

Sammendrag av innspill med kommentar

Detaljregulering for Madam Arnesens vei 30
Plan-ID: 3105_202404

Plankonsulent

SH Prosjekt AS

Dokument (type)

Sammendrag av innspill/merknader

Forfatter	Martin F. Andresen
Dato	10.05.2024

Sammendrag av innspill til varsel om oppstart med forslagsstillers kommentar

Det ble avholdt oppstartsmøte med Sarpsborg kommunen 11.03.2024. Oppstart av planarbeidet ble varslet den 26.03.2024. Varsel ble sendt til naboer, grunneiere, festere og myndigheter i henhold til pbl §§ 12-3 og § 12-8. Oppstart ble varslet via annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 26.03.2024 og publisert på nettsidene til Sarpsborg kommune. Frist for innspill var 08.05.2024.

Oppstart av planarbeid

**Detaljreguleringsplan for
Madam Arnesens vei 30**

Planområdet ligger ved Madam Arnesens vei 30 på Kurland, ca. 1 km nord for sentrum.



Planområdet er ca 10 daa og omfatter YX 7-Eleven tomte på Kurland, planområdet bak bensinstasjonen og deler av Madam Arnesens vei. Tiltaket er i tråd med gjeldende kommuneplan og forslag til fremtidig kommuneplan for Sarpsborg kommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for ny forretning i tråd med kommuneplanen. Planarbeidet utføres av SH Prosjekt på oppdrag fra Gasolin Østfold AS. Planarbeidet utløser ikke konsekvensutredning.

Planen er lagt ut på kommunens nettside:
www.sarpsborg.com/kunngjoringer. Eventuelle spørsmål og merknader sendes til Martin Andresen, Postboks 65 - 1851 Mysen eller martin@shprosjekt.no

Frist for merknader: 08.05.24

Under følger et sammendrag av innspill og merknader, og en vurdering av hvordan de vil bli fulgt opp i planarbeidet.

Innspill offentlige myndigheter	
SVV	04.04.2024
NVE	16.04.2024
SFOV	07.05.2024
ØFK	08.05.2024
Innspill naboer	
Trulsen	02.04.2024
Sælid	23.04.2024

	Innspill	Kommentar til innspill
SVV - 04.04.2024		
Arealutnyttelse	Gitt planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser, oppfordrer SVV til høy utnyttelse av arealene jf. de Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.	SVV sine bemerkninger vedrørende arealutnyttelse tas til etterretning.
Syklende og gående	Planen bør vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad». Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler, jf. KPA 2015—2026 § 4.6. Videre anbefaler SVV at Tiltakskatalogen for transport og miljø benyttes i planarbeidet for å tilrettelegge for sykkel og gange.	Planen vil vise hvordan planområde henger sammen med eksisterende gang- og sykkelveier.
Universell utforming	Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, jf. KPA 2015—2026 § 4.4.	Bemerkninger vedrørende universell utforming tas til etterretning.
Luft	Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene. Byggene må prosjekteres og planlegges slik at tilfredsstillende luftkvalitet oppnås. Friskluftinntak bør vende bort fra veg. Se KPA 2015-2026 § 4.8.	SVV sine bemerkninger vedrørende Luftforurensning tas til etterretning
Parkering	Parkeringsbegrensning bør i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. KPA 2015—2026 § 4.6.	Antall parkeringsplasser sikres i planens bestemmelser.

Kollektivtrafikk	Utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk.	Planen vil vise hvordan område betjenes av kollektivtrafikk.
Støy	Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets T-1442/2021 og M-206. Se også KPA 2015-2026 § 4.7.	Trafikkstøy vil bli redegjort for i plan.
Trafikksikkerhet	SVV anbefaler at alle offentlige trafikkarer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker.	SVV Håndbøker legges til grunn for videre planarbeid.
Kryss og avkjørsler	Bør tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttekanten ikke skal være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå.	SVV bemerkninger vedrørende siktlinjer tas med videre i planarbeidet.
Trafikkanalyse	Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler.	Trafikale konsekvenser vil bli redegjort for i planen.
Varelevering	Løsninger for varelevering i reguleringsplaner bør omtales i bestemmelsene eller vises i plan som del av kjøreareal eller parkeringsareal. Rygging og snuing bør skje utenfor offentlig veg. Varelevering bør ikke være i konflikt med annen parkering eller arealer for gående.	Løsninger for varelevering vil bli vist i situasjonsplan.
NVE – 16.04.2024		
Grunnforhold	Planområdet ligger ikke i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men deler av planområdet ligger i utløpsområdet for den registrerte kvikkleireforekomsten 2466 – Lande skole. Vi forutsetter at den reelle skredfaren avklares som en del av reguleringsplanen, og tas hensyn til i planarbeidet.	Den reelle faren for områdeskred vil bli avklart som en del av planarbeidet.
Flom	Planområdet ligger i aktsomhetssone for flom. Vi forutsetter at reell flomfare avklares og tas hensyn til som en del av planarbeidet.	Flomfare avklares og vil bli tatt hensyn til i planarbeidet.
Overvann	I brev fra NVE står det videre at klimaendringene er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser. Derfor viktig med høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering	NVEs bemerkninger når det gjelder overvann tas med videre i planarbeidet.

	og fordrøyning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. Se <i>veileder 4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.</i>	
Statsforvalteren Oslo og Viken – 07.05.2024		
Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Gitt områdets sentrale beliggenhet anbefaler SFOV en høy arealutnyttelse. For å sikre at personreiser tas med kollektivtransport forventer SFOV at det settes en streng maksimumsnorm for parkering. SFOV ber om at parkeringsbestemmelsene ikke åpner for flere parkeringsplasser enn i revidert forslag til KPA 2024 - 2036.	SFOV anbefaling om høy arealutnyttelse tas til etterretning.
Barn og unge	Planområdet ligger tett på Kurland skole og idrettsanlegget. Planforslaget må sørge for at trygg skolevei og øvrige ferdselsårer som brukes av barn og unge er ivaretatt i alle tiltakets faser.	Trygge skoleveier og øvrige ferdselsårer vil bli ivaretatt gjennom prosjektets ulike faser.
Klimatilpasning og energi	Planforslaget må vurdere behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Dersom det foreslås bygningsstruktur med flate tak ber SFOV om at bruk av grønne tak vurderes.	Overvannsløsninger for område vil følge planforslaget.
Avløp og vannmiljø	Som en del av planarbeidet må det redegjøres for avløpssituasjonen og at det innarbeides rekkefølgebestemmelser knyttet til avløp. På bakgrunn av at Alvim avløpsrenseanlegg ikke drives i tråd med tillatelse gitt i eller i medhold av lov, må planen ha rekkefølgebestemmelser som sikrer at tilknytning til kommunalt avløpsanlegg ikke skjer før nye Alvim avløpsrenseanlegg står klart med økt kapasitet og nye renseløsninger.	SFOV sine bemerkninger rundt Alvim avløpsanlegg og hvilke konsekvenser dette medfører tas til etterretning.
Støy	SFOV ber om at trafikkstøy og ev. støy fra vaskehallen blir vurdert og ivaretatt i tråd med støyretningslinjen. Det må utredes hvordan planlagt aktivitet innenfor planområdet og eventuelt økt trafikk til og fra, vil kunne påvirke støyforholdene for boligene rundt. SFOV ber om at støyutredningen følger planforslaget.	Støy vil bli vurdert og ivaretatt.

Østfold fylkeskommune – 08.05.2024

Kulturminner	ØFK ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: <i>Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.</i>	Tas inn i reguleringsbestemmelsenes fellesbestemmelser.
Samferdsel	Tilrettelegge for fotgjengere og syklist, både i form av gode adkomstløsninger og tilrettelagt sykkelparkering. Planbestemmelsene bør stille krav til kvaliteten på sykkelparkering; under tak, stativene bør utformes sånn at syklene kan låses fast.	Bestemmelsene vil sikre nødvendig sykkelparkering.
Friområder og friluftsliv	Det fremgår av brevet fra ØFK at trygg adkomst til friområdet må sikres i planen. Videre må det legges til rette for at området blir brukt av allmennheten slik det er tenkt. Ny forretning vil ligge tett inntil friområdet, det kan derfor være behov for å anlegge grønn skjerm av busker og trær imellom.	Friområde sikres i plan.
Barn og unge	ØFK anbefaler trygge snarveier i boligområder til butikk og kollektivtrafikk. Det henvises videre til rundskriv T-2/08	T-2/08 legges til grunn for planarbeidet.
Universell utforming	Planen må ivareta kravene til universell utforming. Dette må sikres gjennom plankart og bestemmelser	ØFK bemerkninger vedrørende universell utforming tas til etterretning.
Uteområde ved forretning	Fylkeskommunen oppfordrer til å gjennomføre bærekraftige tiltak som; grønne tak, solceller, strømlading og beplantning på parkeringsplass.	ØFK bemerkninger vedrørende bærekraftige tiltak tas til etterretning
Estetikk	Tiltakshaver har ansvar for at det ved plan- og byggesaker inngår en faglig utført redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.	Tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og omgivelsene vil bli redegjort for i plan. Virkninger vil bli visualisert.

Alice Busch Trulsen

02.04.2024

Har mottatt brev fra deg om oppstart av planarb her ved yx 7/11 bensinstasjon. Men jeg skjønner ikke noe av denne tegningen. Er d slik at d skal bygges privat her eller kommunalt? Og er det slik å forstå at dere skal ta halve tomten min? Hadde vært fint om du kunne ringt meg og forklart meg dette.

Kommentar fra forslagstiller

Kommentarene fra Trulsen er besvart både over telefon og e-post. Gitt eiendomsforholdene på stedet vil Trulsen bli fulgt opp videre.

Lisbeth Yvonne Sælid & Tore Sælid

23.04.2024

Vi har mottatt kunngjøring om oppstart av planarbeid, detaljregulering for Madam Arnesens vei 30 - Plan ID : 3105 202404.

I dette brevet kommer det frem at kommunen ser seg selv som eier av eiendommen 2062/488. Dette er ikke korrekt. Det har aldri blitt gjort noe med denne eiendommen da kommunen skulle kjøpe denne og gjøre dem om til lekeplass. Dette var det som ble sagt i slutten 60 og begynnelsen på 70 tallet, av Gamle Tune Kommune. Ingen har fulgt denne eiendommen opp. Men eierskifte har det ikke vært.

I utgangspunktet er eiere av denne eiendommen, og historien rundt denne slik:

Anton Edvardsen Skivdal og Marta Sofie Andreasdatter Skivdal. De fikk til sammen 6 barn. Det ene barnet døde, Eivind Arthur Skivdal, død 7 år gammel. De 5 andre er som følgende:

- Einar Asbjørn Skivdal
- Ragnvald Jonny Skivdal
- Margit Reium
- Else Margrette Skivdal
- Solveig Andrea Sælid

Dette vil si at det på 70 tallet var 5 arvinger til denne eiendommen.

Solveig Andrea Sælid fikk tre barn, og hennes mann, Alf Oskar Sælid, løste ut eiendommen 2062/330, hvor det ble bygget en bensinstasjon. Lande Fina. Norske Fina løste ut denne tomten senere, etter en brann i 1996/97.

Dette brevet er skrevet av min datter Lisbeth Yvonne Sælid, som har fullmakt fra meg til og foreta det som trengs for å rydde opp i dette.

Dette brevet er skrevet for Solveig Andrea Sælid sine etterkommere. Arne Sælid(død) (Anny Sælid), Tore Sælid og Øystein Sælid. Eiendommen er registrert på selvangivelsene til disse tre i alle år.

Ønsker at Sarpsborg Kommune skal vise dokumenter hvor det fremkommer eierskapet til denne eiendommen.

Kommentar fra forslagstiller

Brevet er adressert til Sarpsborg kommune. En kopi av brevet er videreformidlet til plankonsulent i ettertid. Brevet tas til etterretning og vi vil be om at Sarpsborg kommune sitt svar videreformidles til oss.