



Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for Madam Arnesens vei 30



Datert: 12.03.2026

Revidert: 05.06.26

1. Sammendrag

2. BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN

2.1	Hensikten med planen.....	4
2.2	Forslagstiller og konsulent.....	4
2.3	Beliggenhet	4
2.4	Tidligere vedtak i saken.....	4
2.5	Utbyggingsavtaler.....	5
2.6	Krav om konsekvensutredning?.....	5

3. PLANPROSESSEN

3.1	Oppstartsvarsel	5
3.2	Innkomne innspill.....	6
3.3	Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge	6

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSE

4.3	Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet	7
4.4	Tilgrensende planer.....	7
4.5	Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet.....	7
4.6	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8

5. BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE

FORHOLD

5.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
5.2	Stedets karakter	10
5.3	Eiendomsforhold	10
5.4	Landskap og fjernvirkning.....	10
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	12
5.6	Naturverdier.....	12
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	12
5.8	Landbruk	12
5.9	Trafikkforhold.....	13
5.9.1	Lokalisering og adkomst.....	13
5.9.2	Kollektivmuligheter.....	13
5.9.3	Gang- og sykkelvei	13
5.9.4	5.9.4 Ulykker.....	14
5.9.5	Trafikktall og trafikkmengde	14
5.10	Barns interesser	14
5.11	Sosial infrastruktur.....	14
5.12	Universell tilgjengelighet.....	14
5.13	Teknisk infrastruktur	15
5.13.1	Vann og avløp	15
5.13.2	Overvann.....	15
5.13.3	Energi.....	15
5.14	Grunnforhold	15
5.15	Støyforhold	16
5.16	Luftforurensning	17
5.17	Risiko- og sårbarhetsanalyse (eksisterende situasjon).....	17
5.18	Næring.....	18

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1	Bebyggelsens plassering og utforming	19
6.1.1	Bebyggelsens høyde	19
6.1.2	Grad av utnytting	19
6.1.3	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	20
6.1.4	Antall boliger, leilighetsfordeling.....	20
6.2	Boligmiljø/ bokvalitet.....	21
6.3	Parkering.....	22
6.4	Tilknytning til infrastruktur	22
6.5	Trafikkløsning	23
6.5.1	Kjøreatkomst	23
6.5.2	Utforming av veier.....	23
6.5.3	Varelevering	24
6.5.4	Tilgjengelighet for gående og syklende	24
6.5.5	Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	24
6.6	Planlagte offentlige anlegg	24
6.7	Universell utforming.....	24
6.8	Uteoppholdsareal	24
6.9	Landbruksfaglige vurderinger	25
6.10	Kollektivtilbud	25
6.11	Kulturminner	25
6.12	Sosial infrastruktur.....	25
6.13	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	25
6.14	Plan for avfallshenting	26
6.15	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	26
6.16	Rekkefølgebestemmelser	26

7.VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1	Overordnede planer.....	27
7.2	Landskap.....	28
7.3	Stedets karakter	28
7.4	Byform og estetikk.....	28
7.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi	29
7.6	Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven	30
7.6.1	Beskrivelse	30
7.6.2	Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12	30
7.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	32
7.8	Uteområder	32
7.9	Trafikkforhold	32
7.10	Barns interesser.....	32
7.11	Sosial infrastruktur	33
7.12	Universell tilgjengelighet.....	33
7.13	Energibehov – energiforbruk.....	33
7.14	Risiko- og sårbarhetsanalyse (fremtidig situasjon).....	33
7.15	Jordressurser/landbruk	33
7.16	Teknisk infrastruktur.....	33
7.17	Behov for grunnnerv.....	34
7.18	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	34
7.19	Konsekvenser for næringsinteresser	34
7.20	Interessemotsetninger	34
7.21	Avveining av virkninger.....	35

8. RAPPORTER OG ANDRE DOKUMENTER

1. Sammendrag

På Madam Arnesens vei 30 i Sarpsborg planlegges etablering av dagligvareforretning med tilhørende adkomst. Planområdet består av en nedlagt YX-7 eleven stasjon med selvvaskehall og et friområde i sør. Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg, friområde og vei i KPA. Området faller innenfor bestemmelsesområde BS_Vesentlig fortetting. Planområdet har et totalareal på 9 daa hvorav ca. 4 daa reguleres til forretning/tjenesteyting og ca. 3,5 daa til friområde. Området utgjør i dag hovedsakelig bebygde flater i nord og skogsareal med stiforbindelse i sør. Områdets omgivelser består i stor grad av boligfelt og innslag av forretningsbebyggelse mot Madam Arnesens vei i nord. Planen legger til rette for regulering av fortau langs Madam Arnesens vei. Fortauet vil fungere som en forlengelse av eksisterende fortau som i dag stopper ved østsiden av planområdet. Kommunalt areal i nordøst reguleres til boligbebyggelse og grøntareal, i samsvar med tilgrensede private tiltak i øst.

2. Bakgrunn for reguleringssaken

2.1 Hensikten med planen

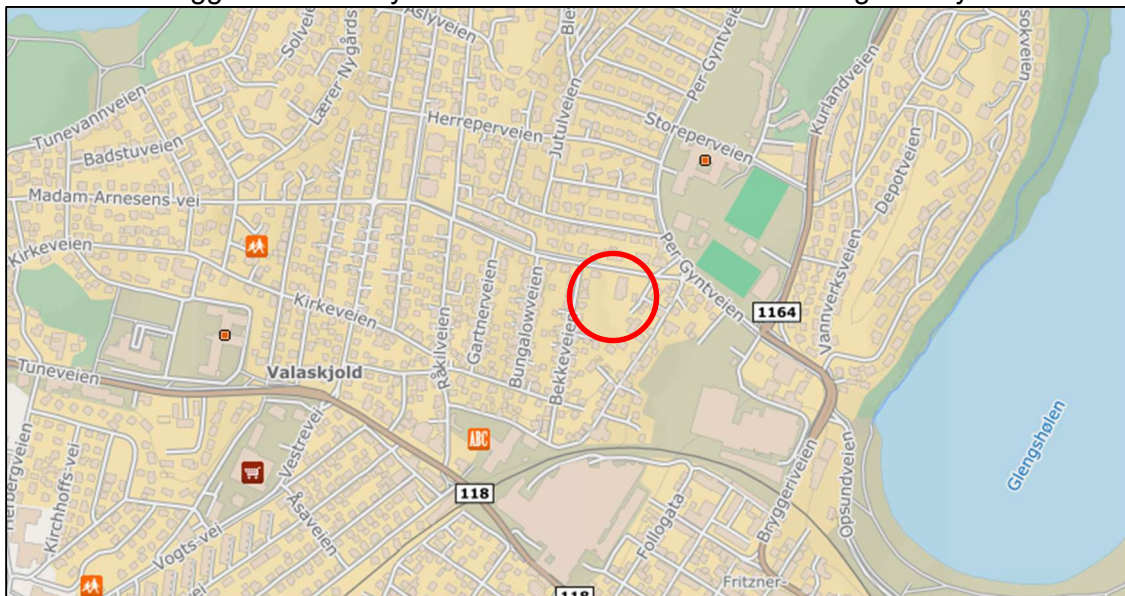
Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for flytting av en eksisterende dagligvarebutikk fra Bryggeriveien 9. Dagens lokaler er av eldre karakter med begrenset energieffektivitet, og det er knyttet usikkerhet til videre butikkdrift. Planområdet i Madam Arnesens vei er vurdert som en egnet lokalisering for relokaliseringen. Detaljreguleringen tilrettelegger for ny forretning i form av dagligvarebutikk på eiendommene med gnr. 2062 bnr. 330 og 331. Innenfor planområdet er det i dag en nedlagt YX-7 eleven stasjon med selvvaskehall. Planarbeidet bidrar til å realisere deler av kommuneplanens arealdel.

2.2 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller er Gasolin Østfold AS og plankonsulent er SH Prosjekt AS.

2.3 Beliggenhet

Planområdet ligger like ved krysset mellom Madam Arnesen vei og Per Gyntveien.



Figur 1. Planområdets beliggenhet.

2.4 Tidligere vedtak i saken

Ingen tidligere vedtak i saken.

2.5 Utbyggingsavtaler

Behovet for utbyggingsavtale ble drøftet i samråd med Sarpsborg kommune under oppstartsmøte, foreløpig konklusjon er at det ikke planlegges utbyggingsavtale for dette prosjektet.

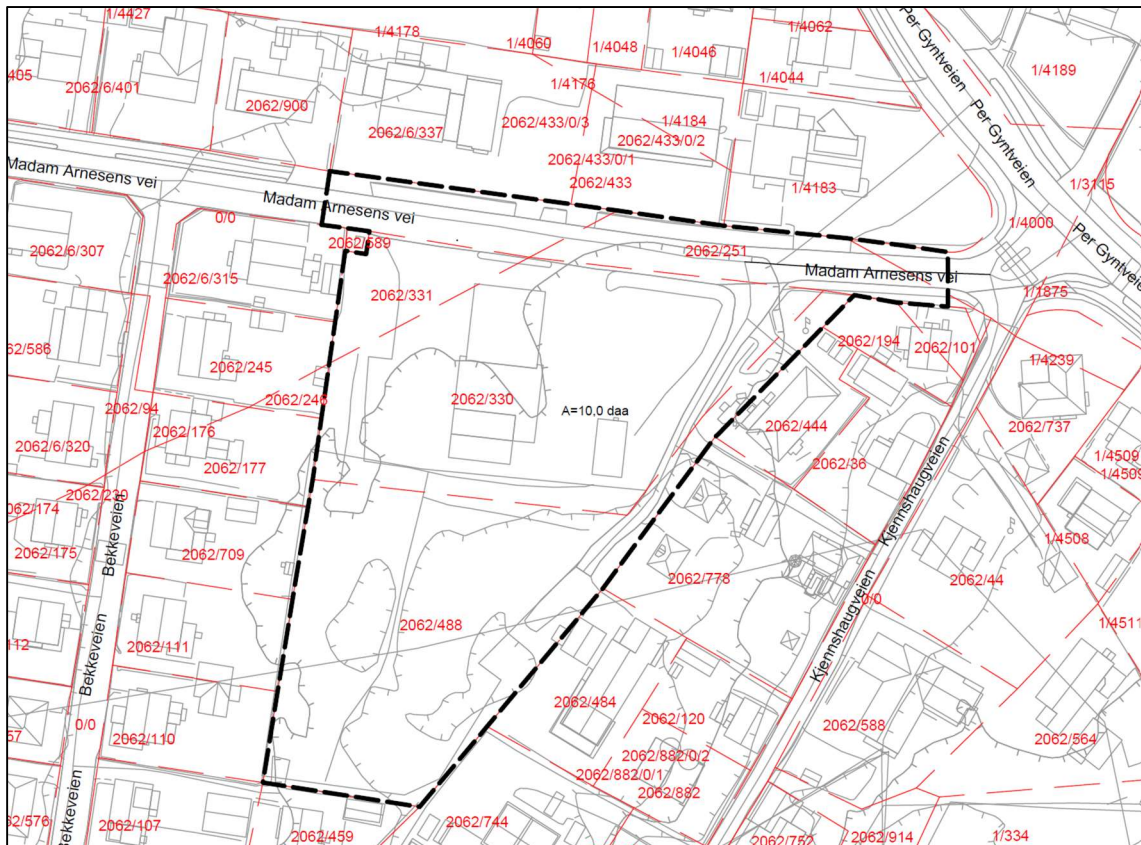
2.6 Krav om konsekvensutredning?

Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA for Sarpsborg kommune 2024-2036. Det vurderes at tiltakene det planlegges for ikke vil utløse krav om konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger.

3. Planprossen

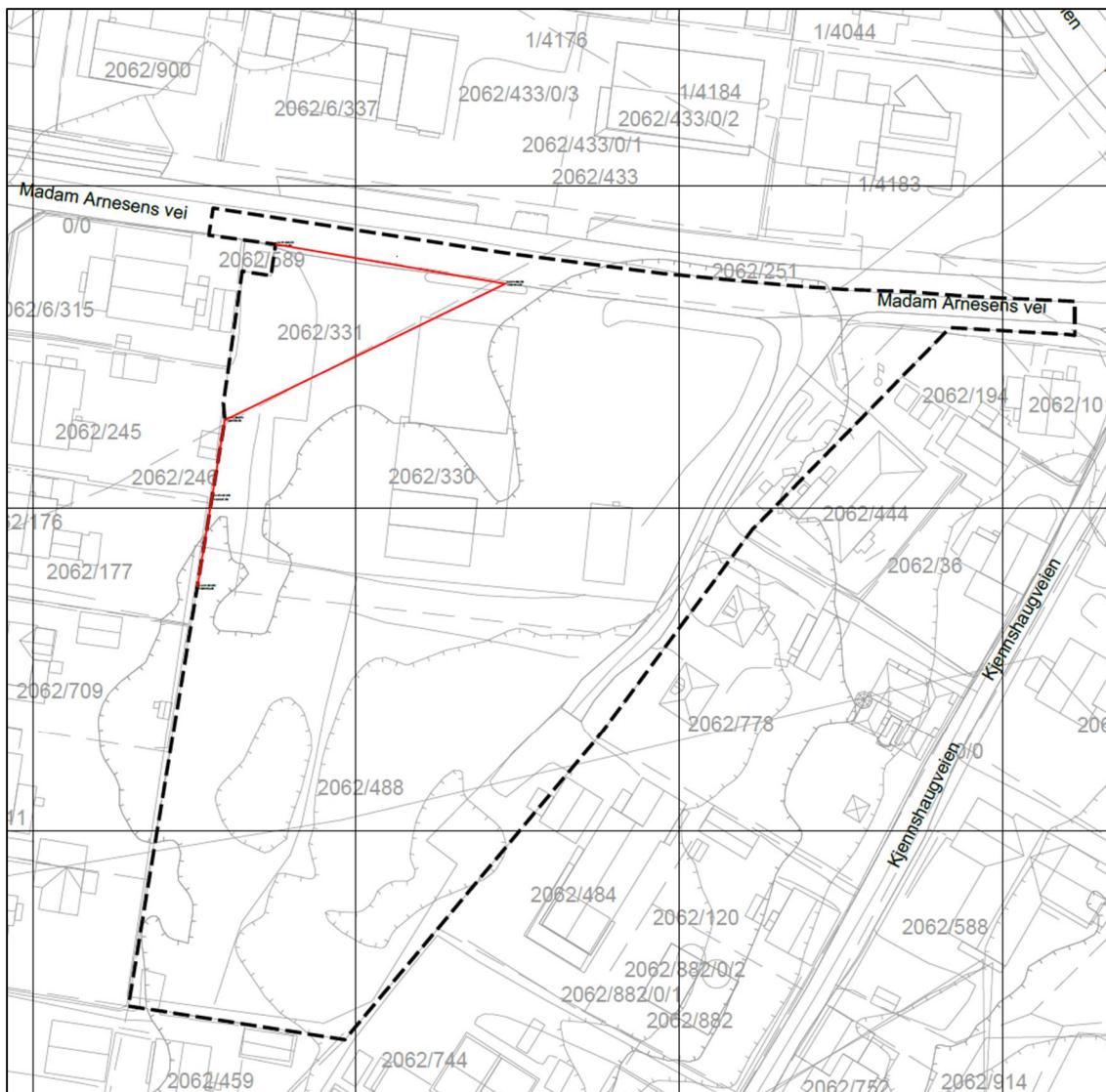
3.1 Oppstartsvarsel

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 26.03.2024 i Sarpsborg Arbeiderblad og på Sarpsborg kommunes nettside. Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til fagmyndigheter, grunneiere og naboer.



Figur 2: Varslet planområde

Det har i etterkant av oppstartsvarsling blitt gjort en eiendomsendring innenfor det opprinnelige varslingsområdet. For å sikre samsvar med gjeldende eiendomsstruktur og matrikkeldata, er planavgrensningen justert i tråd med de nye, tinglyste eiendomsgrensene. Planavgrensningen er derfor endret noe i forhold til opprinnelig varslet planområde.



Figur 3 Viser planområdet. Oppdaterte eiendomsgrenser markert med rød linje

3.2 Innkomne innspill

Det kom inn totalt 6 innspill til planarbeidet, fire fra offentlige myndigheter og to fra naboer. Innspille omhandler i hovedsak eiendomsforholdene på stedet, arealbruk og henvisninger til overordna planer/veiledere. Det er laget et sammendrag av innkomne innspill. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Dette sammendraget er et eget vedlegg til saken ved planbehandling.

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

Det er ikke gjennomført medvirkningsaktiviteter ut over kravene nedfelt i pbl kap. 12. Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte ble varsles ved igangsettelse av planarbeidet.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplan for Østfold-Østfold mot 2050

Fylkesplanen ble vedtatt 21.06.2018. Sarpsborg er kategorisert som by-/ regionsenter i gjeldende fylkesplan. Etablering av dagligvareforretning i Sarpsborg vurderes å være i samsvar med fylkesplanens intensjon om utvikling av urbane miljøer og stimulering til overgang fra privatbil til gange, sykkel, el-sykkel og kollektive transportløsninger. Tiltaket etableres på allerede bebygde arealer og er derfor i tråd med fylkesplanens mål om å ivareta helhetlige og viktige landbruksarealer.

4.2 Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner

Kommeplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Sarpsborg kommune vedtok ny arealplan 10.10.2024. Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg. Formålet åpner for forretning og bolig.

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde BS_VF «Vesentlig fortetting». Innenfor bestemmelsesområdet gjelder:

- i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.
- ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.
- iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse § 5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.
- iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.

Avvik fra KPA omhandler grad av fortetting og antall sykkelparkeringsplasser. Avvikene er dokumentert og beskrevet under pkt. 6.1 til 6.3 og 7.20.

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

4.4 Tilgrensende planer

Planområdet er uregulert, og grenser heller ikke til eksisterende reguleringsplaner. Det er ingen kjente pågående planarbeider i direkte tilknytning til planområdet.

4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

Forskrift om renovasjon, Sarpsborg (2010)

Forskriften har som formål å sikre miljømessige, helsemessig og samfunnsøkonomisk tilfredsstillende oppsamling, innsamling, transport, gjenvinning og sluttbehandling av alt husholdningsavfall. Forskriften skal bidra til at kommunen oppfyller lovkrav og fastsatte mål for avfallsreduksjon og avfallshåndtering.

Veinorm for Sarpsborg kommune (2020)

Veinormen i Sarpsborg kommune har til hensikt å sørge for at gater og veier planlegges og bygges på en måte som bidrar til et trygt og velfungerende veinett tilpasset dagens krav. Veinormen beskriver krav ved planlegging og utbygging av kommunale veier.

Miljødirektoratets veileder om forurenset grunn i arealplaner

I detaljregulering kan kommunen fastsette tilpasninger og tiltak for eventuell intern håndtering av forurensete masser innenfor tiltaksområdet. Forurensningsforskriften har regler om hvordan massene skal håndteres. Planbeskrivelsen bør beskrive om planen berører forurenset grunn og hvordan dette i så fall skal håndteres i det videre arbeidet.

Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017)

Sykkelplanen har til hensikt å lage et grunnlag for en rask og effektiv utbygging av hovedsykkelnettet. Planen viser intensjoner om hvor det bør være en hovedsykkelrute og hvilke standard som er ønskelig. Hovedsykkelveinettet skal blant annet være utformet og utbygd slik at sykkel blir et raskt og praktisk transportmiddel for flere. Nøyaktig plassering og hvor bred ruta bør være vil kunne justeres gjennom en detaljvurdering av forholdene langs strekningen. Madam Arnesens vei er en av flere strekninger som inngår i planen. Veien har ifølge planen prioritetsnivå 03- tiltak som prioriteres, men gjennomføres senere.

4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjen har som formål at «utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene».

Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)

Formålet med planretningslinjen er at klima og energi sikres for både dagens og fremtidens generasjoner, hjemmel i PBL av 27. juni 2008, § 6-2-første ledd. De statlige planretningslinjene stiller krav til klimatilpasning i tråd med plan- og bygningslovens formål. Planer skal hensynta behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. En utbygging kan «... øke påkjenningen for nedenforliggende arealer. For å kunne forebygge tap av liv, helse, kritisk infrastruktur og andre materielle verdier er det nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde».

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) og rundskriv T-2/08 om barn og unge

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. De skal gi kommunene et bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, samt gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

5. Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor planområdet ligger det en nedlagt YX-7 eleven stasjon med selvvaskeshall. Planområdet grenser til Madam Arnesens vei i nord, og ligger i tilknytning til et eksisterende boligområde i øst. Adkomsten til boligene i øst, langs Kjennshaugveien,

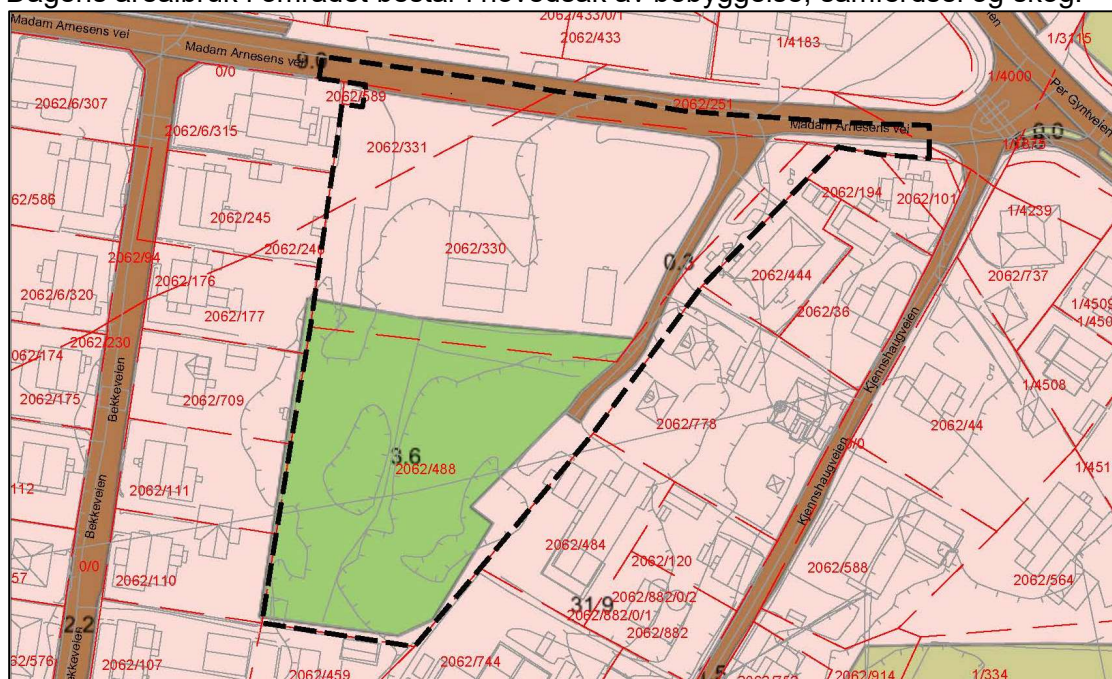
ligger i dag over planområdet. I sør ligger et grøntområde.



Figur 4. Flyfoto av området (kilde: norgebilder.no)

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)
Bebyggelse	4,7
Samferdsel	1,3
Skog	3,5

Dagens arealbruk i området består i hovedsak av bebyggelse, samferdsel og skog.



Figur 5. Kart over arealtyper viser bebyggelse som den dominerende arealtypen i området.

5.2 Stedets karakter

Planområdet er relativt flatt og eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av en bensinstasjon og selvvaskeshall. I sør er det en skogsklynge, bestående av løv- og bartrær. Gjennom denne skogsklyngen går det en sti. Bebyggelsen rundt planområdet består for det meste av eneboliger, og nord for Madam Arnesens vei er det forretningsbebyggelse i form av gjenbruksbutikk, kontorer, frisør og restaurant. Planområdet ligger i nærheten av Kurland skole og et stort idrettsanlegg i nord-øst.

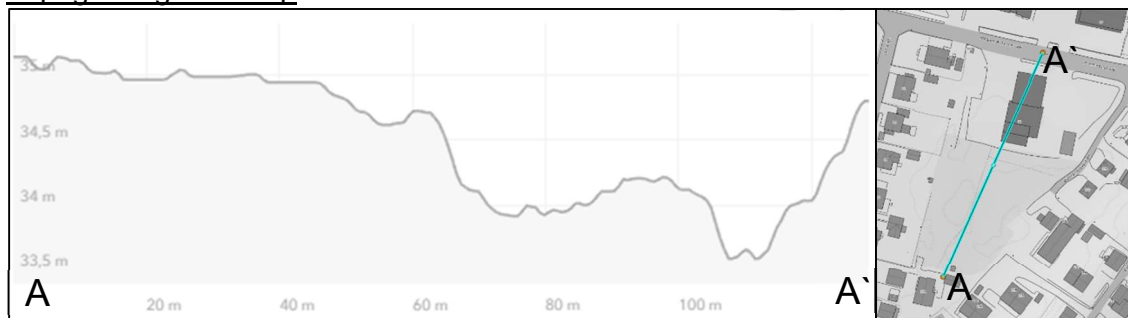
5.3 Eiendomsforhold

Tabellen gir en oversikt over eiendommer planområdet berører pr. 02.02.2026. Hjemmelshavere for de ulike eiendommene er listet opp.

Gnr/Bnr	Eier	Adresse
2062/101	Olsen Odd Torbjørn	Ingen adresse
2062/110	Homleid Morten	Bekkeveien 14
2062/111	Eriksen Jan Erik	Bekkeveien 16- H0101
2062/177	Alipour Jamshid	Bekkeveien 20
2062/194	Joelsen Bjørnar	Kjennshaugveien 31
2062/245	Dahle Brit Tove	Bekkeveien 22
2062/246	Olsen Elise	Ingen adresse
2026/251	Sarpsborg kommune	Ingen adresse
2062/444	Trulsen Alice Busch	Kjennshaugveien 29A
2062/459	Wenberg Stine	Bekkeveien 12 A
2062/484	Qvam Eli Stokke	Kjennshaugveien 25A
2062/488	Sarpsborg kommune	Ingen adresse
2062/589	Sælid Arne Egil	Madam Arnesens vei 30B
2062/709	Barth Raymond Alstrup	Bekkeveien 18
2062/744	Østfold boligutleie AS	Kjennshaugveien 21 A m.fl
2062/778	Birkeland Camilla	Kjennshaugveien 27 A m.fl.
2062/6/315	Becirevic Zejnida	Bekkeveien 24

5.4 Landskap og fjernvirkning

Topografi og landskap



Figur 6 Utklipp fra høydeprofil gjennom planområdet. Hentet fra Høydedata.no

Planområdet består av delvis bebygde flater i nord og vegetasjonsfelt i sør. Terrenget oppleves som jevnt med få variasjoner i høydemetre. Tiltaksområdet ligger på kote 35, der terrenget skråner oppover mot nord og vest. Området oppfattes som åpent. Landskapet oppleves som et typisk hverdagslandskap bestående av infrastruktur og bebyggelse med boliger, skole og forretningsbygg. Hverdagslandskap blir i Den europeiske landskapskonvensjonen definert som der vi oppholder oss i det daglige slik som boligområder, parker og hager.

Solforhold

Planområdet er omgitt av eneboligbebyggelse i sør, øst og vest, og forretningsbygg i nord. God avstand til omkringliggende bebyggelse, kombinert med små høydeforskjeller i terrenget, gir gjennomgående gode solforhold innenfor tiltaksområdets bebygde arealer i nord. Tett vegetasjon i tilgrensede friområde i sør kan medføre noe skyggepåvirkning på deler av planområdet, hovedsakelig morgen og ettermiddag, særlig i vår- og sommerhalvåret. Midt på dagen, når solen står høyt på himmelen, vil skyggevirkningene være begrenset.

Siktlinjer

Siktlinjer defineres som uavbrutte, rette linjer som går mellom to punkter og muliggjør visuell observasjon. De visuelle linjene i landskapet gir en viktig opplevelsesverdi i landskapsrommet.



Figur 7. Siktlinje sett fra stien som går gjennom friområdet i sør.

Innenfor planområdet går en siktlinje sett fra stien i friområdet i sør. Figur 7 viser siktlinje som går helt til bebyggelsen på andre siden av Madam Andresens vei.



Figur 8. Siktlinje sett fra Madam Andresens vei fra øst til vest.

Fra Madam Andresens vei går en lang og tydelig sammenhengende siktlinje. Figur 8 viser siktlinjen langs veien sett fra øst og mot vestgående retning. Linjen gir god visuell kontakt over en lang avstand og gir et oversiktlig landskapsrom.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

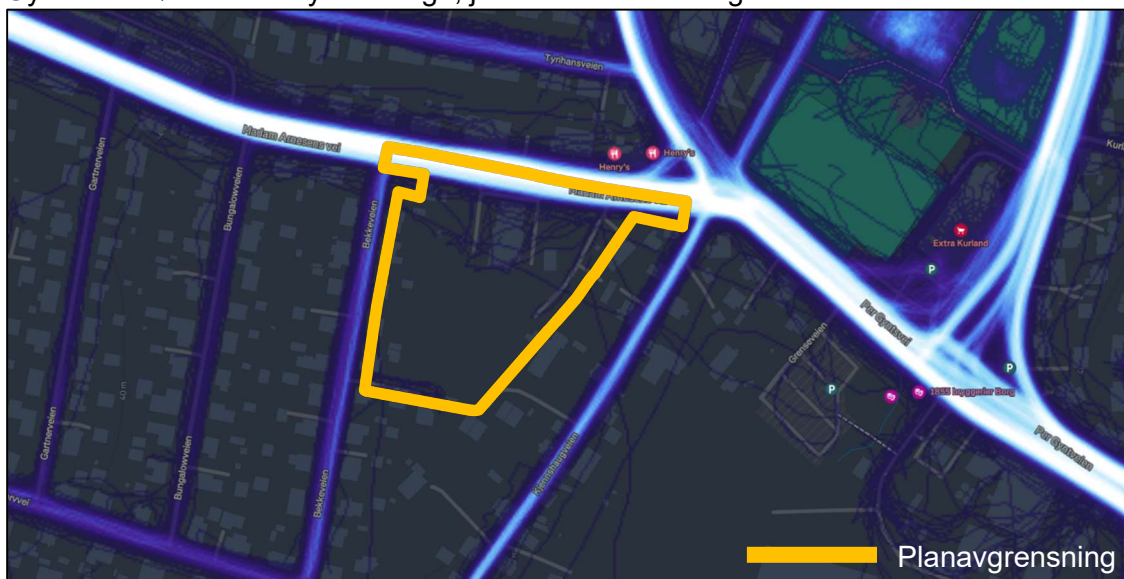
Ved gjennomgang av Riksantikvarens database med oversikt over registreringer (Kulturminnesok.no) og Miljødirektoratets database (Miljostatus.no), er det ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner som har behov for vern innenfor planområdet. Det forventes ikke funn av kulturminner innenfor planområdet. Dersom det skulle påtreffes automatisk fredete kulturminner i forbindelse med tiltak, vil kulturminneloven sikre at kulturminner blir ivarettatt.

5.6 Naturverdier

Det har vært foretatt en undersøkelse av plantearter som vokser innenfor planområdet den 25.06.2024. Her ble det registrert 137 plantearter. Det ble ikke funnet noen rødlistede arter i området. 12 av artene som ble registrert regnes som fremmede arter som utgjør en trussel for stedegne arter. Disse artene har betegnelsen SE i Artsdatabanken og er vurdert å være uønsket og ha Svært høy risiko. Eksempler på slike arter, som også har vært registrert innenfor planområdet, er parkslirekne, blåhegg, hagelupin, kanadagullris og rynkerosa. Det er, etter søk i Artsdatabanken, ikke gjort registreringer innenfor planområdet av fugler, insekter mv.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

I gjeldende kommuneplan for Sarpsborg kommune er deler av planområdet avsatt til friområde. Friområdet består av et lite skogsområde. Det er ikke kartlagt i hvilken grad friområdet brukes som rekreasjonsområde, men stien gjennom friområdet benyttes trolig som snarvei av innbyggerne i området. Varmekart fra Strava indikerer en del gående og syklende som benytter seg av både Madam Arnesens vei i nord og Per Gyntveien i øst. Desto lysere farge, jo mer aktivitet er registrert i området.



Figur 9 Varmekart over aktivitet gjennom området. Hentet fra Stava

5.8 Landbruk

Planforslaget innebærer ingen omdisponering av områder med LNF-formål eller dyrkbar mark. Arealene som planlegges utbygget er avsatt til bebyggelse og anlegg, i henhold til kommuneplanens arealdel.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Lokalisering og adkomst

Planområdet ligger nord for Sarpsborg sentrum. Madam Arnesens vei strekker seg fra Tunevannveien ved Tunevannet i vest, til Per Gyntveien i øst. Planområdet ligger om lag 100 meter fra krysset hvor Madam Arnesens vei munner ut i Per Gyntveien. Det er i dag tre innkjørsler til planområdet fra Madam Arnesens Vei. To som har betjent den tidligere bensinstasjonene og en innkjørsel i øst til de tre boligeiendommene.

5.9.2 Kollektivmuligheter

Planområdet har kollektivmuligheter langs Madam Arnesens vei med rimelig nærhet og gangavstand. Det er i tillegg bussholdeplasser både langs Per Gyntveien og Madam Arnesens vei. Bussrute 135 og 150 har regelmessige avganger gjennom dagen. I praksis vil nærmeste bussholdeplass bare ligge ett minutt unna planområdet.



Figur 10. Kart over kollektivmuligheter og overganger i nærheten av planområdet.

5.9.3 Gang- og sykkelvei

Den aktuelle delen av Madam Arnesens vei har pr i dag ensidig fortau på nordsiden av veien fra planområdet i retning mot Tunevannet. Fra krysset mot Per Gyntveien og fram til planområdet er det tosidig fortau. Det er få gangfelt for fotgjengere i området. Fartsgrensen i Madam Arnesens vei er 40 km/t.

I henhold til plan for hovedsykkelveier (2017) inngår Madam Arnesens vei som en del av hovedsykkelrute. Strekningen fra Madam Arnesens vei til Jernbanestasjonen inngår i rute 21 Lekevoll- Sarpebrua og vil kreve regulering og etablering av 1800 meter sykkelvei med fortau. Planområdets direkte tilknytning til denne strekningen gir gode forbindelser for gående og syklende til omkringliggende områder og sentrale målepunkter.



Figur 11. Madam Arnesens vei sett fra krysset mot Per Gyntveien

5.9.4 5.9.4 Ulykker

Vegvesenet har registrert tre ulykker i Madam Arnesens vei innenfor 100 meters avstand fra planområdet. To av ulykkene skjedde i krysset mot Per Gyntveien og en bortenfor krysset mot Bekkeveien. Ulykkene skjedde i 2003, 2008 og 2018. Ulykken i 2018 involverte en fotgjenger som krysset kjørebanelen og ulykken i 2003 gjaldt en kjørende fra fortau/gang- og sykkelvei som krysset kjørebanelen på bortsiden av krysset.

5.9.5 Trafikktall og trafikkmengde

Det foreligger ingen data for ÅDT fra Statens Vegvesen sin NVDB for Madam Arnesens vei. Per Gyntveien like ved har ifølge databasen ÅDT på 5000 fram til krysset ved Kurlandveien. Kurlandveien har ÅDT på 3500. Analysen, gjennomført av Svendsen & Co datert 29.11.24, viser at Madam Arnesens vei har ÅDT i størrelsesorden rundt 5000. I tillegg til trafikk fra boligområdene på begge sider av veien, er det gjennomgangstrafikk til og fra områdene rundt Grålum/E6/Tunejordet.

Det er ikke registrert saktegående trafikkmengder i dagens situasjon. Trafikkmålinger fra Google viser stort sett grønne trafikklinjier. Dette indikerer god kapasitet på veinett.

5.10 Barns interesser

Sarpsborg kommune har i 2012 gjennomført barnetråkkregistreringer. Det er imidlertid ikke gjort registreringer ved Kurland barneskole, som er skolen nærmest planområdet. Det foreligger ingen forhold eller tiltak som vil være i konflikt med barn og unges interesser. Det går en sti gjennom friområdet som trolig benyttes som en snarvei fra Bekkeveien opp til Madam Arnesens vei, også av barn. Nærmeste aktivitetstilbudet for barn og unge er idrettsanlegget ved Kurland barneskole.

5.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget omhandler næringsutvikling, og vil ikke påvirke eksisterende skoleveier. I hvilken grad stien gjennom friområdet i sør benyttes som skolevei er ikke kartlagt.

5.12 Universell tilgjengelighet

Alle tiltak innenfor planområdet skal forholde seg til gjeldende lovverk om tilgjengelighet og universell utforming. Planområdet er flatt og har god framkommelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Langs Madam Arnesens vei er det etablert kommunale vann-, spillvanns- og overvannsledninger som planområdet skal tilknyttes. Det går i dag en kommunal avløpsledning (AF-ledning) på tvers gjennom planområdet, med tilkobling til ledningsnettet i Madam Arnesens vei. Denne ledningen kommer i konflikt med planlagt bebyggelse og må derfor legges om i forbindelse med utbyggingen, slik at krav til avstand og drift/vedlikehold ivaretas. Tilknytningspunkt for vann- og avløpsanlegg videreføres prinsipielt som dagens stikkledningstrasé, med endelig dimensjonering og løsning fastsatt i VA-rammeplan og detaljprosjektering i dialog med kommunen.

På eiendommen har det tidligere vært bensinstasjon med tilhørende oljeutskillere. Eksisterende oljeutskillere og tilhørende installasjoner knyttet til tidligere drift skal graves opp og fjernes, og grunnen undersøkes for eventuell forurensning. Utklipp av VA-kart er vist i figur 19.

5.13.2 Overvann

Planområdet i dag er relativt flatt og bebygd del er for det meste asfaltert. Planområdet ligger innenfor faresone H320_aksomhet flom i KPA. Redegjørelse for overvann er utført av Ingeniørfirmaet Svendsen & CO AS, 2024. Det fremgår av redegjørelsen at planområdet ligger i et lavpunkt i terrenget, dette kan ha en sammenheng med hvorfor planområdet er omfattet av aktsomhet sonen. Etter en simulering i ScalGo Live er man kommet frem til at det ikke finnes noen flomsone nær planområdet. Eiendommen mottar i svært liten grad overvann fra omkringliggende arealer. Hoveddelen av overvannet er vann fra egne takflater/tette dekker. Tiltakene vil derfor i hovedsak håndtere lokalt overvann og redusere belastningen nedstrøms sammenlignet med dagens situasjon. Kart for infiltrasjon viser at området er middels godt egnet for infiltrasjon. I tillegg er det grunn til å anta at infiltrasjonskapasiteten er bedre enn løsmassekartet antyder. Slike forhold medfører at det kan benyttes overvannstiltak hvor infiltrasjon er en del av løsningen.



Figur 12 Infiltrasjonsevne

5.13.3 Energi

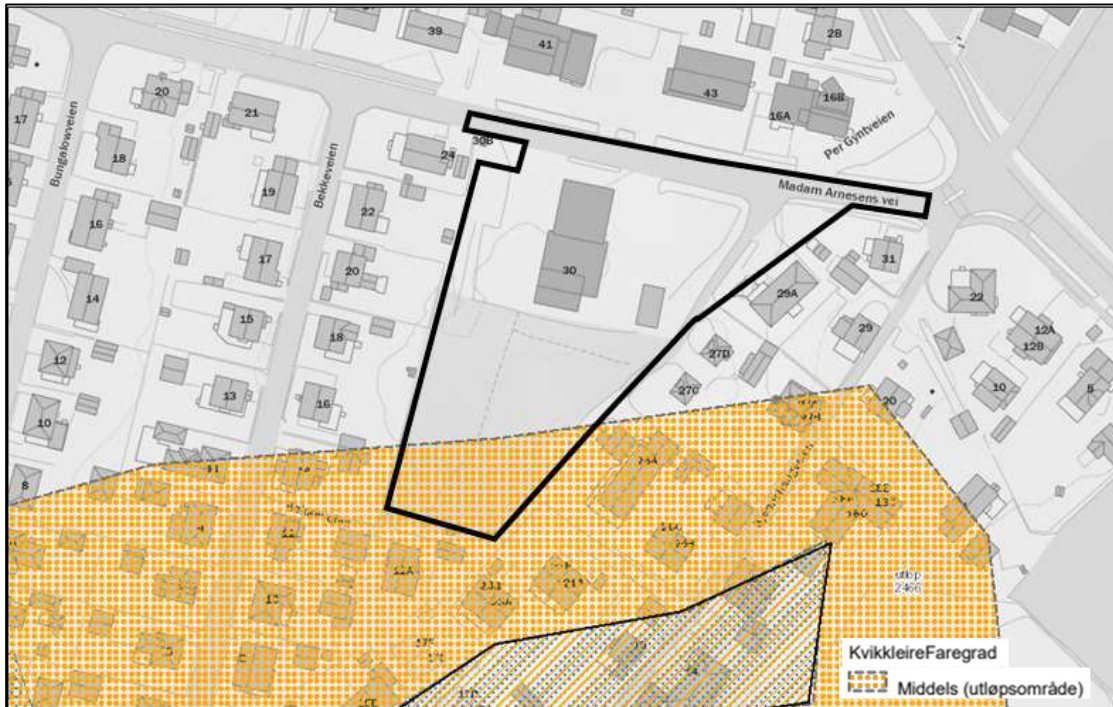
Det ligger en eksisterende nettstasjon på eiendommen gnr./bnr. 2062/589 ved planområdets nordvestlige grense.

5.14 Grunnforhold

Området består ifølge NGUs løsmassekart av randmorene. Dette er usortert materiale som kan inneholde alle kornstørrelser fra leire, stein og store blokker. Områdene nord

for planområdet består av antropogene fyllmasser, som vil si løsmasser som i hovedsak er transportert og avsatt av mennesker.

Ifølge NVE ligger deler av friområdet i sør i utløpsområde for den registrerte kvikkleireforekomsten 2466 - Lande skole. Dette utløser krav til utredning av den reelle skredfare i området.

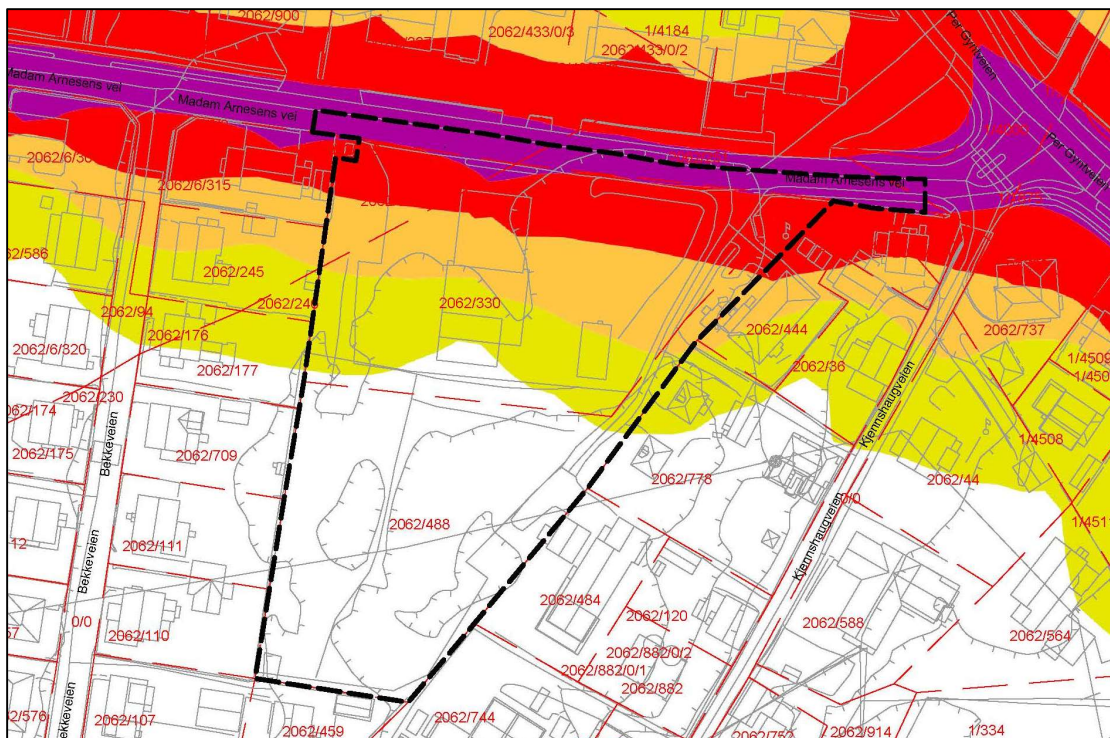


Figur 13. Det er registrert kvikkleireforekomst innenfor deler av planområdet.

Løvlien Georåd har i rapporten; *24369 Notat RIG01 Innledende geoteknisk vurdering* (2024), vurdert at det ut ifra historisk kartlegging og tidligere bruk av området som bensinstasjon, er grunn til å tro at grunnen kan være forurensset. I henhold til kap. 2 i Forurensningsforskriften skal det ved terenginngrep hvor det er grunn til å tro at grunnen kan være forurensset, gjøres nødvendige undersøkelser for å kartlegge omfanget og betydningen av den eventuelle forurensningen. Ifølge Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, er det ikke registrert forurensset grunn på planområdet eller i umiddelbar nærhet. Løvlien Georåd slår likevel fast at lokaliteten bør være registrert i databasen som «mistanke om forurensning» pga. historisk drift av bensinstasjon. Konsekvensene for arealbruk blir at det kreves grunnundersøkelser for å kartlegge omfanget av den eventuelle forurensningen.

5.15 Støyforhold

Planområdet ligger innenfor gul og rød støysone. Madam Arnesens vei er støykilde.



Figur 14. Kart over støysoner. Planområdet er markert med stiplet linje.

5.16 Luftforurensning

Det har ikke vært foretatt en beregning av luftkvaliteten på eiendommen. Miljødirektoratet sitt temakart *Luftkvalitet i Norge*, viser lokal luftkvalitet for hele Norge hver dag, samt en framskriving på 24-timer. Temakartet viser at planområdet ligger utenfor gul og rød sone, dvs. at området har luftkvalitet under grenseverdier for luftforurensning. Perioder med høy luftforurensning kan likevel oppstå, men da gjerne i kortere perioder knyttet til f.eks. kaldt vær og mye vedfyring. Dermed konkluderes det med at luftkvaliteten er tilfredsstillende til formålet.

5.17 Risiko- og sårbarhetsanalyse (eksisterende situasjon)

Etter PBL er det krav om analyse av risiko og sårbarhet (ROS) i reguleringsplaner. Det er utarbeidet en egen ROS-analyse som følger som vedlegg til planforslaget. Gjennom analysen er det avdekket behov for tiltak som skal gjennomføres for å redusere risiko. Dette gjelder i forhold til forurenset grunn. Se vedlegg ROS-analyse.

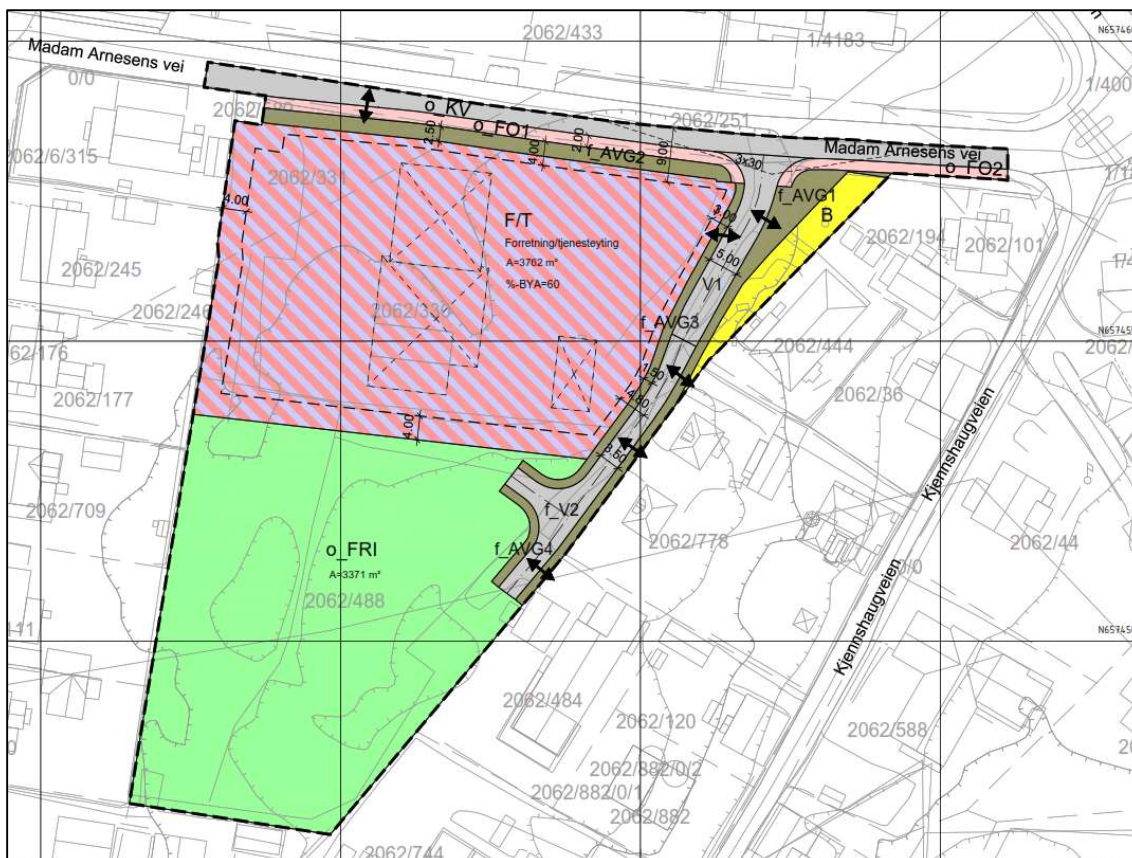
		KONSEKVENNS				
		1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	5. Svært sannsynlig		30			
	4. Meget sannsynlig					
	3. Sannsynlig	32	4			
	2. Moderat sannsynlig		3, 14, 54			
	1. Lite sannsynlig		18			

Risikoreduserende tiltak som må vurderes er tilknyttet forurensset grunn (30). Historiske foto viser at det har vært drift av bensinstasjon på tomten i ca. 50 år. Tilhørende bensinstasjonen, har det både vært pumper og tanker til drivstoff, samt en vaskehall. Basert på dette, er det mistanke om forurensning på tiltaksområdet. Se 6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.

5.18 Næring

På planområdet er det i dag en nedlagt bensinstasjon.

6. Beskrivelse av planforslaget



Figur 15 Utsnitt av plankart.

Planområdet reguleres til forretning/tjenesteyting med tilhørende infrastruktur og friområde. Planområdet har et totalareal på 9 daa hvorav ca. 3,8 daa reguleres til forretning/tjenesteyting og 3,3 daa til friområde. Området reguleres til følgende formål:

Sosi-kode	Formål	Areal (daa)
	Bebyggelse og anlegg	
1110	Boligbebyggelse	0,2
1814	Forretning/ tjenesteyting	3,8
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2010	Vei	0,4
2011	Kjørevei	0,4
2012	Fortau	0,2
2019	Annen veigrunn- grøntareal	0,5

	Grønnstruktur	
3040	Frrområde	3,4
Sum		9,0

6.1 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 16 Utklipp av illustrasjonsplan.

6.1.1 Bebyggelsens høyde

Felt F/T på eiendom G/bnr. 2062/330 og 2062/331 foreslås tilrettelagt for dagligvareforretning med tilhørende parkering og felles adkomst fra Madam Arnesens vei, sammen med tilstøtende eiendommer i øst. Eksisterende frimråde sør for tomten med adkomstvei ivaretas i planforslaget. En dagligvareforretning på tomten vil gi beboerne i området kortere avstand til butikken. Dette kan motivere til å gå og sykle, fremfor å bruke bil. Planområdet grenser til boligfelt bestående av eneboliger, med blant annet nærhet til viktige kulturmiljøer som Kjennshaugveien og Lande torg med omgivelser. Ved utforming av nytt tiltak vekleggets stedets karakter og kulturmiljøer.

Selv om området er avsatt til vesentlig fortetting i kommuneplanen, foreslås dagligvareforretningen bestående av én etasje med en høyde på 6,2 meter. En høyde på 6,2 meter vurderes å begrense byggets visuelle dominans og bidra til bedre samspill med omkringliggende eneboligbebyggelse bestående av romslige tomtestrukturer. Byggehøyden er tilpasset områdets eksisterende bebyggelse, noe som medfører liten påvirkning på nærliggende kulturmiljøer. Negative virkninger for naboer, som utsyn og skygge, begrenses.

6.1.2 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden innenfor F/T er satt til 60 % BYA. Dagligvareforretningen vil være på være på BRA= 1 100m². I tilknytning til dagligvaren avsettes omtrent 500 m² som parkeringsareal, 18 m² x 27-plasser. Samlet utnyttelsesgrad innenfor planområdet er satt til der det som er hensiktsmessig for dagligvarehandel, med det menes en utnyttelse som dekker forretningens behov.

Kommuneplans arealstrategi legger til rette for en vesentlig fortetting innenfor området. Som en del av planarbeidet har man gjort avveininger og vurdert om tomten er egnet for høyere utnyttelse og kombinerte formål. Da planområdet ligger i randsonen av sentrum, og er omgitt av småhusbebyggelse, er man kommet frem til at utnyttelsen i større grad bør tilpasses eksisterende omkringliggende småhusbebyggelse. En lavere utnyttelsesgrad enn satt i KPA vil i større grad hensynta de omkringliggende kulturmiljøene Kjennshaugveien og Lande.

Planområdet har en tydelig overgangskarakter mellom sentrumsnære funksjoner og etablerte småhusområder. Området mangler sammenhengende bystruktur og preges av frittliggende boliger med hager og lav byggehøyde. Planområdet fremstår ikke som en naturlig del av den tette bykjernen, men som et lokalt knutepunkt for nærliggende boligområder. Dagens situasjon, med en nedlagt bensinstasjon og tilhørende kjøre- og parkeringsarealer, representerer en arealbruk med lav utnyttelse og begrenset stedskvalitet. Etablering av dagligvarebutikk innenfor planområdet vil innebære en betydelig intensivering av arealbruken, både gjennom økt bygningsvolum og gjennom økt daglig aktivitet. Tiltaket vektlegger god arealdisponering fremfor å maksimere utnyttelse. En moderat utnyttelsesgrad gir rom for grønne buffersoner og lavere bebyggelse, som bidrar til en skånsom overgang mot tilgrensede eneboligfelt og kulturmiljø.

6.1.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Ny dagligvarebutikk vil være på ca. 1 100 m² som er om lag 400 m² større enn eksisterende butikk på Bryggeriveien 9. Selv om tiltaket gjelder relokalisering av eksisterende virksomhet, vurderes det at økt areal og driftsomfang kan gi potensial for noe økt bemanningsbehov.

6.1.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det skal ikke oppføres boenheter innenfor planområdet. Boligbygging innenfor planområdet er vurdert som lite egnet. I området med frittliggende småhusbebyggelse, vil leiligheter over dagligvarebutikken forutsette større samlet bygningsvolum og høyder, enn i de omkringliggende områdene. Dette vil bryte med eksisterende struktur, og det vurderes derfor at det vil være mer hensiktsmessig å begrense volum og høyde i dette området av hensyn til naboer og stedstilpasning. En dagligvarebutikk kan i større grad tilpasses eksisterende skala og bidra til et tydelig, men avgrenset, lokalt tyngdepunkt.

I den østlige delen av planområdet foreslås arealer regulert til boligformål. Bakgrunnen for dette er at eksisterende eneboliger i tilgrensede eiendommer i dag har tiltak som delvis strekker seg inn på kommunens eiendom g/bnr.: 2062/488. Det gjelder blant annet innkjøringer og mindre bygningsmessige installasjoner. Disse tiltakene har vært etablert over tid og er en integrert del av den eksisterende strukturen i området. For å sikre en ryddig og forutsigbar plansituasjon, samt tydelige og hensiktsmessige eiendoms- og formålsgrenser, foreslås de berørte arealene regulert i samsvar med faktisk bruk. En slik løsning vurderes å bidra til å redusere konflikter, og reduserer behovet for fremtidige dispensasjoner eller privatrettslige avklaringer knyttet til eksisterende boligtiltak. Arealene som foreslås regulert til boligformål er begrensede i omfang og vurderes ikke å ha betydning for hovedgrepet i planen eller for utnyttelsen av øvrige deler av planområdet. Tiltaket innebærer ingen ny boligbebyggelse, men legger til rette for en formalisering av eksisterende situasjon.

6.2 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslaget legger til rette for etablering av dagligvareforretning innenfor et område preget av frittliggende eneboliger og småhusbebyggelse. Ved utforming av nytt tiltak er det lagt vekt på at bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende byggemiljøet når det gjelder volum, utseende og byggehøyde. Dagligvarebygget oppføres med én etasje og en høyde på 6,2 meter, og samspiller med de romslige tomtestrukturene og høydene på omkringliggende bebyggelse. Dette bidrar til å begrense visuell dominans og å ivareta bokvalitet for naboer, blant annet gjennom begrenset skyggevirksomhet og utsyn.

Fasadeløsning og materialbruk er tilpasset omkringliggende småhusbebyggelse, slik at det nye tiltaket oppleves som et naturlig innslag i nærmiljøet. Det stilles krav om god arkitektonisk tilpasning til eksisterende bebyggelse, uten krav til direkte stilkopiering. Uteoppholdsarealer og grønne bufferzoner etableres langs adkomstveier og parkeringsareal, for å styrke rekreasjonsverdier og skape tydelig avgrensning. Forlengelse av eksisterende fortau og forbedret tilrettelegging for myke trafikanter vil også bidra til økt trygghet og bokvalitet i området.



Figur 17 Fremtidig dagligvare sett fra Madam Arnesens Vei

Det følger av planens bestemmelser at fasaden skal bestå av materialer av høy kvalitet med god estetisk holdbarhet og lang levetid. Hovedmaterialene på fasaden mot Madam Arnesens vei skal være tre/bordkledning, mens fasadeplater kan benyttes på øvrige fasadeflater. Denne kombinasjonen gir bygget et moderne uttrykk, samtidig som det harmonerer med materialene som brukes i øvrig småhusbebyggelse. Fasadeutformingen bidrar til at dagligvarebygget integreres bedre i det eksisterende miljøet og gir et helhetlig og tiltalende inntrykk, sammenlignet med dagens bebyggelse på tomten.



Figur 18: Planområdet sett fra Madam Arnesens vei i øst

Utbyggingen vil medføre økt trafikk, og da økt støy til nabolaget, samt støy i bygg- og anleggsfasen. Som det fremgår av støyberegningene utført av Planakustikk AS, se Støyutredning datert 17.12.24, vil det kunne forventes en økning av støynivået L_{den} på ca. 0,8 dB. Akustisk og støyfaglig vil en endring av støynivået L_{den} under 1 dB ikke være merkbart. Etableringen av ny butikk vil ikke utløse krav om spesielle støydempende tiltak for nabolaget.

6.3 Parkering

I tilknytning til ny bebyggelse innenfor F/T skal det avsettes og opparbeides bil- og sykkelparkering iht. følgende tabell:

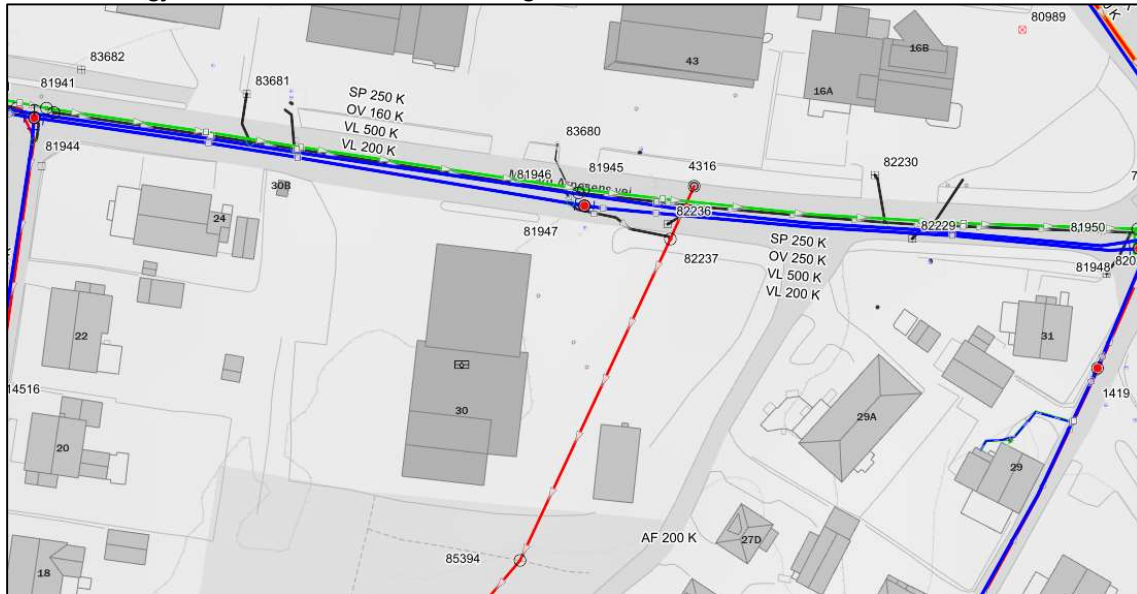
Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	
Forretning (små varer)	Per 100 m ² BRA		3 opptil 500 m ² 2 per 100 m ² over 500 m ²	Min 1,5

Tabellen er utarbeidet med utgangspunkt i § 4.12 i KPA. Tomten ligger innenfor byområdet, jf. temakart «Byområdet og planprinsipper/soner» datert 11.08.2020. Med en BRA på 1 100 m² for ny bebyggelse innenfor F/T, utgjør det et krav om totalt 27 bilplasser. For byområder i KPA er det krav om 3 sykkelplasser per 100 m² BRA, noe som tilsvarer 33 sykkelplasser. Sett opp mot øvre grense for bilplasser fremstår 33 sykkelplasser som uforholdsmessig høyt. Det foreslås derfor å redusere kravet til én sykkelplass per 100 m² BRA. Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne.

6.4 Tilknytning til infrastruktur

Det finnes etablerte kommunale vann-, spillvanns- og overvannsledninger langs Madam Arnesens vei, samt nødvendige tekniske anlegg i nærområdet. Ny dagligvarebutikk skal tilknyttes det offentlige nettet via eksisterende tilknytningspunkter i Madam Arnesens vei, som vist i VA-notat utarbeidet av Svendsen & Co, datert 15.06.2026. En kommunal AF-ledning som i dag går på tvers gjennom eiendommen må legges om for å oppnå tilstrekkelig avstand til ny bebyggelse. Endelig løsning og

trasé for omlegging avklares i samarbeid med kommunen og skal prosjekteres i henhold til gjeldende kommunale krav og VA-norm.



Figur 19 Rød linje viser eksisterende kommunal avløpsledning.

Overvann fra tak og utearealer skal håndteres i tråd med kommunens overvannsveileder og overvannsredegjørelse utarbeidet av Svendsen & Co, datert 07.11.2024. Som vedlegg følger også overvannsredegjørelse for OV- trinn 1, 2 og 3 se vedlegg 04-b og c. Det legges til grunn en tretrinns strategi der mindre regn i utgangspunktet søkes håndtert lokalt gjennom infiltrasjon i regnbed, vadi, permeable dekker og eventuelle grønne/blå tak, større regnhendelser skal fordrøyes i overflateanlegg før kontrollert påslipp til kommunalt overvannsnett (takvann), og ekstreme regnhendelser skal ledes i trygge flomveier i samsvar med terrengutforming og de flomveiene som er vist i overvannsredegjørelsen. Det søkes om et begrenset påslipp av overvann til kommunalt nett (foreløpig beregnet til ca. 5 l/s). Reduksjon i avrenning, infiltrasjonsforutsetninger, endelig utforming og dimensjonering av tiltakene, flomveier og endelig påslippsmengde skal fastsettes gjennom overvannsplan, VA-rammeplan og videre detaljprosjektering skal godkjennes av kommunen før tiltak kan igangsettes.

Området har tilgang til eksisterende strømmnett, og det er en nettstasjon ved planområdets nordvestlige grense.

6.5 Trafikkløsning

6.5.1 Kjøreatkomst

Det foreslås to avkjørsler inn til F/T via KV, Madam Arnesens vei. Adkomst til FRI er sikret gjennom V1-2 med vendehammer i enden, som går via Madam Arnesens vei, over eiendommene med G/bnr. 2062/444, 2062/778 og 2062/484.

6.5.2 Utforming av veier

Gjennomføringen av tiltaket forventes å kunne gi endring i form av økt ÅDT. Trafikkanalysen indikerer at sannsynligheten er liten for at det vil overstige kapasiteten for dagens veinett. V1 foreslås med bredde på omtrent 5 meter og er dimensjonert for å håndtere forventet trafikkmengde, i henhold til Statens Vegvesens håndbok N200 og Sarpsborg kommune sin veinorm (2020). Vendehammer i enden av veien sikrer

enklere manøvrering og bedre snumulighet enn dagens løsning. I avkjørslene er det sikret friskt på 30 meter, i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100.

6.5.3 Varelevering

Varemottaket plasseres integrert på vestsiden av bygget. Adkomst for varebiler og personbiler skjer via Madam Arnesens vei (KV1). Utkjøring skjer enkelt via parkeringsplassen på framsiden av bygget. Løsningen gir smidig trafikkavvikling og minimal påvirkning for øvrige brukere av parkeringsplassen.

6.5.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

For å legge til rette for trygg ferdsel for gående, planlegges det å etablere en fotgjenger-overgang over Madam Arnesens vei. I tillegg foreslås et nytt fortau på sydsiden av veien, som vil forlenge dagens fortau fra østsiden av planområdet. Dette vil gjøre det enklere og tryggere for fotgjengere å ferdes i området. Veibredden er tilstrekkelig for å kunne anlegge det nye fortaket, se anbefalinger i Trafikkanalyse av Svendsen & Co datert 29.11.2024.

Eksisterende stiforbindelse gjennom friområdet påvirkes ikke av planforslaget, men det er sannsynlig at det vil bli noen hindringer under anleggsperioden på grunn av anleggsgjerder.

6.5.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Det anlegges adkomstvei (V1 og f_V2) over eiendommene med G/bnr. 2062/444, 2062/778 og 2062/484.

6.6 Planlagte offentlige anlegg

Fortau sør for Madam Arnesens vei utformes i henhold til Sarpsborg kommune sin veinorm og Statens Vegvesens håndbok N100. Fortaket dimensjoneres med en bredde på 2,0 m. Bredden sikrer en sikker passasje for gående.

6.7 Universell utforming

Krav til universell utforming reguleres hovedsakelig av TEK17. Universell utforming legges til grunn for utforming av ny dagligvareforretning og adkomstareal. Nye bygninger skal følge krav i gjeldende teknisk forskrift. Minimum 10 % av parkeringsplassen for dagligvaren skal være tilpasset bevegelseshemmede, jf. kommuneplanens arealdel (2024-2036).

6.8 Uteoppholdsareal

G/bnr. 2062/330 består i dag av et opparbeidet parkeringsareal med bensinstasjon. Planområdet er i hovedsak flatt og preget av harde flater i form av asfaltdekke. Eksisterende terreng vurderes ikke å bli vesentlig endret som følge av ny arealbruk. Langs adkomstvei avsettes grønne felt som tydelig avgrenser parkeringsareal fra utkjøring. Tiltaket gir forbedret infiltrasjon av overvann sammenlignet med dagens situasjon.

Dagligvareforretningen vil ha et større volum enn den nåværende bensinstasjonen. Som følge av lav byggehøyde vurderes tiltaket likevel ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for naboeiendommer mtp. skyggevirkning eller utsikt.

G/bnr. 2062/488 eies av kommunen og består av et mindre skogsområde regulert til friområde. Deler av friområdet omreguleres til vei for å oppfylle krav om vendehammer ved enden av Kjennshaugveien. Tiltaket vurderes ikke å påvirke eksisterende stiforbindelse gjennom friområdet.

6.9 Landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget omfatter ikke regulert landbruksareal, innmark eller annet landbruksareal.

6.10 Kollektivtilbud

I umiddelbar nærhet til planområdet ligger busstoppet Madam Arnesens Vei øst for planområdet, med en avstand på 67 meter, tilsvarende 1 minutt gange. Fra Madam Arnesens vei går buss 135 og 150 mot retning Bryggevegen. Her går bussene omtrent hver time på hverdager fra omtrent kl. 7 til 21 og helger fra kl. 9 til 21. Korteste rute til Sarpsborg stasjon er med buss 13 fra Kurland skole som har hyppige avganger både i ukedager og helger. Her blir den totale reisetiden med gange og buss totalt 4 minutter fra planområdet.



Figur 20. Nærmeste busstopp fra planområdet er Madam Arnesens vei.

6.11 Kulturminner

Ettersom store deler av planområdet allerede er opparbeidet med asfalterte flater og eksisterende bensinstasjon, vurderes sannsynligheten for uoppdagede kulturminner som liten. Hensynet til kulturminner er likevel sikret gjennom Pbl § 12-7 punkt 6 og kulturminneloven § 8 2. ledd, dersom det skulle dukke opp automatisk fredede kulturminner.

6.12 Sosial infrastruktur

Madam Arnesens vei benyttes trolig som skolevei for bla. elever ved Kurland skole. Gjennom etablering av fortau langs planområdet sør for Madam Arnesens vei vil det bidra til å gi økt trygghet. Fortauet vil gi en tydeligere trafikkstruktur der etablering av egne krysningspunkt vil gi økt forutsigbarheten for både gående og bilførere.

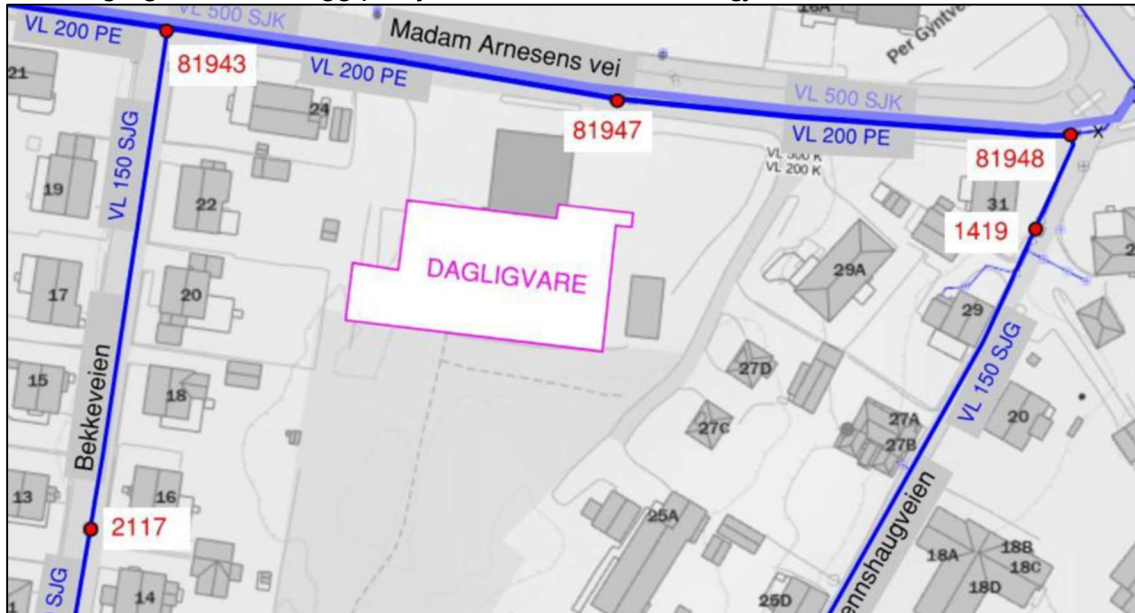
6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt separatsystem via eksisterende tilknytningspunkter i Madam Arnesens vei, jf. teknisk VA-rammeplan utarbeidet av Svendsen & Co. Eksisterende stikkledningstrasé videreføres som prinsipp, men stikkledninger for vann og spillvann oppdimensjoneres og prosjekteres etter kommunens VA-norm. Kommunal AF-ledning som i dag krysser planområdet kommer i konflikt med ny bebyggelse og skal legges om til ny trasé i godkjent avstand, med løsning fastsatt i detaljprosjekteringen og godkjent av kommunen. I tråd med kommuneplanens § 4.30 skal VA-rammeplan foreligge før igangsettingstillatelse.

Overvann skal håndteres etter kommunens overvannsveileder og overvannsredegjørelse fra Svendsen & Co datert 07.11.2024, med lokal infiltrasjon,

fordrøyning og sikre flomveier. Endelig dimensjonering, infiltrasjonsforutsetninger og tillatt påslipp til kommunalt overvannsnett fastsettes i VA-rammeplanen.

Slokkevann er vurdert av COWI, se Slokkevannsvurdering datert 27.05.2026. Beregningene viser uttakspotensial på om lag 100 l/s i brannkummer i Madam Arnesens vei og minst 50 l/s i kummene i Bekkeveien og Kjennshaugveien, ved normalt trykk. Dette gir tilstrekkelig kapasitet for planlagt dagligvarebygg, forutsatt at tilkobling og interne anlegg prosjekteres i samsvar med gjeldende krav.



Figur 21 Slokkevannsvurdering gjennomført av COWI, datert 27.05.26

6.14 Plan for avfallshenting

Avfall håndteres innendørs. Planforslaget sikrer tilfredsstillende fremkommelighet for renovasjonsbil, ved at adkomst skjer via samme kjøremønster som for varelevering. Det er ikke krav om renovasjonsteknisk plan, da renovasjon løses innvendig og henting foregår på samme måte om varelevering.

6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Planarbeidet omfatter avbøtende tiltak innen flere risiko- og sårbarhetsforhold. Nedenfor redegjøres det for de tre mest sentrale temaene:

Forurenset grunn

Innledende geoteknisk vurdering utført av Løvlien Georåd, datert 08.11.24, indikerer at grunnen kan være forurenset, basert på historisk kartlegging og tidligere bruk som bensinstasjon. Planforslaget sikrer utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn, før gravearbeid igangsettes. Riktig håndtering av masser forhindrer risikoen for at forurensede masser kommer i omløp. Forurensede masser sendes til godkjent deponi. Oppfølging av anbefalinger i Innledende geoteknisk vurdering utført av Løvlien Georåd, datert 08.11.24 og krav til tiltaksplan er fulgt opp i planens rekkefølgebestemmelser § 8.1.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Hentet fra pkt. 8 i planens bestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis skal:

Før grunnarbeider skal det foreligge en tiltaksplan etter forurensningsforskriften § 2. Tiltaksplanen skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse

Før arbeid med vei, vann- og avløpstiltak tillates igangsatt skal tiltakene være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet. Anlegg som skal overtas av Sarpsborg kommune skal utføres etter kommunal norm.

Forretning/ tjenesteyting (F/T)

Bil- og sykkelparkering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Vei

V1 skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget.

Veibelysning skal etableres samtidig med veianlegget og skal godkjennes av aktuell veimyndighet før etablering.

Adkomst til eiendommene gnr./bnr. 2062/444, 2062/484 og 2062/778 skal holdes adskilt fra bygge- og anleggsområdet, og tilkomst skal opprettholdes til enhver tid. Dersom det utføres arbeider på vei som medfører stenging eller midlertidig begrensning av adkomst, skal berørte grunneiere varsles og forholdet avklares i forkant.

Kjørevei

Krysningspunkt over o_KV skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Oppmerking kan utestå til årstiden tillater det kan.

Fortau

Fortau o_FO1-2 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Det skal etableres nedsenket fortau/kantstein (senket kantstein) ved fotgjengerfelt/overgang over Madam Arnesens vei, slik at gående kan krysse veien trinnfritt eller med minimalt nivåsprang.

Annen veigrunn – grøntareal

Annen veggrunn grøntareal f_AVG2 skal være etablert før bebyggelse gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Overvann

Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

7.Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er delvis i samsvar med overordnede planer og strategier for området.

Kommuneplanen for Sarpsborg kommune (2024–2036)

I kommuneplanen for Sarpsborg kommune (2024–2036) er området avsatt til bebyggelse og anlegg og ligger innenfor bestemmelsesområde BS_VF «Vesentlig fortetting». Planforslaget viderefører arealformålet, vektlegger en lavere utnyttelsesgrad enn i KPA. Hvilke avveginger som er gjort rundt forholdet til «Vesentlig fortetting» er beskrevet under pkt. 6.1 til 6.2 og 7.20.

Etablering av dagligvareforretning støtter kommunens planstrategi om å styrke sysselsettingen, særlig innen privat sektor og reguleringsplanen viderefører denne arealbruken. Samlet sett er planforslaget også i tråd med Nedre Glommaregionens visjon om en helhetlig og attraktiv næringsregion.

FNs bærekraftsmål

FNs 17 bærekraftsmål er verdens oppskrift for hvordan vi kan oppnå en bedre og mer bærekraftig fremtid for alle. Målene adresserer de globale utfordringene vi står ovenfor, med likeverdig vektning på sosiale, miljømessige og økonomiske hensyn. Mål nr. 3, 11 og 15 gjør seg særlig gjeldende for planforslaget:

- **3. God helse og livskvalitet**

Planen gjør det lettere for beboere i området å gå eller sykle til butikken, fremfor å bruke bilen. Redusert bilbruk gir mindre lokal luftforurensning og støy, som fremmer bedre helse.

- **11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn**

Tiltaket bidrar til levende lokalmiljø gjennom etablering av virksomhet i området. Dette styrker lokalsamfunnets funksjon og attraktivitet.

- **15. Livet på land**

Etablering av dagligvareforretning på areal som allerede er bebygd bidrar til å bevare lokale og viktige naturverdier.

7.2 Landskap

Området har i dag små variasjoner i terrengnivåer. Nytt bygg plasseres på allerede opparbeidede og bebygde arealer, og det etableres ikke kjelleretasje. Tiltaket vil dermed ha liten direkte påvirkning på eksisterende terreng og landskap, men vil medføre en visuell endring i landskapsbildet som følge av økt bygningsvolum.

7.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i et område preget av frittliggende boligbebyggelse, med skole, barnehager og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet. Planområdet har derfor en godt egnet beliggenhet for dagligvareforretning. Det vil gi innbyggerne et bedre lokalt tilbud og mange vil som et resultat av planforslaget få gåavstand til dagligvaren. Dagligvaren vil også kunne fungere som en ny, naturlig møteplass for innbyggerne i området.

7.4 Byform og estetikk

Ny bebyggelse gis en funksjonell tilpasning til omgivelsene. Materialbruk vil i størst mulig grad harmonisere med omkringliggende bebyggelse. Gjennom en tilpasset byggehøyde vil tiltaket oppleves som mer harmonisk mot eksisterende kulturmiljø, sammenlignet med eksisterende bygg.

Tiltaket innebærer ikke etablering av en helt ny dagligvareforretning i området, men i stor grad en relokalisering av eksisterende butikk fra Bryggeriveien 9 i Sarpsborg. Dette er et viktig premiss for å forstå tiltakets overordnede virkning på byen som helhet - det samlede dagligvaretilbudet i kommunen endres i liten grad, men lokaliseringen optimaliseres. Når Bryggeriveien 9 på sikt fristilles, åpner det for en mer transformasjonsorientert utvikling av en tomt med langt høyere utviklingspotensial. Eiendommen ligger nærmere Sarpsborg sentrum, i et område med eksisterende bystruktur og naturlig forutsetning for fortetting med høy utnyttelsesgrad. En sentrumsnær tomt av denne typen er langt bedre egnet for kombinerte formål, økt byggehøyde og tettere bebyggelse enn det planområdet på Madam Arnesens vei

representerer. Flyttingen kan dermed, i et lengre perspektiv, bidra positivt til sentrumsutvikling og transformasjon i Sarpsborg.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

I umiddelbar nærhet til planområdet ligger kulturmiljøene Kjennshaugveien og Lande torg med omgivelser.

Kjennshaugveien

Kjennshaugveien ligger øst for planområdet og har en særegen og intim karakter med tette strukturer langs gaten. Flere av fasadene er detaljrikt med flere hus i sveitserstil. Bebyggelsen langs Kjennshaugveien er den første bymessige bebyggelsen i området på Lande. I dag er bebyggelsen langs Kjennshaugveien kommunalt listeført og er ansett som verneverdige.

Tiltaket vil ikke ha direkte påvirkning på Kjennshaugveien kulturmiljø. Tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse med lav byggehøyde som minimerer fjernvirkninger. Gaten vil derfor fortsatt bevare sin karakter som intim og tett etter at tiltaket er gjennomført.



Figur 22. Bilder fra Kjennshaugveien. Hentet fra Verdivurdering av byområder utenfor sentrum, Sarpsborg (2007).

Lande torg med omgivelser

Lengre vest for planområdet ligger Bungalowveien og Kirkeveien som består av mindre grupper av bebyggelse med en spesiell karakter. Vestre del av Kirkeveien har enkelte jugendpregede boliger. Bungalowveien omtales som et særpreget område med bungalower bestående av en etasje.



Figur 23. Kirkeveien og Bungalowveien. Hentet fra Verdivurdering av byområder utenfor sentrum, Sarpsborg (2007).

Tiltakets foreslåtte høyde og utforming minimerer virkningene for Lande torg med omgivelser.

7.6 Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven

7.6.1 Beskrivelse

Planområdet består av et allerede opparbeidet og bebygd området og et lite friområde. Planforslaget vil kreve at deler av friområdet avsettes til vei, og vil ha noe påvirkning på naturmangfoldet i området. Ca. 0,1 daa av friområdet blir avsatt til vei.

7.6.2 Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12

Naturmangfoldloven har som hovedmål å sikre biologisk mangfold ved å bevare naturens produksjonsevne og levedyktigheten til arter, populasjoner og økosystemer. Loven legger vekt på å opprettholde økosystemenes funksjoner, struktur og produktivitet. Den fremmer også en bærekraftig bruk av naturens ressurser samtidig som den balanserer miljøvern med økonomisk og sosial utvikling.

Naturmangfoldloven (nml) gjelder i alle saker som berører naturtyper, økosystemer og arter. I avsnittene nedenfor er planen vurdert etter kriteriene som framgår av §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vår vurdering:

Biologisk mangfold er kartlagt i planområdet gjennom registrering foretatt den 25.06.2024 (Skaarer, 2024). Innenfor planområdet ble det funnet 137 plantearter, inkludert flere fremmedarter. Av disse er 12 av artene vurdert til SE (svært høy risiko), 6 arter til HI (høy risiko), 5 arter til PH (potensielt høy risiko) og 1 art til LO (lav risiko). Planområdet er i stor grad utbygd og påvirket av menneskelig aktivitet og det er ikke registrert rødlistede arter innenfor området. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig.

§9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vår vurdering:

Her foreligger det god dokumentasjon av naturverdier innenfor planområdet. I tillegg kan forekomme ytterligere naturverdier enn de som er kartlagt. Det er forslagstillers vurdering ikke stor risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, forutsatt at det gjøres tiltak for å hindre spredning av uønskede arter og grunnforurensning.

§10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vår vurdering:

Spredning av fremmede arter kan medføre negativ belastning på omkringliggende naturområder. For å begrense denne risikoen stilles det i planens bestemmelser krav til utarbeidelse av tiltaksplan i forbindelse med terrenginngrep og håndtering av masser for å hindre videre spredning av fremmedarter. Den samlede belastningen på økosystemet vurderes derfor som begrenset.

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

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vår vurdering:

Tiltakshaver bærer kostnad ved håndtering av fremmede arter som kan utgjøre økologisk risiko ved spredning.

§12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vår vurdering:

Bestemmelsene stiller krav om at håndtering av forurensede masser og fremmedarter gjøres i tråd med godkjent tiltaksplan for fremmedarter og forurensset grunn.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget sikrer at grøntområdet og stien blir bevart, med unntak av areal som avsettes til vendehammer i forbindelse med ny vei (V1). Det er ukjent i hvor stor grad skogsområdet blir brukt som rekreasjonsområde. Friområdet har uansett en viktig funksjon som naturlig skjerming mellom virksomheter i området.

7.8 Uteområder

F/T består i dag av en nedlagt bensinstasjon med vaskehall. Ved bygging av ny dagligvare vil det legges ny asfalt og opparbeides nye parkeringsplasser og grønne buffersoner som viser tidlig avgrensning. Opparbeidelse av arealene vil bidra til å gi økt kvalitet til uteområdet og styrke innbyggerens nærmiljø. Utformingen, med grønne innslag, tydelige gangveier og en helhetlig oppgradering, vil bidra til å forbedre det visuelle inntrykket og kvaliteten på tomten, som vist i figur 24 og vedlegg nr. 11 Perspektiver datert 10.03.26.

7.9 Trafikkforhold

Trafikkanalysen for Madam Arnesens vei, utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co datert 29.11.2024, viser at området har god kapasitet for å håndtere den forventede trafikkøkningen knyttet til ny dagligvareforretning. Analysen bekrefter at etableringen vil kunne gjennomføres uten kapasitetsproblemer for veinettet, og at dagens trafikkløsninger er robuste og egnet for formålet. Adkomst, parkering og varelevering er organisert på en måte som gir effektive og trygge trafikkløsninger for både kunder og varetransport. Videre anbefales etablering av fortau og krysningspunkt for fotgjengere, noe som vil styrke trafiksikkerheten og tilgjengeligheten for myke trafikanter i området.



Figur 24. Planområdet vist fra fugleperspektiv, viser adkomst, parkering, trafikkløsninger og varetransport.

Bestemmelsene følger opp anbefalingene fra trafikkanalysen ved å kravsette etablering av nedsenket fortau ved gangfelt og utbygging av nytt gangareal på sydsiden av Madam Arnesens vei. I tillegg skal det opparbeides grønn buffer langs parkeringsareal og adkomstvei.

7.10 Barns interesser

Etablering av nytt fortau langs Madam Arnesens vei vil bidra til et tryggere trafikkmiljø. Planområdets nærhet til skole og idrettsanlegg gir samtidig mulighet for ærendshandel i forbindelse med henting og levering av barn.

7.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget regulerer ikke skole, barnehage, helse eller annen sosial infrastruktur. Tiltaket vil ikke påvirke kapasitet eller tilgjengelighet til slike funksjoner i området.

7.12 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet legges til grunn for dagligvaren, gangatkomster og parkeringsarealene. Dagligvarebutikken vil være i første etasje og vil være lett tilgjengelig for mennesker med bevegelseshemninger.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Endelig løsning for energiforsyning avklares i forbindelse med detaljprosjektering. Det ligger en eksisterende nettstasjon i vest, på G/bnr. 2062/589.

7.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse (fremtidig situasjon)

Gjennomgang av mulige farlige og uønskede forhold viser at risikonivået for fremtidige forhold er mulig å kontrollere. ROS-analysen viser at planlagt utbygging på Madam Arnesens vei 30 aktivt forbedrer situasjonen på flere områder. Det er gjennomført overvannsprosjektering som sikrer trygge flomveier. Områdestabiliteten vurderes å være tilfredsstillende med bakgrunn i topografi og eksisterende grunnundersøkelser, tomten er egnet for tiltaket. Den største forbedringen er fjerning av forurensede masser i grunn fra den nedlagte bensinstasjonen, som reduserer en høy sannsynlighetsrisiko til null. Planens bestemmelser sikrer utarbeidelse av tiltaksplan og levering til godkjent mottak. Den samlede konsekvensen og sannsynligheten vil da være lav. Trafikksituasjonen styrkes med oppgradert avkjøring fra kommunal vei iht. N100 og ny gangvei langs tomten. Byggehøyden tar hensyn til nærliggende kulturmiljøer som Kjennshaugveien og Lande torg, og midlertidig støy under anleggsperioden er håndterbar og kortvarig. Samlet sett blir området sikrere, renere og mer funksjonelt etter utbyggingen. Se vedlegg ROS-analyse.

		KONSEKVENNS				
		1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	5. Svært sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	3. Sannsynlig	51	4			
	2. Moderat sannsynlig		3, 14, 54			
	1. Lite sannsynlig		18			

7.15 Jordressurser/landbruk

Planforslaget berører ikke arealer registrert som dyrket eller dyrkbar mark innenfor planområdet. Skogsområdet i sør bevares i størst mulig grad, men noe av friområdet omreguleres til vei for å muliggjøre etablering av vendehammer.

7.16 Teknisk infrastruktur

Planforslaget vil i liten grad påvirke kapasiteten på det offentlige vann- og avløpsanlegget. I forbindelse med utbyggingen må en eksisterende kommunal avløpsledning legges om for å opprettholde god avstand og sikre forsvarlig drift i forhold til ny bebyggelse. Endelige løsninger vil avdekkes i det detaljeringsfasen. Tiltaket vil styrke eksisterende gangforbindelse langs Madam Arnesens vei gjennom etablering av fortau og krysningspunkt.

7.17 Behov for grunnnerverv

Det er ikke behov for grunnnerverv.

7.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil få økonomiske konsekvenser for kommunene. Etablering av adkomstvei og fortau på kommunal grunn vil medføre etablerings- og driftskostnader. Ettersom eksisterende dagligvare flyttes innad i kommunen, vil tiltaket ha liten betydning for skatt- og bedriftskostnader til kommunen.

7.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Reguleringsplanen muliggjør etablering av dagligvareforretning på felt F/T. Dette vil bidra til å styrke det lokale dagligvaretilbudet for beboere i området. Ved at eksisterende butikk flytter, frigis den sentrale tomten nærmere sentrum. Den aktuelle tomten vil være attraktivt for en rekke næringsaktører eller til sentrumstjenlige formål.

7.20 Interesse motsetninger

Den sentrale interesse motsetningen i planarbeidet er avveilingen mellom kommuneplanens krav til høy arealutnyttelse – som følge av bestemmelsesområde BS_Vesentlig fortetting jf. KPA § 5.1.2 – og hensynet til de nærliggende kulturmiljøene ved Kjennshaugveien og Lande torg med omgivelser. Kravet om høy utnyttelse er eksplisitt omtalt i KPA, som presiserer at «ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse», med veiledende maksimal høyde på 4–6 etasjer. Disse avveingene, sammen med tomtestrukturen innenfor planområdet, var bakgrunn for dialogmøtet med Sarpsborg kommune 11.12.2025, der behovet for forutsigbarhet for naboer og hensynet til en helhetlig byutvikling ble drøftet.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for flytting av en eksisterende dagligvarebutikk fra Bryggeriveien 9. Dagens lokaler er av eldre karakter med begrenset energieffektivitet, og det er knyttet usikkerhet til videre butikkdrift. Planområdet i Madam Arnesens vei er vurdert som en egnet lokalisering for relokaliseringen. Dette gir større forutsigbarhet for videre drift og legger til rette for et moderne, energieffektivt bygg med blant annet solceller og tiltak for redusert energibruk i tråd med gjeldende miljøkrav. Flyttingen vil dessuten frigjøre Bryggeriveien 9 for fremtidig transformasjon, enten som følge av Intercity-utbyggingen, jf. båndleggingssone H710_01, eller annet formål når arealbehovene er avklart, og bidrar slik til fortetting og arealeffektivisering der overordnede planer i størst grad legger til rette for dette.

Det er likevel grunn til å stille spørsmål ved om høy arealutnyttelse er tilpasset dette byområdet. Området domineres i dag av eneboliger med lave mønehøyder og tydelig småhuspreg, og plasseringen av sonen for vesentlig fortetting midt i et slikt etablert boligområde fremstår som lite tilpasset den faktiske stedskonteksten. Bebyggelse med flere etasjer vil kunne innebære et markant brudd med både det arkitektoniske uttrykket og det stedstypiske nabolagsmiljøet, og vil kunne gi vesentlige negative konsekvenser for de omkringliggende kulturmiljøene – blant annet gjennom endrede sol- og skyggef forhold og påvirkning på landskapsopplevelsen. Hadde planområdet ligget nærmere sentrum, ville kravet om høy utnyttelse vært langt forholdsmessig.

Tiltakets formål gir ikke noe klart funksjonelt behov for fleretasjes bebyggelse. Det har vært vurdert å regulere planområdet til kombinert formål (forretning/bolig). Dette alternativet skaper imidlertid betydelige utfordringer knyttet til forutsigbarhet for naboer og nærmiljø. Den største innvendingen er usikkerheten ved en potensiell trinnvis

utbygging: først kun dagligvarebutikk, mens boliger eventuelt kan komme på et senere tidspunkt. I en slik mellomperiode kan både lokale forhold i området og overordnede arealpolitiske prioriteringer endre seg vesentlig. Naboene risikerer da langvarig uvisshet om hva som vil bli bygget på tomte: Kun en butikk med tilhørende trafikk, støy og aktivitet? Eller senere en betydelig høyere og tettere bebyggelse med boliger?

Denne usikkerheten svekker naboers mulighet til reell medvirkning i en samlet og helhetlig vurdering av konsekvensene som endrede sol-/skyggeforhold, økt trafikk, støy, visuell påvirkning på nabolaget og verditap på egen eiendom. En åpen og forutsigbar prosess, som loven krever for berørte parter, blir dermed undergravd. Dersom boligformål skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt, vil en separat reguleringsprosess sikre både naboer, nærmiljø og kommunen nødvendig forutsigbarhet, bedre mulighet for innsyn og medvirkning, samt en grundig og ryddig behandling av alle hensyn.

Samlet gir planforslaget en helhetlig løsning: Forretningslokasjon nært sentrum frigjøres for transformasjon, ny dagligvare etableres på allerede nedbygd areal fremfor å ta i bruk ubebygde områder. Nærheten til omkringliggende boligområder gjør at daglige ærend kan gjøres til fots eller med sykkel, noe som bidrar til et mer bærekraftig og levende nærområde.

7.21 Avveining av virkninger

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse innenfor allerede bebygde og opparbeidede arealer. Dette bidrar til å begrense nedbygging av urørt natur- og grøntområder, og vurderes som positivt både for nærmiljøet og for bevaring av biologisk mangfold.

8. Rapporter og andre dokumenter

Planforslaget består av:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| • Plankart | 03.06.26 - SH Prosjekt |
| • Reguleringsbestemmelser | 12.03.26 - SH Prosjekt |
| • Planbeskrivelse | 12.03.26 - SH Prosjekt |

Analyser og vedlegg som er utarbeidet ifm. detaljregulering

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. Planinitiativ | 31.01.24 - SH Prosjekt |
| 2. Ref. fra oppstart signert | 21.03.24 - Sarpsborg Kom. |
| 3. Biologisk mangfold | 01.08.24 - Nils Skaarer |
| 4. Overvannsredegjørelse | 07.11.24 - Svendsen & Co |
| b. Overvannsredegjørelse OV- trinn 1 og 2 | 07.11.24 - Svendsen & Co |
| c. Overvannsredegjørelse OV- trinn 3 | 07.11.24 - Svendsen & Co |
| 5. Brannvannsdekning | 07.11.24 - Svendsen & Co |
| 6. Innledende geoteknisk vurdering | 08.11.24 - Løvlien Georåd |
| 7. Trafikkanalyse | 29.11.24 - Svendsen & Co |
| 8. Støyutredning | 17.12.24 - Planakustikk AS |
| 9. Illustrasjonsplan | 26.05.25 - SH Prosjekt |
| 10. Risiko- og sårbarhetsanalyse | 02.03.26 - SH Prosjekt |
| 11. Perspektiver | 10.03.26 - SH Prosjekt |
| 12. Sammendrag av innspill med kommentar | 13.03.26 - SH Prosjekt |
| 13. 3D-modell IFC-format | 13.03.26 - SH Prosjekt |
| 14. Slokkevannsvurdering | 27.05.25 - Cowi |
| 15. VA-notat | 15.06.26 - Svendsen & Co |