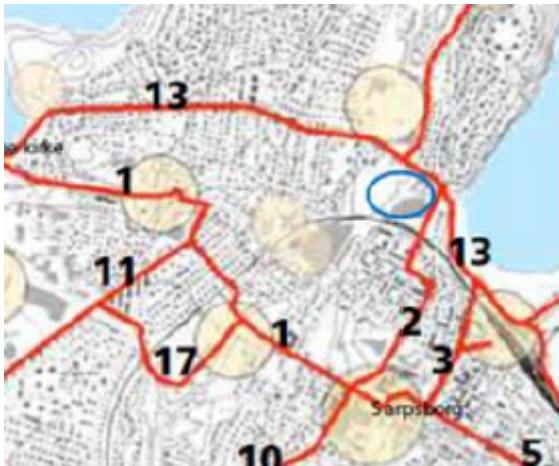
3.4.1 Forslaget er ikke forenelig med Hansa Borgs interesser

Hansa Borg har avtalt en begrenset ferdselsrett i en trase langs Eiendommens vestre grense for angitte brukere. Det dreier seg om en privatrettslig servitutt, som også kan sies opp av partene i særlige tilfeller. Hansa Borg har også muligheten til å flytte traseen dersom den skulle komme i konflikt med videre utvikling av Eiendommen.

Den privatrettslige avtalen om ferdselsrett for en begrenset gruppe, innebærer ikke at Hansa Borg ønsker at kommunen etablerer en offentlig sykkel- og gangvei samt dike/grøft på Eiendommen. Tiltaket med foreslått en offentlig sykkel- og gangvei samt dike/grøft er ikke i Hansa Borgs interesse, og Hansa Borg motsetter seg forslaget. Revidert Planforslag er inngripende og ødeleggende for Eiendommen – både nåværende bruk og evt. fremtidig utvikling.

3.4.2 Det er ikke behov for etablering av ny sykkelvei over Eiendommen

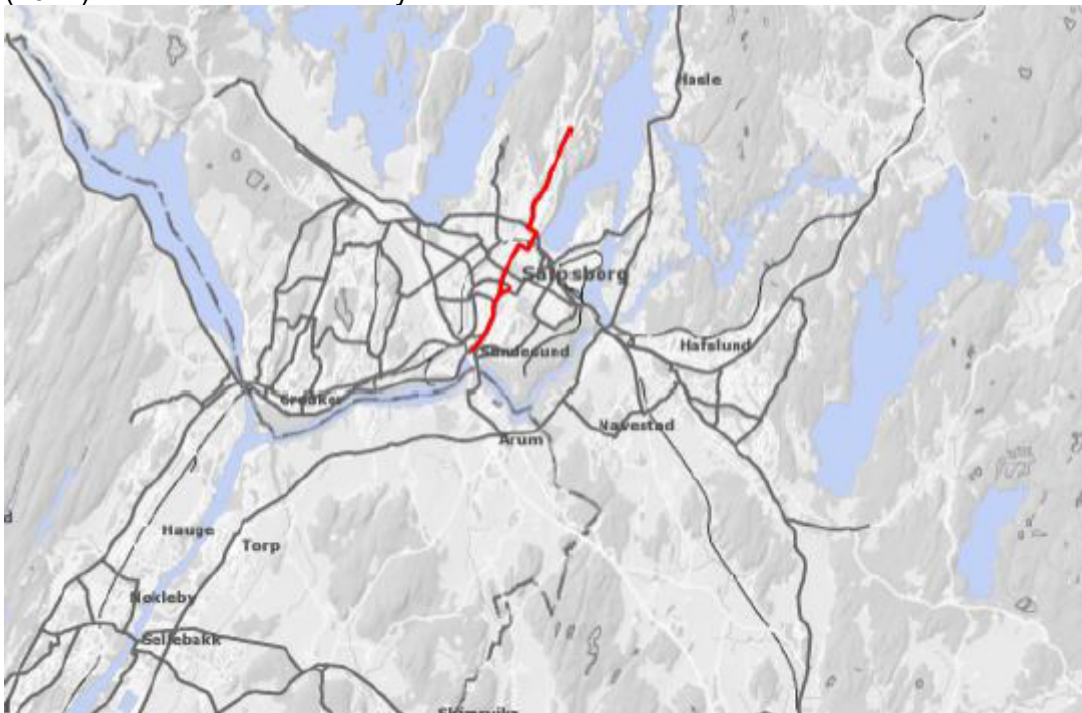
Hansa Borg kan ikke se at kommunen har behov for å etablere en offentlig sykkel- og gangvei over Eiendommen. Det finnes allerede et godt etablert sykkelveinett i området. Vi viser til kommunes rapport fra 2008, om hovedveinett for sykkel i Sarpsborg.



Sykkelrute 2 går forbi Eiendommen på østsiden, og det kan neppe være behov for etablering av ny sykkelvei på Eiendommen mot vest (Eiendommen er merket med blå sirkel).

3.5 Forslaget er ikke i tråd med vedtatt plan for sykkelveier i Sarpsborg

Sarpsborg og Fredrikstad kommuner revidere sine planer for sykkelveier i 2017. Planen «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad» bygger på to tidligere planer: hovedsykkelplan for Fredrikstad og plan for hovedvegnett for sykkel i Sarpsborg (2009). Arbeidet med revideringen er gjort i samarbeid mellom partene i Bypakke Nedre Glomma – Fredrikstad kommune, Sarpsborg kommune, Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen region øst. Planen er vedtatt i Fylkesutvalget 8. juni 2017, Sarpsborg Bystyre 15. juni 2017 og Fredrikstad Bystyre 16. juni 2017. Planen består av en strategidel og en handlingsdel. Strategidelen viser ambisjonene for sykkelsatsingen og prinsipper for hovedsykkelveinettet, mens handlingsdelen konkretiserer tiltaksbehovet og prioriteringen mellom rutene. Planen dekker sykkelveinettet rundt- og forbi Eiendommen, og behovet for sykkelveier er fullt ut dekket i Planen, som ikke inneholder noe forslag om sykkelvei over Eiendommen eller ytterligere innlemmelse av omkransende veinett i planen. Utklipp fra relevante kart fra Planen (2017) over hovedveinett for sykkel er inntatt nedenfor.

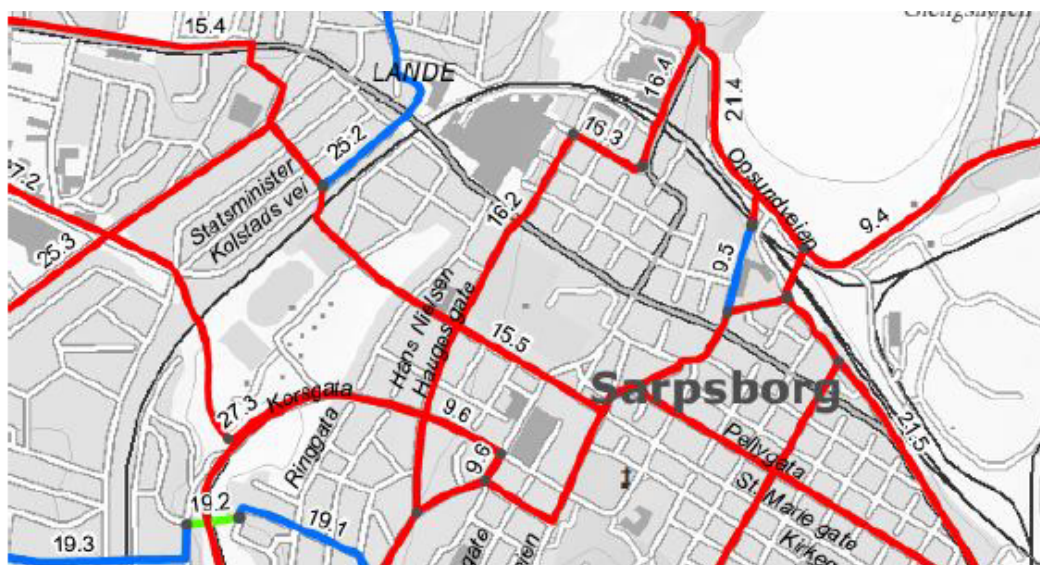




Hovedsykkelnett Nedre Glomma 2016

Framtidig standard

- Eget anlegg sykkel
- Blandet sykkel/fotgjenger
- Blandet sykkel/bil



Hansa Borg ser ingen grunn til at det skal etableres ytterligere sykkelveier i området, som ikke er i tråd med den vedtatte Planen av 2017.

3.6 Medvirking er nedprioritert i planprosessen

Hansa Borg påpeker at til tross for at det reviderte planforslaget har betydelige konsekvenser for Eiendommen, har Hansa Borg i svært liten grad fått mulighet til å medvirke i planprosessen. I henhold til pbl § 5-1, skal enhver som fremmer et planforslag tilrettelegge for medvirking, og kommunen har ansvar for å påse at dette blir gjennomført. Når

opprinnelig og Reviderte Planforslag medfører så omfattende konsekvenser for Eiendommen, er det kritikkverdig at Hansa Borg ikke har vært mer involvert i planarbeidet.

3.7 Revidert Planforslag varsel om grunnerverv – ikke grunnlag for ekspropriasjon

Hansa Borg bemerker at en betydelig del av Eiendommen er foreslått regulert til offentlig eie, jf. uttalelsen om behov for grunnerverv. Området som foreslås regulert på Eiendommen utgjør omtrent 3-4 dekar, og Hansa Borg anser dette som et alvorlig og uønsket inngrep. Ekspropriasjon er et svært inngripende tiltak som krever grundige overveielser og tilstedeværelsen av sterke hensyn. Revidert Planforslag mangler imidlertid slike overveielser og vurderinger, og Hansa Borg kan ikke se at det foreligger et rettslig grunnlag for grunnerverv av deler av Eiendommen for å ivareta interessene til Pappen Utvikling AS. Hansa Borg minner om at samtykke til ekspropriasjon i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 16-2 ikke kan gis med mindre vilkårene i oteigningsloven (orl.) § 2 er oppfylt, i tråd med alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper, samt orl. § 30 nr. 24. I følge orl. § 2, første og annet ledd, må to kumulative vilkår være oppfylt for å kunne gjennomføre ekspropriasjon. For det første kan samtykke til inngrepet bare gis «...så langt det trengs til eller for», jf. første ledd. For det andre må det være klart at «...inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade», jf. annet ledd. Denne bestemmelsen består dermed av et nødvendighetsvilkår og en interesseavveining. Det er et absolutt krav for samtykke til ekspropriasjon at inngrepet ikke går lenger enn nødvendig. Dette innebærer at det må foretas en vurdering av formålene med ekspropriasjonen og hvordan disse kan oppnås. Det er også nødvendig å vurdere om formålene kan oppnås uten bruk av ekspropriasjon. Hansa Borg kan ikke se at vilkårene i orl. § 2 er oppfylt.

3.8 Avslutning

Hansa Borg ber om at Eiendommen -i sin helhet - tas ut av Reviderte Planforslag. Begrunnelsen for omreguleringen av arealene på Eiendommen anses som utilstrekkelig. Revidert Planforslag vil ha svært inngripende konsekvenser for både nåværende og fremtidig bruk av Eiendommen. Hansa Borg anmoder derfor om at den gjeldende Reguleringsplanen for Eiendommen blir opprettholdt, og at Planforslaget begrenses til kun å omfatte Pappen-eiendommen.

Forslagsstillers kommentarer

Løsninger som er valgt nord for jernbanen er knyttet til et større byutviklingsgrep som ikke er knyttet til Pappen alene. Sarpsborg kommune har vært førende for de løsninger som er valgt. Det henvises til kommunedirektørens kommentarer.

Kommunedirektørens kommentarer

Blågrønnstruktur

Strekningen nord for jernbane skal fungere i all hovedsak som en trygg flomvei og det er sikret tiltak for at flomvann fra Pappen og tilstøtende arealer blir ivaretatt. Den skal i tillegg være en offentlig GS-vei på denne strekningen, som vil betjene både brukere fra Pappen, men også andre brukere fra Kurland/Lande og sentrum. Grønne elementer langs GS-vei kan bidra til at flere vil velge å gå eller sykle på denne strekningen. Kommunedirektøren mener at det er positivt å kombinere GS-forbindelser med grønne omgivelser, så langt det er mulig. Hansa Borg sin eiendom inngår ikke i arealregnskapet for blågrønn struktur for Pappen.

Overvannshåndtering

Overvann i planområdet skal håndteres i tråd med 3-trinn strategi, hvor stor del av regnvann skal håndteres lokalt. Analyse for nedslagsfelt viser at store deler av Fritznerbakken renner av til "Pappen". Ved intensive nedbør må man planlegge for trygge flomveier. Overvannsløsning som er foreslått langs GS-veien og videre til Glengshølen skal bidra til at

overvannet/flomvei fra planområdet og Follogata/Fritznerbakken håndteres på en trygg og forsvarlig måte, samtidig som overvannsnett i Torsbekkdalen-Sandesund avlastes.

Gang- og sykkelvei

Kommunedirektøren har i planarbeidet vurdert gang- og sykkelforbindelse som strekker seg fra ny jernbaneundergang til Grenseveien/Per Gynt veien er et viktig og nødvendig grep for å skape trygg snarvei for gående og syklende mellom sentrum og Kurland/Lande. Plangrepet vil bidra til nullvektsmålet, samt bryte barriere som jernbanelinje skaper i dag. I tillegg vil snarveien fungere som en trygg skolevei. Selv om strekningen ikke inngår i plan for hovedsykkelveier, vurderes den som et positivt bidrag for sentrumsutvikling og tilrettelegging av denne delen av byen for myke trafikanter. Hovedsykkelplanen skal revideres (planarbeidet er i tidlig fase), og det kan være aktuelt å justere eller supplere hovedsykkelnett i Sarpsborg.

Medvirkning

Hansa Borg Bryggerier ble varslet med høringsbrev i alle planfaser (planoppstart, offentlig ettersyn og begrensede høringer), samt at det ble avholdt et dialogmøte.

Kommunedirektøren mener at medvirkning med HBB i planprosessen ble ivaretatt i tilstrekkelig grad.

Grunnforhold

Områdestabilitet/hensyn til grunnforhold er utredet i forbindelse med planforslag.

Lokalstabilitet skal ivaretas ved detaljprosjektering.

Grunnerverv

Opprinnelig varslet planavgrensning berørte ca. 9 daa på gnr. 1 bnr. 334, og ble i senere

planprosess snevret inn. Eiendommen til Hansa Borg Bryggerier er ca. 57,6 daa.

Planforslaget regulerer en ca. 15-meters stripe langs vestre eiendomsgrense til gnr. 1 bnr. 334 i ca. 285 m lengde. Areal som er berørt av planforslaget er ca. 4 daa.

Kommunedirektøren har vurdert at regulert tiltak er nødvendig for å sikre en trygg flomvei fra planområdet til resipient, og trygg forbindelse for gående og syklende.

Stor del av planlagt tiltak overlapper med dagens vegetasjonsskjerm på Hansa Borg Bryggerier sitt område, og vil dermed ikke medføre betydelige ulemper for utnyttelse av industritomten.

Kommunedirektørens vurdering er at det er tilstrekkelig areal på tomten til å beholde dagens funksjonalitet. Ulempene av planlagt tiltak for gnr. 1 bnr. 334 er derfor vurdert som begrenset.

Planen forutsetter å regulere til formål med offentlig eierform over deler av privat eiendom, og det antas med det at planen forutsetter grunnerverv for å kunne gjennomføres i sin helhet. Grunnerverv kan løses i minnelighet ved en frivillig avtale eller ved ekspropriasjon.

En vedtatt reguleringsplan gir hjemmel til ekspropriasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 16, jf. PBL § 12-4 fjerde ledd, og etter vegloven § 50, jf. forskrift om eiedomsinngrep § 3. Dersom minnelige forhandlinger ikke fører fram, vil det kunne være en forventning fra utbygger om at kommunestyret fatter ekspropriasjonsvedtak i tråd med den vedtatte planen.

Konsekvenser av tiltaket og avveining av interesser er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

For øvrig viser kommunedirektøren til kommentar til merknad fra begrenset høring nr.2 og nr. 3.

Begrenset høring nr. 2, 06.06.2025-30.06.2025. Justering av overvannsløsning nord for jernbanen.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 16.06.2025 (jnr PLAN-23/00514-127)

Vi har i Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025 og på vår nettside med oversikt over føringer for kommunal planlegging redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi ser det som positivt og viktig at det arbeides godt med håndtering av overvann. Dette er viktig både for samfunnssikkerhet og vannkvalitet. Oversendelsen inneholder ingen reviderte/nye reguleringsbestemmelser, noe som må anses som en svakhet med tanke på medvirkning. Det omtales noen interesser som skal ivaretas i bestemmelsene, men en viktig del av en høring er ordlyden i bestemmelsene som blir juridisk bindende for området.

Det foreslås nå et arealformål industri/lager for vertikalnivå 2 (på bakkeplan). Vi viser da til det vi påpekte i vår høringsuttalelse 14. desember 2023. «Det er imidlertid ingen bestemmelser for tiltak som er i samsvar med formålet...» «...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 om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentarer

Vertikalnivå 2 er gitt samme formål som dagens reguleringsformål og det er ikke gitt bestemmelser ut over det. Framtidig løsning for arealet på lengre sikt er uavklart.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har etter høringen kvalitetssikret bestemmelser som ivaretar høringens intensjoner.

Østfold fylkeskommune, 18.06.2025 (jnr PLAN-23/00514-128)

Østfold fylkeskommune har ingen merknader til endringen.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentarer

Tas til etterretning.

Advokatfirmaet Skagastøl på vegne av Hansa Borg AS, 30.06.2025 (jnr. PLAN-23/00514-131)

1 INNLEDNING

Det vises til forslaget til områderegulering for Kvartal 400 (Pappen) med endringer («Revidert Planforslag 2024») og Sarpsborg kommunes nye forslag om utvidelse av planområdet («Utvidet Planavgrensning 2025»), jf. kommunens brev av 6. juni 2025. Hansa Borg AS («Hansa Borg»), eier av eiendommen gbnr 1/334 i Sarpsborg kommune («Borg eiendommen»), har i brev av 30. august 2024 fremsatt innsigelser mot Revidert Planforslag.

I april 2025 besluttet Hansa Borg å avvikle industrivirksomheten på Borg-eiendommen. I den forbindelse ble det avholdt et møte med Sarpsborg kommune den 6. juni 2025. Selskapet har samtidig igangsatt et internt prosjekt med mål om videre utvikling av Borg-eiendommen, herunder mulig omregulering av Borg-eiendommen til bolig- og næringsformål. Hansa Borg er åpen for at Borg-eiendommen inngår i områdereguleringen, forutsatt at hele Borg-eiendommen kan reguleres til bolig og næring. Det er viktig for selskapet at mest mulig av Borg-eiendommen kan disponeres til slike formål, og at arealavsetninger til g/s-vei og overvannshåndtering fra Pappen-eiendommen, minimeres og integreres i en helhetlig plan. Revidert Planforslag 2024 og Utvidet Planavgrensning 2025 må hensynta at det nå foreligger to tidligere industrieiendommer (Pappen og Borg) hvor det ønskes boligutvikling. Disse må behandles rettfærdig og likt i den videre planprosessen.

2 KOMMENTARER TIL UTVIDET PLANAVGRENSNING 2025

2.1. Innledning

Vi fastholder at Revidert Planforslag ikke fullt ut ivaretar de negative konsekvensene for Borg eiendommen. Hansa Borg er uenig i at det skal avstås grunn til etablering av grønnstruktur og overvannsløsninger til fordel for utbygger på Pappen-eiendommen. Ettersom innkomne merknader og uttalelser fra offentlig ettersyn og begrenset høring nr.1 fortsatt følger saken til politisk behandling, begrenses denne uttalelsen til å gjelde den foreslåtte utvidelsen av planområdet, konkret traseen for overvannsledning.

2.2 Kommunens forslag om en mindre utvidelse av planområdet

Ifølge VAO-rapporten (vedlagt høringsbrevet) punkt 3.5.3 skal overvannet fra planområdet og nærliggende arealer ledes åpent via stikkrenne under jernbanen og frem til Hansa Borgs parkeringsområde (jf. figur 21 i rapporten). Det fremgår at det er foreslått anlagt ny g/s-vei, samt åpen grøft over Borg-eiendommen. Dette vil innebære behov for grunnavståelse av et relativt betydelig areal, noe Hansa Borg i utgangspunktet har innvendinger mot. Tiltaket synes heller ikke å ta tilstrekkelig hensyn til selskapets planer for fremtidig utvikling av området til bolig og næring. Kommunen har i høringsbrevet varslet videre regulering i to nivåer, og det hevdes at arealet over bakken fortsatt vil kunne utnyttes med visse begrensninger. Hansa Borg er bekymret for at dette kan få negative konsekvenser for Borg-eiendommens verdi og komplisere en helhetlig utvikling av Borg-eiendommen til bolig- og næringsformål, blant annet ved begrensning i bruk av kjellerarealer til fellesfunksjoner og parkering. Hansa Borg stiller seg derfor kritisk til at planområdet foreslås utvidet utelukkende for å etablere en ny overvannsledning over Borg-eiendommen, uten at hele Borg-eiendommen samtidig inngår i planområdet.

2.3 Behov for samlet områdeplan for Borg-eiendommen og Pappen-eiendommen

Hansa Borg erkjenner at vann- og avløpsforholdene i Sarpsborg sentrum er komplekse, men har i høringsuttalelse august 2024 påpekt at det er eier av Pappen-eiendommen som må løse overvannsproblemet på egen eiendom og at dette fortrinnsvis må skje i åpen løsning (på egen tomt), som forsinker og infiltrerer overvannet. Siden Hansa Borg nå ønsker å utvikle Borg-eiendommen for bolig- og næringsformål, åpner dette for en samlet kommunal infrastruktur for håndtering av overvann, samt vann og avløp i området. En slik samlet

Løsning må likebehandle grunneierne, og ikke innebære en skjev byrdefordeling til fordel for utbyggingen på Pappen-eiendommen. Dersom hele Borg-eiendommen inkluderes i planområdet for bolig og næring, stiller Hansa Borg seg positiv til at det utvikles en felles overvannsløsning, forutsatt dialog om byggegrensener og utnyttelse. Når det gjelder høyder og utnyttelsesgrad, ser Hansa Borg for seg at samme utnyttelsesgrad og høydebegrensninger gjøres gjeldende for hele planområdet – inkludert Borg eiendommen.

3 AVSLUTNING

Hansa Borg håper Sarpsborg kommune vurderer det som planfaglig forsvarlig og samfunnsmessig ønskelig at hele Borg-eiendommen inkluderes i planområdet. Den pågående planprosessen, samt flere forslag om justering av planområdet for bl.a. g/s-vei og overvannshåndtering, viser at kommunen mener at deler av Borg-eiendommen skal medtas i planområdet.

På denne bakgrunn ønsker Hansa Borg at hele Borg-eiendommen omfattes av planområdet. Hansa Borg ønsker dialog med Sarpsborg kommune om en løsning der Borg-eiendommen reguleres i sin helhet til formålene bolig og næring. Overvannshåndtering må gjennomføres på en måte som i minst mulig grad begrenser Borg-eiendommens utviklingspotensial. Etablering av rettigheter og eventuelle behov for grunnavståelser bør søkes løst gjennom frivillig avtale.

Forslagsstillers kommentarer

Løsninger som er valgt nord for jernbanen er knyttet til et større byutviklingsgrep og ikke er knyttet til utvikling av Pappen alene. Sarpsborg kommune har vært førende for de løsningene som er valgt. Det henvises til kommunedirektørens kommentarer.

Kommunedirektørens kommentarer

Overvann i planområdet skal håndteres i tråd med 3-trinn strategi, hvor stor del av regnvann skal håndteres lokalt. Analyse for nedslagsfelt viser at store deler av Fritznerbakken renner av til "Pappen". Ved intensive nedbør må man planlegge for trygge flomveier. Overvannsløsning som er foreslått langs GS-veien og videre til Glengshølen skal bidra til at overvannet/flomvei fra planområdet og Follogata/Fritznerbakken håndteres på en trygg og forsvarlig måte, samtidig som overvannsnett i Torsbekkdalen-Sandesund avlastes.

Det reguleres areal på ca. 0,7 daa (vertikalnivå 1) til formål «overvannsnett, offentlig» som skal sikre gjennomføring av en overvannsledning under bakken (trygg flomvei), samt en hensynsone for infrastruktur over bakken.

Planlagt overvannsledning skal etableres under bakken (formål o_OVN), og fagrapport for VAO pkt.3.5.3. forutsetter at løsning for overvann på denne strekningen skal utføres slik at den tåler noe belastning. Det forutsettes derfor at arealer over bakken kan fremdeles utnyttes til dagens funksjon (industri/lager).

Planen forutsetter å regulere til formål med offentlig eierform over deler av privat eiendom, og det antas med det at planen forutsetter grunnerv for å kunne gjennomføres i sin helhet. Grunnerv kan løses i minnelighet ved en frivillig avtale eller ved ekspropriasjon. En vedtatt reguleringsplan gir hjemmel til ekspropriasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 16, jf. PBL § 12-4 fjerde ledd, og etter vegloven § 50, jf. forskrift om egedomsinngrep § 3. Dersom minnelige forhandlinger ikke fører fram, vil det kunne være en forventning fra utbygger om at kommunestyret fatter ekspropriasjonsvedtak i tråd med den vedtatte planen.

Konsekvenser av tiltaket og avveining av interesser er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Planavgrensning

Kommunedirektøren har ikke funnet det hensiktsmessig å innlemme hele eiendommen til Hansa Borg i planforslaget for Pappen. Hansa Borg kan selv fremme planinitiativ for egen eiendom.

For øvrig viser kommunedirektøren til kommentar til merknad fra begrenset høring nr.1 og nr. 3.

Begrenset høring nr. 3, 13.03.2026 – 10.04.2026. Endring for samferdselsareal i Grenseveien.

Advokatfirmaet Skagastøl på vegne av Hansa Borg AS, 30.03.2026 (jnr PLAN-PLAN-23/00514-188)

1 INNLEDNING

Høringsuttalelsen gis å vegne av Hansa Borg AS («Hansa Borg») - eier av gbnr. 1/334. Høringsuttalelsen gjelder: Den foreslåtte utvidelsen/justeringen i Grenseveien (offentlig gatetun/snuareal o_GT11) og de konsekvenser og tilknyttede tiltak som etter kommunens og/eller tiltakshavers planforutsetninger synes å forutsette varig arealbeslag, offentlig ferdsel og teknisk infrastruktur på/over Hansa Borgs eiendom.

2 KORT OPPSUMMERING – HANSA BORGS STANDPUNKT

Hansa Borg motsetter seg at reguleringsplanen legger til rette for grunnerv/ekspropriasjon fra Hansa Borgs eiendom for å løse behov som i realiteten er utbyggingsutløste og/eller primært knyttet til utviklingen av Pappen-området. Hansa Borg krever at:

1. o_GT11 tas ut i sin helhet fra Hansa Borgs eiendom.
2. Planen ikke gir grunnlag for (eller praktisk forutsetter) offentlig ferdsel/gangareal på Hansa Borgs eiendom som del av/tilknyttet o_GT11.
3. Planen ikke gir grunnlag for, og ikke forutsetter, overvannstiltak på Hansa Borgs eiendom – verken som åpen blågrønn overvannsstruktur i samme korridor som o_GT11 eller i rørtrasé.

Subsidiært – dersom kommunen likevel vurderer å opprettholde arealbeslag på Hansa Borg – kreves et presist, etterprøvbart og kartfestet beslutningsgrunnlag (arealgeometri, rettighetsomfang, tekniske løsninger, alternative plasseringer og konkrete konsekvenser for Hansa Borg) før saken fremmes for politisk behandling.

3 BAKGRUNN – KOMMUNENS FORSLAG OG DEN REELLE TILTAKSPAKKEN

Kommunen begrunner endringen med behov for snu-/manøvreringsareal for renovasjonskjøretøy og brøyting, og foreslår derfor at strekning i Grenseveien reguleres til offentlig gatetun (o_GT11), med behov for grunnerv og bortfall av enkelte parkeringsplasser på Hansa Borgs eiendom.

Hansa Borg er samtidig kjent med at o_GT11 i praksis inngår i en tiltakspakke der det også synes planlagt:

- offentlig ferdsel/gangareal på Hansa Borgs eiendom i tilknytning til o_GT11, og

- en overvannsløsning langs den samme korridoren, delvis som åpen blå/grønn struktur (ikke rør hele veien), som deretter kobles inn på rør som leder overvannet videre mot Glengshølen/Glomma.

Når grunnverv for ett tiltak (snuareal) i realiteten etablerer forutsetninger for flere tiltak (offentlig ferdsel/gangareal og overvannstiltak), skjerpes kravene til kommunens utredning, alternativvurdering og interesseavveining.

4 RETTSLIGE RAMMER – GRUNNERVERV/EKSPPROPRIASJON VED REGULERINGSPLAN

4.1. Hjemmel og grunnvilkår

Kommunen kan i siste instans søke ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan (plan- og bygningsloven kapittel 16 i sammenheng med oreigningslova). Et slikt inngrep forutsetter i hovedsak:

- Saklig og legitimt formål (tilstrekkelig allmenn interesse).
- Nødvendighet og egnethet (inngrepet må være egnet og ikke gå lenger enn nødvendig).
- Interesseovervekt etter oreigningslova (det må være klart at tiltaket samlet gir større gagn enn skade).
- Forholdsmessighet / “fair balance” etter Grunnloven § 105 og EMK P1-1. • At ekspropriasjon i praksis er et siste virkemiddel, og at mindre inngripende alternativer skal være reelt vurdert.

4.2 Utredningsplikt og krav til reelle alternative løsninger

Ved varige inngrep i private eiendomsrettigheter må planmyndigheten sørge for et tilstrekkelig opplyst beslutningsgrunnlag. For tiltak som foreslås lagt på tredjeparts eiendom for å muliggjøre/optimalisere et nærliggende utbyggingsprosjekt, må kommunen særlig:

- konkretisere arealbehov og geometri (bredder, funksjonssoner, friskt, sikkerhetssoner),
- dokumentere teknisk løsning (inkl. overvann),
- redegjøre for driftsopplegg (renovasjon/brøyting, kjørebehov, manøverkurver),
- dokumentere at reelle alternativer på utbyggers egen grunn og/eller på eksisterende offentlig grunn er vurdert, og
- foreta en etterprøvbar interesseavveining (gagn/skade) for Hansa Borg.

4.3 Særlig om tiltak som reelt løser utbyggers/nabotomtens behov

Det er et grunnleggende utgangspunkt at grunnverv/ekspropriasjon ikke kan begrunnes med at dette er den enkleste eller mest kostnadseffektive løsningen for tiltakshaver, dersom behovet kan løses på utbyggers egen grunn eller på offentlig grunn med mindre inngrep. Når tiltakspakken (snuareal, offentlig ferdsel og overvannsløsning) i realiteten er en forutsetning for Pappen-utbyggingen, skjerpes kravene til dokumentasjon av:

- hvem som utløser behovet,
- hvorfor tiltaket ikke kan løses på egen grunn, og
- at det foreligger et klart interesseoverskudd.

5 SÆRLIG OM OVERVANN – ÅPEN BLÅ/GRØNN LØSNING LANGS O_GT11 OG RØRTILKNYTNING VIDERE MOT GLENGSHØLEN

5.1 Prinsipp: overvann skal håndteres lokalt – og ny utbygging skal ikke velte byrder på tredjepart

Planens egne føringer og alminnelige plan- og miljørettslige prinsipper tilsier at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt/på egen tomt og ved åpne vannveger, samt at bygg og anlegg ikke skal etablere risiko for skade nedstrøms. Når overvannsløsninger foreslås lagt på tredjeparts eiendom, må kommunen særlig dokumentere:

- nødvendighet for plassering på tredjeparts grunn,

- at alternative løsninger (på utbyggers egen grunn / i offentlig veggrunn) ikke er gjennomførbare,
- hvordan løsningene ivaretar tredjeparts drift, sikkerhet og fremtidig arealdisponering, og
- tydelig drifts-, vedlikeholds- og ansvars plassering (herunder tilkomst ved reparasjoner, regress ved skade og ansvarsforhold ved flom/tilstopping).

5.2 Hansa Borgs innsigelser

Hansa Borg kan ikke akseptere at kommunen – gjennom å regulere o_GT11 på Hansa Borgs eiendom – i realiteten etablerer en korridor for overvannstiltak som:

- først går som åpen blå/grønn struktur langs areal for offentlig ferdsel (ikke rør hele veien), og
- deretter kobler seg inn på rørføring som leder overvannet videre mot Glengshølen/Glomma.

En slik løsning innebærer mer enn et snevert manøvreringsareal. Den vil innebære varige areal- og driftsmessige belastninger, økt sikkerhets- og ansvarsrisiko, og reelle båndlegginger av Hansa Borgs eiendom. Det er særlig problematisk at det – slik Hansa Borg forstår saken – ikke foreligger tilstrekkelig kartfestet og teknisk dokumentasjon som viser:

- nøyaktig trasé/utforming, bredder, soner og høyder,
- dimensjoneringsgrunnlag og hydrologiske forutsetninger,
- tilkomst for drift/vedlikehold (herunder behov for gravearbeider og rigg),
- håndtering av sikkerhet og tredjeparts ansvar (HMS, skadepotensial, flomfare), og
- hvordan tiltaket kan være nødvendig og forholdsmessig overfor en virksomhetstomt.

På denne bakgrunn kreves at overvannstiltak på Hansa Borgs eiendom tas ut.

6 SÆRLIG OM OFFENTLIG FERDSEL/GANGAREAL SOM DEL AV O_GT11

Hansa Borg bestrider at det foreligger et dokumentert behov for å etablere offentlig ferdsel/gangareal på Hansa Borgs eiendom i tilknytning til o_GT11. Etablering av offentlig ferdsel på en aktiv nærings-/virksomhetstomt vil kunne medføre:

- permanent rådgighetstap,
- økte sikkerhetsmessige utfordringer og behov for sikringstiltak,
- begrensninger for drift, logistikk, parkering og fremtidig utvikling.

Når offentlig ferdsel samtidig brukes som argument/forutsetning for plassering av overvannstiltak i samme korridor, tilsier dette at tiltaket må avvises med mindre kommunen kan dokumentere at det er absolutt nødvendig og minst inngripende.

7 SÆRLIG OM O_GT11 – SNU-/MANØVRERINGSAREAL (RENOVASJON/BRØYTING)

Hansa Borg bestrider ikke at hensyn til renovasjon og brøyting kan være relevante, men mener at kommunen ikke har dokumentert at det er nødvendig å etablere snu-/manøvreringsareal på tredjeparts eiendom. Som minimum må kommunen dokumentere:

- dimensjoneringsgrunnlag og kjøremønster (renovasjon/brøyting),
- hvorfor behovet ikke kan løses innenfor eksisterende offentlig veggrunn,
- alternative driftsopplegg (f.eks. endret hentepunkt/ordning, mindre kjøretøy mv.), og
- konkrete konsekvenser for Hansa Borg (bl.a. bortfall av parkering, drift, sikkerhet, logistikk).

Kommunens henvisning til “forutsigbarhet” ved gjennomføring kan ikke i seg selv begrunne ekspropriasjon dersom inngrepet ikke er nødvendig og forholdsmessig.

8 PROSESSUELLE MERKNADER

Høringen er begrenset til o_GT11, men kommunen har tatt forbehold om ytterligere justeringer. Hansa Borg ber om at kommunen bekrefter at ethvert nytt/utvidet arealbeslag eller nye tekniske tiltak (herunder overvann) vil bli varslet og sendt på reell høring med

fullstendig underlag. Hansa Borg ber om dialogmøte/befaring med kommunen og tiltakshaver for å avklare faktisk tiltakspakke og alternative løsninger.

9 PÅSTAND / ANMODNING

Hansa Borg anmoder Sarpsborg kommune om:

- å ta ut o_GT11 i sin helhet fra Hansa Borgs eiendom (gnr. 1 bnr. 334),
- å presisere at planen ikke skal gi grunnlag for, eller forutsette, offentlig ferdsel/gangareal på Hansa Borgs eiendom i tilknytning til o_GT11,
- å ta ut ethvert plan- eller gjennomføringsgrunnlag som åpner for eller forutsetter overvannstiltak på Hansa Borgs eiendom, herunder åpen blå/grønn løsning langs o_GT11 og/eller rørtrasé i samme korridor,
- å utrede og dokumentere reelle alternative løsninger som ikke krever grunnerverv fra Hansa Borg, herunder løsninger på utbyggers egen grunn og/eller på eksisterende offentlig grunn,
- å redegjøre særskilt for vilkårene for grunnerverv/ekspropriasjon (hjemmel, formål, nødvendighet, interesseovervekt og forholdsmessighet/EMK P1-1) før saken eventuelt fremmes for politisk behandling, og
- å innkalle til dialogmøte/befaring med kommunen og tiltakshaver.

10 AVSLUTNING

Hansa Borg forbeholder seg retten til å komme tilbake med ytterligere merknader dersom kommunen opprettholder eller utvider arealbeslag/tiltak på Hansa Borgs eiendom, eller dersom det fremkommer nye krav i videre planprosess.

Forslagsstillers kommentarer

Løsninger som er valgt nord for jernbanen er knyttet til et større byutviklingsgrep som ikke er knyttet til Pappen alene. Sarpsborg kommune har vært førende for de løsningene som er valgt. Det henvises til kommunedirektørens kommentarer.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har i planarbeidet vurdert gang- og sykkelforbindelse som strekker seg fra ny jernbaneundergang til Grenseveien/Per Gynt veien er et viktig og nødvendig grep for å skape trygg snarvei for gående og syklende mellom sentrum og Kurland. Plangrepet vil bidra til nullvektsmålet, samt bryte barriere som jernbanelinje skaper i dag. Overvannsløsning som er foreslått langs GS-veien og videre til Glengshølen skal bidra til at overvannet fra planområdet og Follogata/Fritznerbakken håndteres på en trygg og forsvarlig måte, samtidig som overvannsnett i Torsbekkdalen-Sandesund avlastes.

Opprinnelig varslet planavgrensning berørte ca. 9 daa på gnr. 1 bnr. 334, og ble i senere planprosess snevret inn. Eiendommen til Hansa Borg Bryggerier er ca. 57,6 daa. Planforslaget regulerer en ca. 15-meters stripe langs vestre eiendomsgrense til gnr. 1 bnr. 334 i ca. 285 m lengde. Areal som er berørt av planforslaget er ca. 4 daa. I tillegg reguleres det areal på ca. 0,7 daa (vertikalnivå 1) til formål «overvannsnett» som skal sikre gjennomføring av en overvannsledning under bakken, samt en hensynsone for infrastruktur over bakken.

Kommunedirektøren har vurdert at regulert tiltak er nødvendig for å sikre en trygg flomvei fra planområdet til resipient, og trygg forbindelse for gående og syklende. Gatetun i Grenseveien med tilhørende snuhammer er nødvendig for å ivareta drift og vedlikehold av veiarealet, samt håndtering av renovasjon på eksisterende boligtomter (nr. 1 og 5).

Stor del av planlagt tiltak overlapper med dagens vegetasjonsskjerm på Hansa Borg Bryggerier sitt område, og vil dermed ikke medføre betydelige ulemper for utnyttelse av industriotmen. Gatetun i Grenseveien overlapper i stor grad med dagens adkomst til industriområdet og tilgrensede boligtomter. Snuhammer i gatetunet vil medføre en ulempe ved at noen parkeringsplasser må fjernes, eller at struktur på parkeringsplassen må endres/tilpasses ny situasjon. Planlagt overvannsledning skal etableres under bakken (formål o_OVN), og fagrapport for VAO pkt.3.5.3. forutsetter at løsning for overvann på denne strekningen skal utføres slik at den tåler noe belastning. Det forutsettes derfor at arealer over bakken kan fremdeles utnyttes til dagens funksjon (industri/lager).

Kommunedirektørens vurdering er at det er tilstrekkelig areal på tomten til å beholde dagens funksjonalitet. Ulempene av planlagt tiltak for gnr. 1 bnr. 334 er derfor vurdert som begrenset. Konsekvenser av tiltaket er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Planen forutsetter å regulere til formål med offentlig eierform over deler av privat eiendom, og det antas med det at planen forutsetter grunnnerv for å kunne gjennomføres i sin helhet. Grunnnerv kan løses i minnelighet ved en frivillig avtale eller ved ekspropriasjon. En vedtatt reguleringsplan gir hjemmel til ekspropriasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 16, jf. PBL § 12-4 fjerde ledd, og etter vegloven § 50, jf. forskrift om egedomsinngrep § 3. Dersom minnelige forhandlinger ikke fører fram, vil det kunne være en forventning fra utbygger om at kommunestyret fatter ekspropriasjonsvedtak i tråd med den vedtatte planen.

Konsekvenser av tiltaket og avveining av interesser er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Prosessuelle merknader

Ytterligere endringer som ble omtalt i høringsbrevet gjaldt øvrige arealer i planen, som ikke berører gnr. 1 bnr. 334. På disse arealer ble det foretatt ytterligere detaljering eller justering av arealbruk i planfase etter offentlig ettersyn. Disse endringer regnes som mindre justeringer, uten behov for begrenset høring.

Hansa Borg Bryggerier ble varslet med høringsbrev i alle planfaser (planoppstart, offentlig ettersyn og begrensede høringer), samt at det ble avholdt et dialogmøte etter offentlig ettersyn. Kommunedirektøren mener at medvirkning med HBB i planprosessen ble ivaretatt i tilstrekkelig grad, saken tilstrekkelig opplyst, og vurderte at det ikke var behov for ytterligere møter eller befarng.

For øvrig viser kommunedirektøren til kommentar til merknad fra begrenset høring nr.1. og nr. 2.

Østfold fylkeskommune, 08.04.2026 (jnr PLAN-23/00514-200)

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i all arealforvaltning. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

Sarpsborg kommune viser til at dette er en begrenset høring, siden endringen er mindre og det ikke er behov for noen ny planprosess. Vi mener at endringene samsvarer med praksis for såkalte mindre endringer/forenklete endringer av en plan etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Østfold fylkeskommune har etter dette ingen ytterligere merknader til de foreslåtte endringene. Forutsetningen er at hensynet til universell utforming ivaretas i den videre detaljeringen av løsningen.

- at gatetunet må utformes slik at gående får god og trygg fremkommelighet
- at løsningen ikke skaper nye barrierer for myke trafikanter

Forslagsstillers kommentarer

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentarer

Formål gatetun forutsetter at arealet skal utformes slik at myke trafikanter prioriteres. Detaljert løsning for gatetun skal prosjekteres til byggesøknad, og skal gjennomgås og godkjennes av kommunens veimyndighet. Dette er sikret i bestemmelser, under kapittel for dokumentasjonskrav. Gatetun vil være en del av offentlig samferdselsnett, og må derfor oppfylle krav til UU samt god og trygg fremkommelighet for myke trafikanter.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 09.04.2026 (jnr PLAN-23/00514-82)

Vi har i Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2026 og på vår nettside med oversikt over føringer for kommunal planlegging redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Den omtalte snuhammeren berører arealer som i dag er del av en større parkeringsplass. Vi har ingen merknader til endringen ut fra de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta. For å få en bedre forståelse for hva endringen innebærer kunne det med fordel vært utarbeidet/oversendt en illustrasjon som viser framtidig løsning. Dette for å illustrere snuhammerens «skille» til parkeringsplassen.

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

Forslagsstillers kommentarer

Framtidig løsning for parkeringsplass er uavklart. Det har her vært viktig å sikre vendemulighet for renovasjonsbil i Grenseveien.

Kommunedirektørens kommentarer

Detaljert løsning for gatetun skal prosjekteres til byggesøknad, og skal gjennomgås og godkjennes av kommunens veimyndighet. Det vil da være aktuelt å vurdere et skille mellom GT11 og parkeringsplass. Gatetun vil være en del av offentlig samferdselsnett, og må derfor oppfylle krav til UU samt god og trygg fremkommelighet for myke trafikanter.

Lars Rugsveen Engen, 09.04.2025 (jnr PLAN-23/00514-202)

Jeg skjønner ikke helt plan med snuplass i Grenseveien. Grunnen til dette er at jeg i vinter var i kontakt med Sarsborg kommune pga manglende brøyting i Grenseveien. Fikk da vite at Grenseveien er definert som privat vei, at vi som er tilhørende Grenseveien selv MÅ stå for brøyting og vedlikehold. Tidligere, før Borg bryggerier ble bestemt nedlagt, har bryggeriet stått for brøyting. I vinter ble ikke dette gjort og vi som berørte naboer ble ikke informert om dette i prosessen. Vedlikehold på Grenseveien er ikke blitt ivaretatt på lang tid.

Syns dette bør sees på igjen, og da spesielt i denne saken her. Mener at om planene for området realiseres bør igjen Sarpsborg kommune overta ansvaret for brøyting og vedlikehold. Det fremstår ganske urimelig at denne lille veistumpen vel er eneste veien i sentrum hvor vi som private skal ha dette ansvaret?

Utover disse innvendingene har vi ingen andre innsigelser til høringen.

Forslagsstillers kommentarer

Grenseveien er foreslått regulert gatetun. Det betyr at Grenseveien skal fungere som et flerbruksområde for gående, syklende og bilister (lav fart). Det er sikret god atkomst til boligene i Grenseveien med snumulighet for renovasjonsbil. Når gatetun er opparbeidet vil arealet og drift av dette overtas av det offentlige.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren påpeker at dersom denne reguleringsplanen blir vedtatt vil Grenseveien bli få et formål som offentlig gatetun. Når arealet blir realisert i henhold til reguleringsplanen vil kommunen ta over ansvaret for vedlikehold og drift av Grenseveien.

Birger Andersen, 13.04.2026 (jnr PLAN-23/00514-203)

Ser deres planer om Grenseveien den har vært et tema i 60 år, den ble opparbeidet av beboerne i Grenseveien 1, 3 og 5. Den ble på 70 tallet tatt over av Tune kommune og driftet av de. Det gjorde de helt frem til kommunesammenslåingen. Da var det ifølge Sarpsborg kommune ikke sitt ansvar lenger. Da var det bryggeriet. Vi Grenseveien har vært i kontakt med kommunen ved flere anledninger, men da fått til svar at det ikke var deres anliggende. Den innerste delen er oppgradert + nedgravd kum for overvann for egen regning av min far, da vår tomt har vært i vårt Eie i 3 generasjoner. Ser gjerne at dere har en felles befaring med oss i Grenseveien. Da det er spesielt at det nå er fra ikke ansvar fra kommunen til total over kjøring, noe vi ikke finner oss i.

Forslagsstillers kommentarer

Grenseveien er foreslått regulert gatetun. Det betyr at Grenseveien skal fungere som et flerbruksområde for gående, syklende og bilister (lav fart). Det er sikret god atkomst til boligene i Grenseveien med snumulighet for renovasjonsbil. Når gatetun er opparbeidet vil arealet og drift av dette overtas av det offentlige.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren påpeker at dersom denne reguleringsplanen blir vedtatt vil Grenseveien bli få et formål som offentlig gatetun. Når arealet blir realisert i henhold til reguleringsplanen vil kommunen ta over ansvaret for vedlikehold og drift av Grenseveien.

Østfold fylkeskommune, 01.07.2024 (jnr PLAN-23/00514-82)

Østfold fylkeskommune har ingen merknader til endringen.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til etterretning

Kommunedirektørens kommentarer

Tas til etterretning.