



Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for Alvimveien 61



Datert: 03.07.23

Revidert: 24.06.2025

1. SAMMENDRAG	4
2. BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller og konsulent.....	5
2.3 Beliggenhet.....	5
2.4 Tidligere vedtak i saken.....	6
2.5 Krav om konsekvensutredning?.....	6
3. PLANPROSESSEN	6
3.1 Oppstartsvarsel.....	6
3.2 Innkomne innspill.....	6
3.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.....	6
4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
4.1 Fylkeskommunale planer.....	6
4.2 Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner.....	7
4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.....	7
4.4 Tilgrensende planer.....	8
4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet.....	9
4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	9
5. BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	10
5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	10
5.2 Stedets karakter.....	10
5.3 Eiendomsforhold.....	12
5.4 Landskap og fjernvirkning.....	12
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	13
5.6 Naturverdier.....	13
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	13
5.8 Landbruk.....	13
5.9 Trafikkforhold.....	14
5.10 Barns interesser.....	14
5.11 Sosial infrastruktur.....	14
5.12 Universell tilgjengelighet.....	14
5.13 Teknisk infrastruktur.....	14
5.14 Grunnforhold.....	15
5.15 Støyforhold.....	15
5.16 Luftforurensing.....	15
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	15
5.18 Næring.....	15
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
6.1 Alternativvurderinger.....	16
6.2 Planlagt arealbruk.....	20
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	20
6.3.1 Bebyggelsens høyde.....	20
6.3.2 Grad av utnytting.....	21

6.3.3	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	21
6.4	Parkering	21
6.5	Tilknytning til infrastruktur	21
6.6	Trafikkløsning	21
6.6.1	Kjøreatkomst	22
6.6.2	Utforming av veier	22
6.6.3	Varelevering	22
6.6.4	Tilgjengelighet for gående og syklende	22
6.6.5	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	23
6.7	Universell utforming	23
6.8	Landbruksfaglige vurderinger	23
6.9	Kollektivtilbud	24
6.10	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	24
6.11	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	24
6.12	Rekkefølgebestemmelser	24
7.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	24
7.1	Overordnede planer	24
7.2	Landskap	24
7.3	Stedets karakter	25
7.4	Byform og estetikk	25
7.5	Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven	26
7.5.1	Beskrivelse	26
7.5.2	Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12	26
7.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	27
7.7	Trafikkforhold	27
7.8	Barns interesser	27
7.9	Sosial infrastruktur	27
7.10	Universell tilgjengelighet	27
7.11	Energibehov – energiforbruk	27
7.12	ROS	28
7.13	Jordressurser/landbruk	28
7.14	Teknisk infrastruktur	28
7.15	Behov for grunnnerverv	28
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	28
7.17	Konsekvenser for næringsinteresser	28
7.18	Interessemotsetninger	29
7.19	Avveining av virkninger	29
8.	RAPPORTER OG ANDRE DOKUMENTER	29

1. Sammendrag

Hensikten med planen er å regulere dagens situasjon med mulighet for mindre utvidelser og noe fleksibilitet for framtidig bruk. Eiendommene reguleres derfor til kombinert bygge- og anleggsformål med underformål tjenesteyting og næring. Dette for å legge til rette for lekeland, trenings- og aktivitetssenter, håndverksbedrifter og lager. Tilhørende kontorarbeidsplasser tillates.

Området er i dag del av en eldre reguleringsplan, Kvartal 427 ved havnesporet, hvor eiendommene er regulert til industri. Dette formålet stemmer verken med dagens bruk eller med ønsket utvikling av området. Formålet planen reguleres til er i tråd med kommuneplanens arealdel som har formål bebyggelse og anlegg nåværende på eiendommene som omfattes av planen. Bebyggelsen innenfor planområdet er i dag i bruk som trampolinepark og planen tilrettelegger for videre utvikling og bruk av denne. Blant annet er det ønske om å kunne legge til rette for å bygge en innendørs klatrevegg i tilknytning til trampolineparken. Det er også tenkt langsiktig med omdisponering til andre egnede formål dersom det på sikt ikke lenger er drivverdig med trampolinepark. Rett utenfor planområdet ligger dyrket mark, minilager og boligbebyggelse. Ca 550 m² dyrket mark ligger innenfor planområdet. Dette ligger i tilknytning til et større område med dyrket mark vest for planområdet. På grunn av innskjerpede føringer for dyrket mark, blir dette arealet regulert til landbruksformål og ikke bebyggelse og anlegg. Langs Glomma ligger det industri-, lager- og næringsbebyggelse. Nærheten til jernbanesporet gjør at eiendommen ikke er egnet til bolig eller andre støyfølsomme formål.

Planområdet ligger i utkanten av Sarpsborg sentrum, sør for jernbanesporet og Borg amfi (kjøpesenter). Det er god tilgjengelighet både for gående og syklende med nærliggende gang- og sykkelsti og gode bussforbindelser.

2. Bakgrunn for reguleringssaken

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere dagens situasjon. Dagens drift på eiendommen er godkjent og i bruk, men er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan og fikk derfor krav om omregulering før det kan gis ferdigattest. Det er som del av planprosessen sikret mulighet for mindre utvidelser til f.eks. innendørs klatrevegg i forbindelse med dagens drift av trampolinehall. Det er også sikret mulighet for omdisponering dersom dagens drift på sikt ikke blir drivverdig.

2.2 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller er Toftenes eiendom AS
Plankonsulent er BAS Arkitekter AS

2.3 Beliggenhet

Planområdet ligger på Alvim, mellom Fv. 109 og Greåkerveien, rett syd for jernbanen og Borg Amfi.



Figur 1 Oversikt over planområdets beliggenhet

2.4 Tidligere vedtak i saken

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for å drifte bygget som trampolinepark i påvente av vedtak av ny reguleringsplan da gjeldende reguleringsplan fra 1980 har et formål som ikke er i tråd med dagens bruk.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er gjennomført vurdering av krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §§6-8 samt vedlegg I og II. Det konkluderes med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1 Oppstartsvarsel

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 07.01.2021 i Sarpsborg Arbeiderblad og på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Det ble sendt varsel om oppstart til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

3.2 Innkomne innspill

Det kom inn 7 innspill til oppstartsvarselet. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Dette sammendraget foreligger som eget vedlegg til saken ved behandling av planen.

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

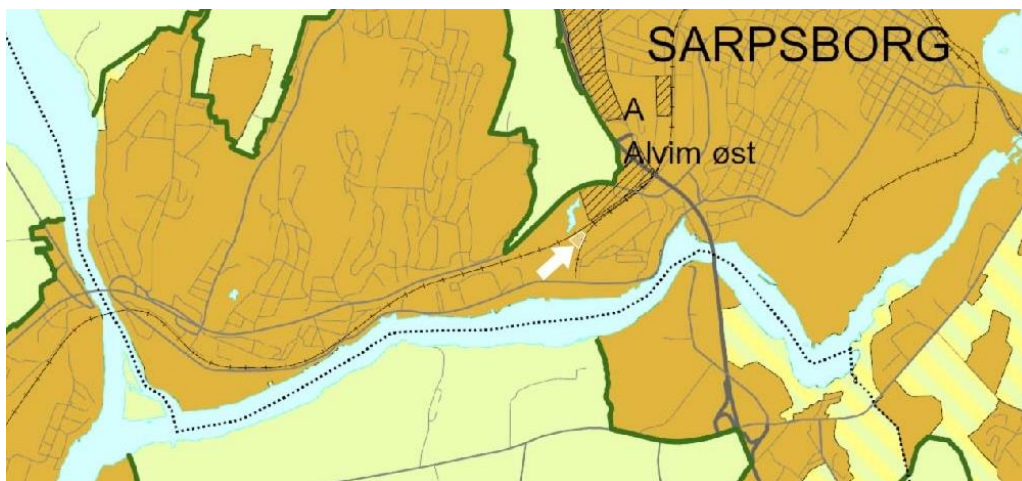
Det er vurdert å ikke være behov for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging. Planen regulerer i hovedsak eksisterende forhold.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplan Østfold mot 2050

Planområdet ligger innenfor tettstedsgrensen. Det ligger ca. 400 meter fra bussholdeplass langs Fv. 109 ca. 2 km fra Sarpsborg torg.



Figur 2 Fylkesplan Østfold mot 2050

4.2 Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 ble vedtatt 10.10.2024.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel satt av til bebyggelse og anlegg nåværende. I vest grenser området inntil område avsatt som vei og LNF. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel 2024-2036



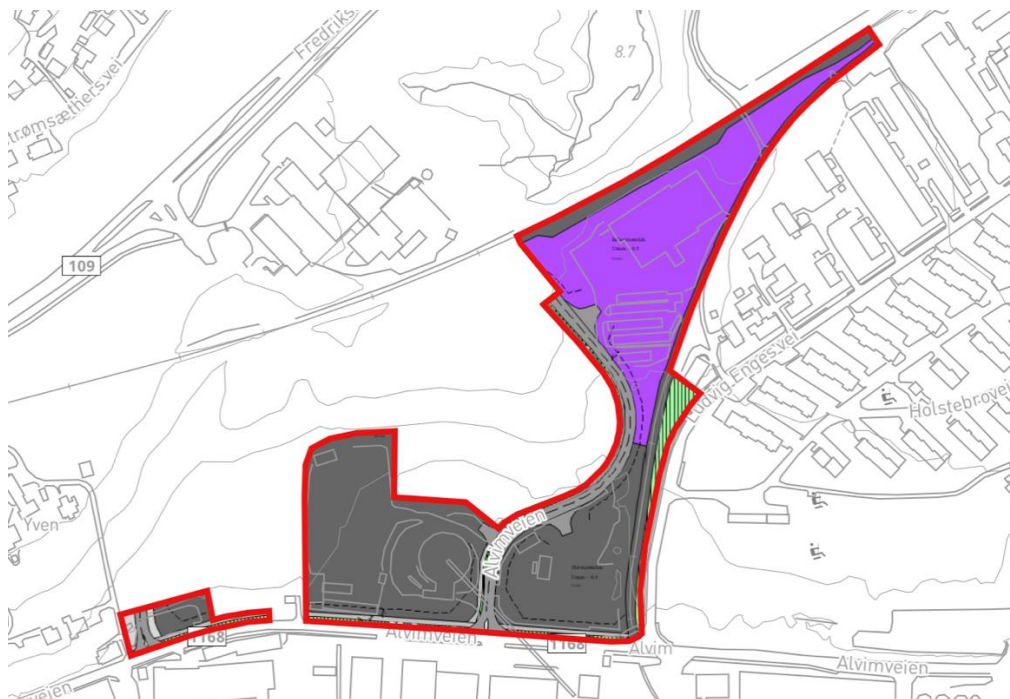
Figur 3 Skjermklipp av kommuneplanens arealdel 2024-2036, fra kommunens kartdatabase

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Planområdet er regulert til industri i reguleringsplan 22-26 Kvartal 427 ved havnesporet. Vedtaksdato 25.1.1980.



Figur 4: Oversikt over reguleringsplaner innenfor og tilgrensende planområdet. Karutsnitt 3.7.2023



Figur 5: Gjeldene regulering, Kv 427 v/havnesporet

4.4 Tilgrensende planer

Detaljregulering for Alvim renseanlegg, vedtatt 2.3.2023 grenser inntil planområdet.



Figur 6 Detaljregulering 22085 Alvim renseanlegg

Reguleringsplan FV 109 Alvim – Rolvsøysund bru og Del av søndre Alvim (Alvimdammen og Amfi Borg, 2007) ligger nord for jernbanesporet (Se figur 4)

4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

- Veinorm for Sarpsborg kommune (11.03.2020)
- Trafikksikkerhet: Handlingsprogram 2016- 2019, revidert 6.6.2018
- Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017).

4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nr	Navn/tema	Dato	Aktuell
FOR-2025-01-24-69	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	24.01.2025	x
FOR-2024-12-20-3359	Statlige planretningslinjer for klima og energi	20.12.2024	
	Veileder om barn og unge i plan og byggesak	15.11.2021	x
T-2/08	Om barn og planlegging, rundskriv	12.6.2008	x
	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen <i>Pkt 1 og 3 er opphevet</i>	29.6.2016	x
T-1179	Estetikk i plan- og byggesaker	1.4.1997	
M100-2014	Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder	Juli 2003	
T-1267	Fortetting med kvalitet (MD)	1.12.1998	
BGF	Blå-grønn faktor, veileder byggesak (Framtidens byer, MD)	28.01.2014	x
NVE 2/2011	Flaum- og skredfare i arealplanar	22.5.2014	x

NVE 1/2019	Sikkerhet mot kvikkleireskred	Des. 2020	x
T-1442/2021	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	2.7.2012	x
M-2061	Veileder om behandling av støy i arealplanlegging	2021	x
N-100	Veg- og gateutforming, Statens vegvesen	2023	x
T1520	Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.	30.5.2012	x
	Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2021-2025: Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge (2021–2025)	16.08.2021	x
DSB veileder	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging	April 2017	x
KRÅD rev 2017	Tryggere nærmiljø, en håndbok om kriminalitetsbygging og fysiske omgivelser (KRÅD, sist revidert 2017)	2012 / rev. 2017	x

5. Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Hele planområdet er regulert til industri i gjeldende reguleringsplan (Kvartal 427 v/Havnesporet, 25.01.1980). Dette samsvarer ikke med dagens arealbruk.

Faktisk arealbruk (2023) er følgende:

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)
Næring/tjenesteyting	4
Vei	0,2
Parkering	2,2
Landbruk, dyrket mark	0,65
Annet grøntareal	1,55
Totalt	8,6

5.2 Stedets karakter

Planområdet ligger på Alvim, avgrenset av jernbanen, det gamle havnesporet og dyrket mark. Bebyggelsen innenfor planområdet er i dag i brukt som trampolinehall. Rett sør for planområdet (ved adkomst) ligger et minilager.

I øst ligger boligområdet Alvimhaugen som i hovedsak består av konsentrert småhusbebyggelse. Nord for jernbanesporet ligger kjøpesenteret Borg Amfi og Alvimdammen. Alvimdammen er et viktig leveområde for flere arter. Mot vest ligger et område med dyrket mark og sydover ligger Alvimveien og den lett gjenkjennelige «Globen» ved innkjøringen til området.



Figur 8 Nærområdets karakter og funksjon



Figur 7 Plassering eksisterende bebyggelse. Ortofoto (Kartklient kommunekart,2021)



Figur 9 Eksisterende bebyggelse sett fra Ludvig Enges vei. Planområdet ligger bak eneboliger og minilager (blå bygg). (Skjermdump Google Streetview. Image capture 2019)



Figur 10 Eksisterende bebyggelse sett fra Ludvig Enges vei. Planområdet ligger bak eneboliger og minilager (blå bygg). (Skjermdump Google Streetview. Image capture 2019)

5.3 Eiendomsforhold

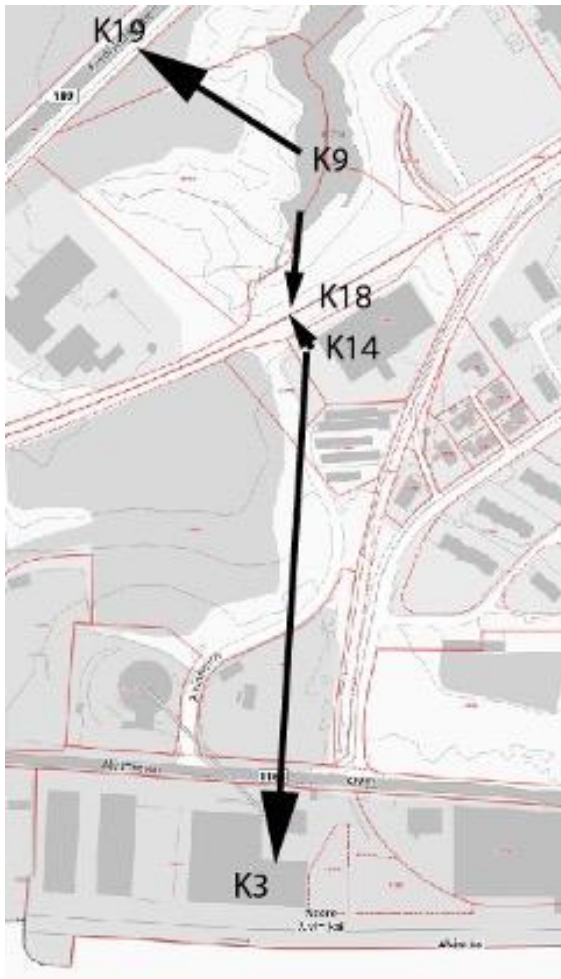
Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr 18.12.2020

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
1/2406	Alvimveien 61, Alvimveien 61 AS
1/2448	Alvimveien 63, Alvimveien 61 AS
1/2449	Alvimveien 63, OK-minilager

5.4 Landskap og fjernvirkning

Eiendommen er planert med høyeste punkt kote +14 og laveste kote +13. Sydover faller terrenget ned til Alvim kai som ligger på kote +3. Terrenget stiger noe oppover mot jernbanesporet som ligger på kote 18 før terrenget faller ned mot Alvimdammen og stiger igjen opp mot Fv. 109 på kote +19 nord/vest for planområdet. Eiendommen har gode solforhold og utsikt over Glomma mot Fredrikstad. Se illustrasjon neste side.

Figur 11 Illustrasjon som viser overordnet terrengfall i retning nord/syd.



5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet. Nord for planområdet, mellom jernbanesporet og Fv. 109 ligger Alvimdammen som er et viktig leveområde for blant annet flere fuglearter.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Bebyggelsen på eiendommen er et transformert næringsbygg som nå er i bruk som trampolinepark. Planområdet har ikke rekreasjonsverdi eller rekreasjonsbruk.

5.8 Landbruk

Planområdet grenser inntil jordbruksområdet 1/2028. Ca. 550 kvm dyrket mark går inn på eiendom 1/2448 som ligger innenfor planområdet. Dette er areal som ikke inngår i jordbrukseiendommen, men tilhører Alvimveien 61. Arealet er satt av til byggeformål i både kommuneplanens arealdel og i gjeldende detaljregulering for eiendommen.

5.9 Trafikkforhold

Eiendommen har adkomst fra en avstikker fra Alvimveien, Fv. 1168. Hovedveien har registrert trafikkmengde ÅDT 1458 (2019) med en andel på 13% for lange kjøretøy. Fv. 1168 har registrert kjørebanebredde 5,5 meter og er forkjørsvet. Det er ensidig fortau langs veien. Det er fortau på sydsiden av fylkesvegen, vest for avkjøringen til planområdet. Det går gang- og sykkelvei langs planområdet fra Ludvig Enges vei som leder videre under jernbanesporet til kjøpesenteret Borg Amfi og bussholdeplass langs Fv. 109. Det er også fortau langs Ludvig Enges vei som leder til gang- og sykkelveg østover mot sentrum gjennom Alvimhaugen boligområde.

5.10 Barns interesser

Det er gjennomført barnetråkkregistreringer i forbindelse med kommuneplanarbeidet i 2012. Bygget på eiendommen har funksjon trampolinepark, men er ikke tilrettelagt for utendørs opphold og lek. Det går gang- og sykkelvei langs planområdet (Fra Ludvig Enges vei og til Borg storsenter, med undergang under jernbane) som gir trygg adkomstvei for gående og syklende til eiendommen.

5.11 Sosial infrastruktur

Planområdet berører ikke sosial infrastruktur, legger ikke til rette for ny og har ikke konsekvenser for skolekapasitet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er universell tilgjengelighet til området.

5.13 Teknisk infrastruktur

Eiendommen er koblet til offentlig VA anlegg. Det går VA ledninger over eiendommen.



5.14 Grunnforhold

Det er utarbeidet et geoteknisk notat iht NVE 1/2019 i forbindelse med planarbeidet. Ifølge NGUs kvartærgeologiske kart, ligger tiltaksområdet hovedsakelig i et område med tykk marin avsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. NVE's kvikkleirekart viser at planområdet ligger innenfor en kvikkleirefaresone. Tiltaksområdet ligger delvis mot sør og vest i eksisterende faresone «2508 Alvimveien». Norconsult har utredet for faresonen, og deres rapport ligger som grunnlag for vurderingene som er gjort i forbindelse med utredningen til dette planarbeidet. Områdestabilitetsvurderingen har avdekket et behov for å utvide faresonen «2508 Alvimveien».

Det er ikke registrert kvikkleireskred på tiltaksområdet. Det geotekniske notatet konkluderer med at de geotekniske forholdene må utredes videre i forbindelse med det enkelte byggetiltak og det må prosjekteres særskilt i forhold til geotekniske problemstillinger.

Historiske ortofoto viser fram til 1962 at området ikke er i bruk og ikke opparbeidet. Fra 1962 ser det ut til at det er endringer i grunnen. I 1975 er grunnen tilbake til status før 1962. I mai 1987 er bygget som står på eiendommen i dag oppført. Bygget var før dagens bruk et industribygg. Ortofoto viser ingen tegn til drift eller lager utendørs som kan ha medført forurensing av grunnen.

Det kreves allikevel, at det ved nye byggetiltak må utføres miljøteknisk undersøkelse.

5.15 Støyforhold

Eiendommen ligger innenfor gul støysoner og rød langs jernbanesporet med jernbanen og FV. 109 som støykilde.

5.16 Luftforurensing

Det er ikke registrert særskilt luftforurensing innenfor planområdet.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er gjennomført Risiko- og sårbarhetsanalyse for dagens situasjon og for tiltaket, vedlegg 2.

Det ble registrert 10 uønskede hendelser hvorav 6 kan knyttes til dagens situasjon. Etter gjennomgang av identifiserte hendelser og farer ansees risikonivået i planområdet som akseptabelt.

5.18 Næring

Området er i bruk som innendørs trampolinepark. Det er ønske om å videreføre denne driften. I tillegg ønskes det å legge til rette for utvidelse av bebyggelsen samt bruksendring til annen type næring som begrenses til håndverksbedrifter, lager og annen plasskrevende næring, i tillegg til lekeland og trenings- og aktivitetssenter. Kontorarbeidsplasser tilknyttet driften tillates.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Alternativvurderinger

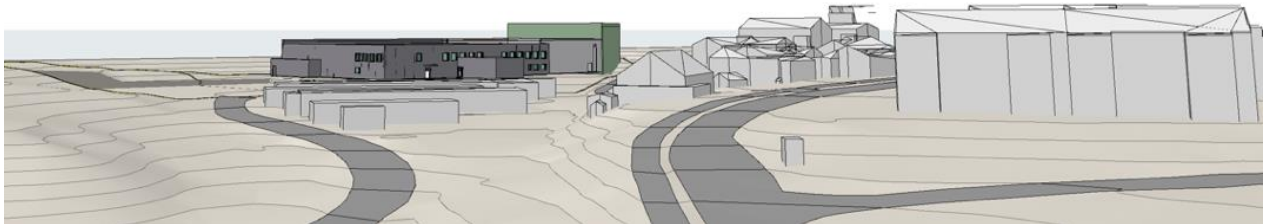
Det foreligger ingen konkrete planer for utvidelser eller tiltak på eiendommen. Hensikten med planen er å regulere inn dagens situasjon da dagens bruk ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det legges inn muligheter for utvidelser og formålsendring for å sikre langsiktig drift på eiendommen. Et konkret innspill for mulig utvidelse er innendørs klatrehall hvor det er behov for 12 meter høyde. Det er derfor lagt inn ett volum i alle alternativene med 12 meter høyde.

Det er gjennomført en enkel mulighetsstudie for mulig framtidig utvikling av eiendommen. Dette viser to ulike alternativer for mulig utnyttelse (tilbygg og nybygg i tillegg til eksisterende bebyggelse) innenfor reguleringsplanens foreslåtte maks BYA og høyde og ett alternativ med høyere utnyttelse for å vise konsekvensene av dette.

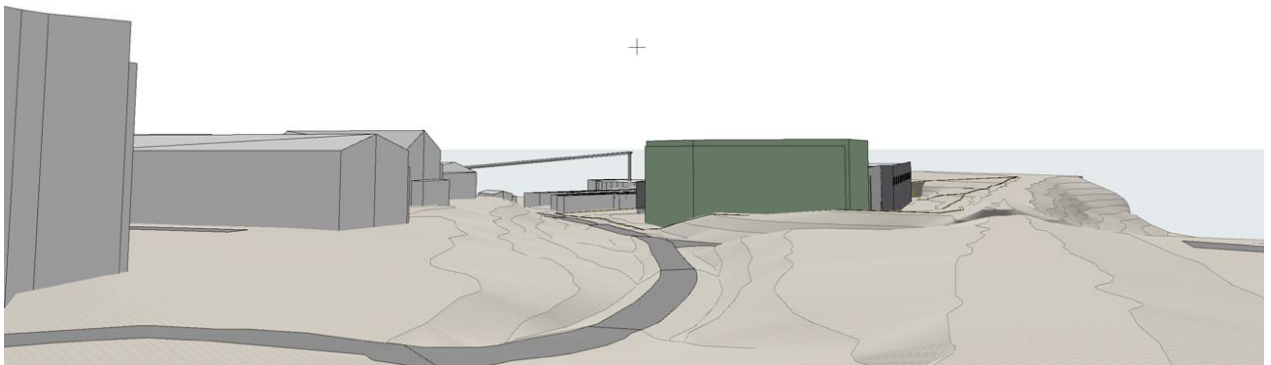
ALTERNATIV 1: Tilbygg mot øst

Dette alternativet er i tråd med planen/innenfor planens mulighetsrom, med unntak av parkering utenfor reguleringsformål KBA.

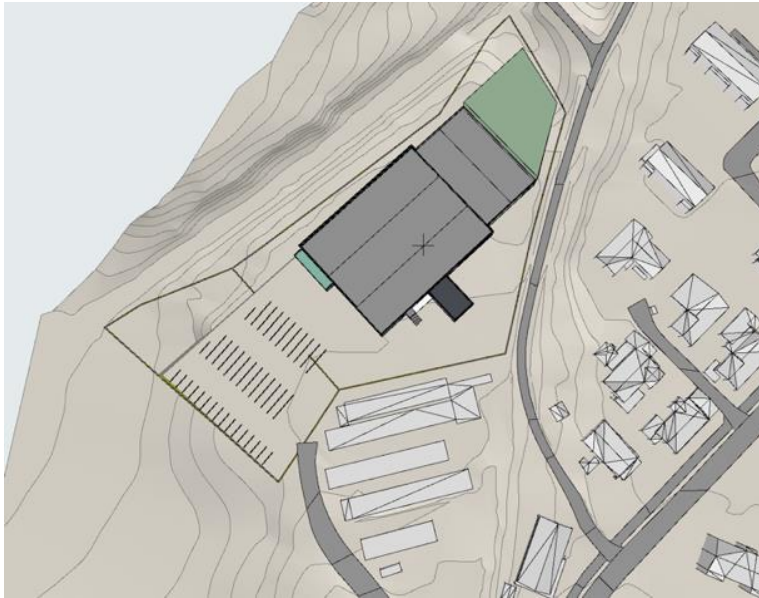
Alternativ 1: Lav utnyttelsesgrad. Alternativet viser et tilbygg øst for eksisterende bebyggelse (grønt volum). Tilbygget har maksimal høyde iht planens bestemmelser. Flateparkering ligger vest for eksisterende bebyggelse.



Figur 12: Alternativ 1 sett fra sørvest



Figur 13: Alternativ 1 sett fra øst

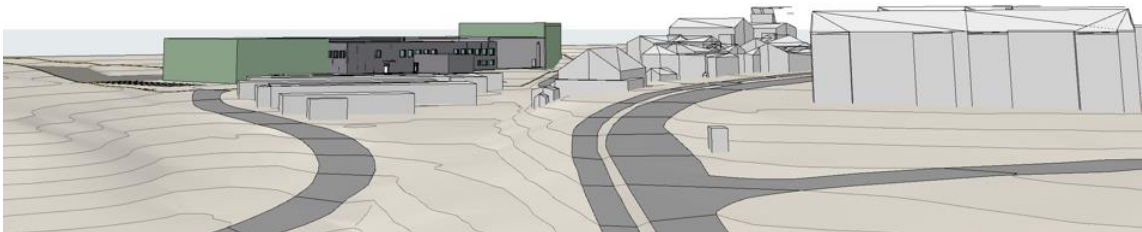


Figur 14: Alternativ 1 sett ovenfra. Tidligere skisse viser parkering på dyrka mark og vegetasjonsskjerm. Parkering skal legges innenfor bebyggelse og anleggsformål.

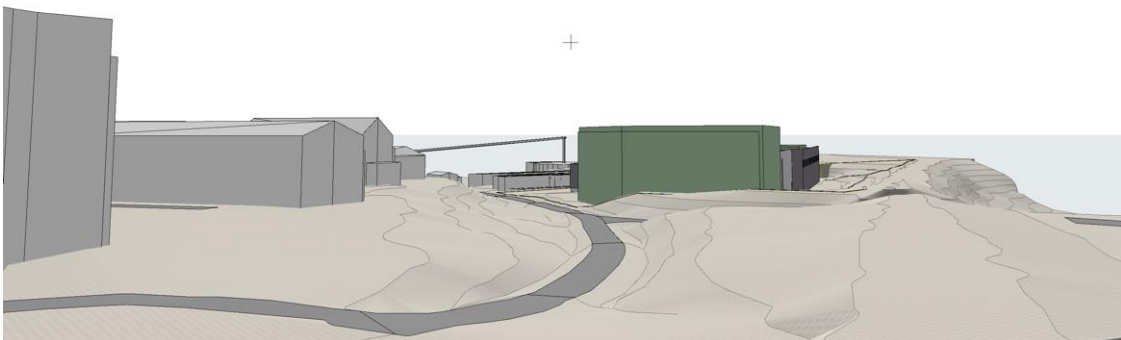
ALTERNATIV 2: Tilbygg øst og tilbygg vest

Dette alternativet er i tråd med planen/innenfor planens mulighetsrom, med unntak av parkering utenfor reguleringsformål KBA.

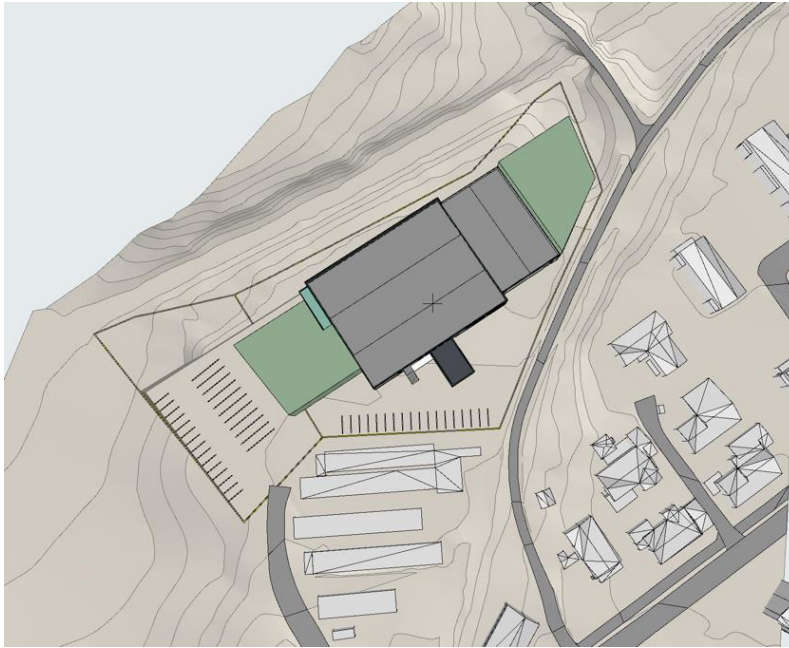
Alternativ 2: Medium utnyttelsesgrad. Alternativet viser et tilbygg til eksisterende bebyggelse med maksimal høyde i øst, tilsvarende alternativ 1. Mot vest er det lagt inn et tilbygg i samme høyde som eksisterende bygg. Flateparkering legges både vest for tilbygget og sør for eksisterende bygg.



Figur 15 Alternativ sett fra sørvest



Figur 16 Alternativ 2 sett fra øst

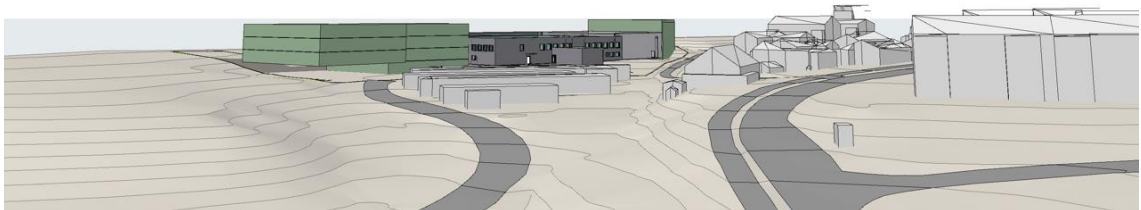


Figur 17: Alternativ 2 sett ovenfra. Tidligere skisse viser parkering på dyrka mark og vegetasjonsskjerm. Parkering skal legges innenfor bebyggelse og anleggsformål.

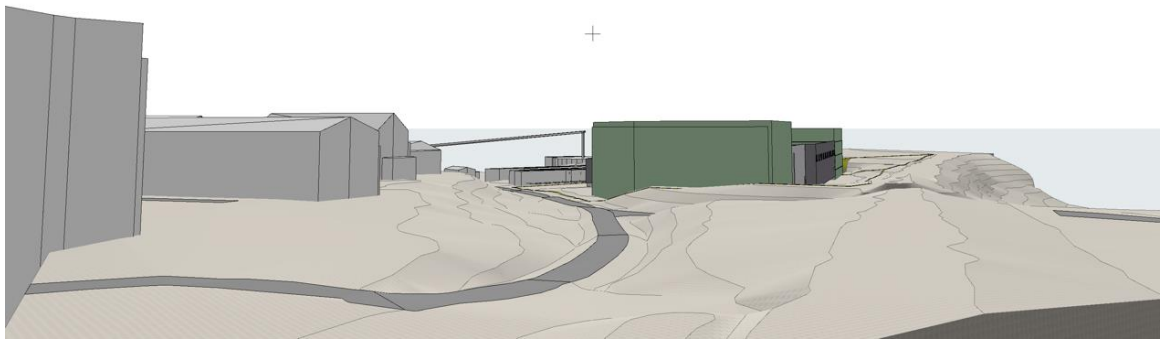
ALTERNATIV 3: Tilbygg øst og frittliggende bygg med parkering i vest.

Dette alternativet er ikke i tråd med planen/innenfor planens mulighetsrom

Alternativ 3: Høy utnyttelsesgrad. Alternativet viser et tillegg til eksisterende bebyggelse med maksimal høyde i øst, tilsvarende alternativ 1. Mot vest er det lagt inn ett frittliggende bygg med høyde over eksisterende bebyggelse, der deler av bebyggelsen står på søyler slik at det kan parkeres under bygget (på bakkeplan). Dette alternativet er ikke i tråd med reguleringsplanen, og er kun ment å benyttes til sammenlikning/referanse.



Figur 18: Alternativ 3 sett fra syd



Figur 19: Alternativ 3 sett fra øst



Figur 20: Alternativ 3 sett ovenfra

Det er valgt å regulere en løsning som legger til rette for en middels utnyttelse av eiendommen, på bakgrunn av alternativ 2. Det legges opp til at en del av eiendommen kan få noe mer høyde enn øvrige deler av eiendommen for å muliggjøre etablering av innendørs klatrevegg som er ett konkret forslag til mulig utvidelse av dagens bruk av bebyggelse som er trampolinepark. Det legges i tillegg til rette for en ytterligere utvidelse av eiendommen med bebyggelse på 9 meter høyde som tilsvarer dagens bebyggelse.

Eiendommen ligger i et område med variert bebyggelse, med både handel, næring, industri og bolig. Mot nord/vest ligger planområdet med jernbanen på en forhøyet rygg i bakkant, ca 4 meter høyere enn bakkeplan omkring eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vil med regulert høyde ikke skjerme for utsikt eller sol for tiliggende bebyggelse. Situasjonssnittene, figur 19-20, viser at ny bebyggelse ikke vil overgå høydene på dagens tiliggende bebyggelse i nærområdet med regulert høyde. Skissene viser mulighet for parkering på dyrka mark, dette tillates ikke. Parkering skal legges innenfor formål for bebyggelse og anlegg.

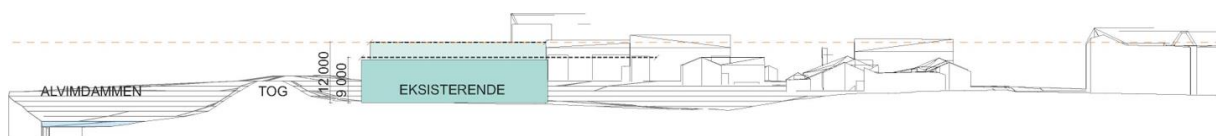
6.2 Planlagt arealbruk

Sosi-kode	Formål	Areal (daa)
	Bebyggelse og anlegg	
1800	Kombinert bygge- og anleggsformål	
	-tjenesteyting/næring	6,1
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2010	Vei	0,2
	Grønnstruktur	
3060	Vegetasjonsskjerm	1,7
	Landbruks-, natur og friluftsområder	
5110	Landbruksformål	0,6
	Hensynssoner	
210	Rød sone iht T-1442	
220	Gul sone iht T-1442	
310	Ras- og skredfare	
	Bestemmelsesområde	
	#1 utforming	
Sum		8,6

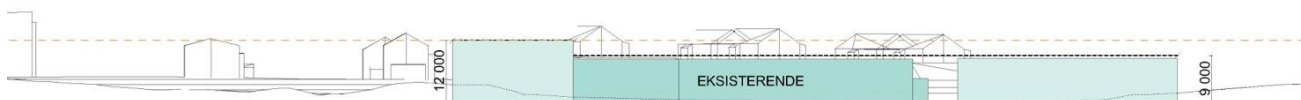
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Eksisterende bebyggelse har en gesimshøyde på ca 8 meter. Planen åpner for maks gesimshøyde 9 meter og et felt øst i planområdet hvor det tillates inntil 12 meter gesimshøyde. Terrengsnittene under viser løsning med bakgrunn i alternativ 2 med et ett tilbygg i 12 meter tilknyttet eksisterende bygg og ett frittliggende bygg med 9 meter høyde i eiendommens lengderetning. Den stiplede linjen viser hvordan høyeste mulige byggehøyde iht reguleringsplanen ligger iht tiliggende bebyggelse. Et tilbygg på 12 meter vil ikke overgå høyde på tiliggende bebyggelse.



Figur 21 Tverrsnitt mot nord. Eksisterende bebyggelse har gesimshøyde 9 m. Det tillates 12 m gesimshøyde mot øst. Illustrasjonssnitt fra volummodell viser med tynn oransje stiplede linje at ny bebyggelse ikke vil komme i konflikt med høyde på omkringliggende bebyggelse



Figur 22 Lengdesnitt mot syd. Det tillates 12 m gesimshøyde mot øst, og 9 m gesimshøyde (tilsvarende eksisterende) i vest. Illustrasjonssnitt fra volummodell viser med tynn oransje stiple linje at ny bebyggelse ikke vil komme i konflikt med høyde på omkringliggende bebyggelse.

6.3.2 Grad av utnytting

Eiendommen har i dag en utnyttelse på ca 46% BYA regnet ut fra eiendommenes areal og ca 55,5 % regnet ut fra formålsfelt for bebyggelse i reguleringsplanen. I planen åpnes det for en utnyttelse på 70% BYA. Det legges til rette for å fortette eiendommen da det vurderes å være potensial for høyere utnyttelse av eiendommen. Det vil også bidra til å gjøre bebyggelsen mer robust med tanke på utvidet tilbud av dagens drift som eller framtidig behov for endret bruk dersom dagens drift som trampolinepark ikke lenger skulle bli drivverdig. Flateparkering inngår i beregning av BYA. Det åpnes for å legge parkeringsplasser utenfor byggegrense med unntak av grense mot jernbanen.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

I dag er det ca. 24 arbeidsplasser, med 7 på arbeid samtidig i det eksisterende bygget som er i bruk som trampolinepark. Reguleringsplanen åpner for en utvidelse av eksisterende bebyggelse og/eller nybygg, noe som vil kunne gi en økning i antall arbeidsplasser. Det foreligger ingen konkrete planer for utvidelse, men iht tiltakshavers ønske er det lagt inn et areal med fotavtrykk ca 550 kvm med høyde 12 meter med mulighet for å etablere innendørs klatrevegg. Det er i tillegg mulighet for et ekstra areal med fotavtrykk på ca 750 kvm med 9 meter byggehøyde. Hele planområdet reguleres til næring/tjenesteyting/, med mulighet for tilhørende kontorarbeidsplasser.

6.4 Parkering

Parkering skal foregå innenfor kombinert formål for bebyggelse og anlegg. Overflateparkering tillates utenfor byggegrense, med unntak av byggegrense mot jernbane.

For funksjoner innenfor formål tjenesteyting, næring og kontor tillates maksimum 2,5 parkeringsplasser for bil og minimum 2 til sykkel pr 100 m² BRA.

For lager tillates maks 0,1 plasser for bil og minimum 0,1 for sykkel pr 100 m² BRA.

Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Minst 10 % av parkeringsplassene skal ha fremlagt strøm for lading av ladbare biler.

Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Bebyggelsen er tilkoblet all nødvendig teknisk infrastruktur. Ny bebyggelse tilkobles eksisterende nett dersom det er tilstrekkelig kapasitet. Forholdet utredes i forbindelse med byggesak.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreatkomst

Planområdet har adkomst fra Fv. 1168, Greåkerveien, vest for kryss med Ludvig Enges vei. Adkomstveien betjener planområdet og et område med minilager.

Fv. 1168 har årsdøgntrafikk (ÅDT) på 1900 (2019) med en andel på 9 % for tungtrafikk. Fv.1168 er forkjørsvei.

Turproduksjon for adkomstveien opp til planområdet fra Greåkerveien er beregnet til ÅDT på 200.

I trafikkanalyse utført i forbindelse med planarbeidet konkluderes det med at det er god kapasitet i vegnettet ved Alvimveien 61, både for strekningskapasitet og teoretisk kapasitet i Alvimveien FV 1168 x Alvimveien. Det ble ikke funnet indikasjoner på trafiksikkerhetsutfordringer og man kan trolig mangedoble dagens trafikk til/fra området uten at det vil medføre behov for etablering av tiltak i kryss eller på strekning. Det er dermed ikke behov for breddeutvidelser eller rekkefølgebestemmelser i forbindelse med gjennomføring av planen.

6.6.2 Utforming av veier

Det reguleres ikke inn nye eller eksisterende veier. Det er kun innkjøringen til området som reguleres.

Fylkesvei 1168 har registrert kjørebanebredde 5,5 meter.

Adkomstveien videre nordover fra fylkesveien har en asfaltert kjørebanebredde på ca. 6,5 meter. Veien stiger jevnt fra kote +3 til kote +13 over en veilengde på ca. 280 meter.

6.6.3 Varelevering

Varelevering foregår pr i dag på byggets sydside. Det er felles inn- og utkjøring for personbil og varelevering. Denne løsningen er tenkt videreført for eksisterende bebyggelse. Ved utvidelser eller frittliggende nybygg må renovasjon og varelevering redegjøres for i byggesaken.

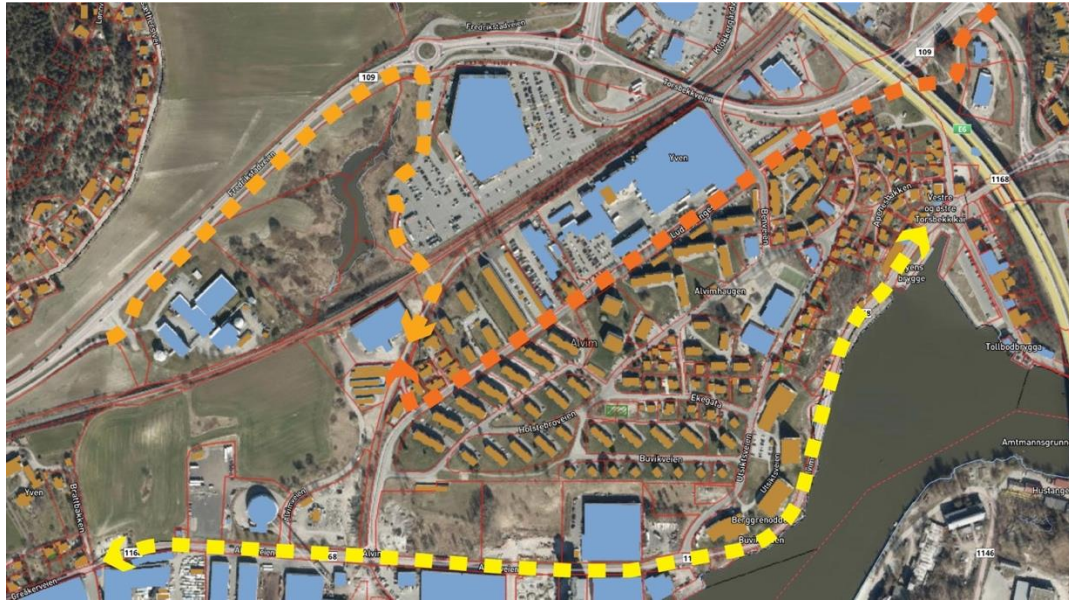
6.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

For myke trafikanter er det flere alternativer for adkomst.

Glommastien (gul) går langs Alvimveien/Greåkerveien langs Glomma. Selv om veien er trasé for Glommastien, har den stort sett blandet trafikk og ingen spesiell tilrettelegging for myke trafikanter.

Langs FV 109 går det gang- og sykkelveg på sydsiden av veien (oransje). Ved Amfi Borg kan man følge ytterkant av parkeringsplassen som leder til undergang under jernbanesporet og videre på gang- og sykkelvei til planområdet.

Fra sentrum går det delvis fortau og delvis gang- og sykkelvei som følger Ludvig Enges vei (oransje).



Figur 23 Gul = Glommastien // Oransje = GSV lang FV 109 // oransje = GSV og fortau fra sentrum gjennom boligområder

6.6.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Adkomsten er felles for 1/2406, 1/2448 og 1/2449. Det foreligger adkomstrett til å kjøre over eiendom 1/2449 til 1/2448 og 1/2406. Reguleringen gir ingen endringer for adkomstforholdene.

Mot nord grenser eiendommen mot jernbanen. Jernbanen går forbi eiendommen på en voll ca 4 meter høyere enn den bebyggede og planerte delen av planområdet. Det er iht krav fra jernbaneverket satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av sikkerhetsgjerde mot jernbanen.

6.7 Universell utforming

Det planlegges for videreføring av aktivitetssenter. Planområdet er relativt flatt og planert med opparbeidet asfaltert overflate i forbindelse med areal for parkering og manøvrering. Krav om universell tilgjengelighet skal være ivarettatt gjennom tekniske krav til byggesak, og vil også være gjeldende for fremtidige tiltak.

6.8 Landbruksfaglige vurderinger

Det ligger ca. 550 kvm dyrket mark i sør/vestre del av planområdet av svært god kvalitet. Arealet er isolert sett lite, men er en del av et større jordbruksareal på tiliggende eiendom som i 2023 ble regulert til landbruksformål i reguleringsplan for Alvim renseanlegg.

Det foreligger ingen avtale om at dette arealet skal dyrkes eller inngår som del av jordbruksarealet. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplanen åpnet forslaget for at arealet ble bygd ned. Statsforvalter påpekte i sitt høringsinnspill (17.10.2023) at det er svært uheldig at planen legger opp til omdisponering av fulldyrket jord i aktiv drift. Dette er klart i strid med nasjonale mål og føringer for jordvern. Ved sluttbehandling av reguleringsplanen ble det vedtatt at dyrka mark skal bevares og reguleres til landbruksformål.

6.9 Kollektivtilbud

Det går hyppige bussavganger ved Fv. 109. Bussholdeplass ca. 450 meter fra planområdet, over parkeringsområdet til Amfi Borg. Det går gangvei under jernbanesporet og FV109 for trygg kryssing av vei og bane til og fra bussholdeplass.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det går ledninger for overvann, spillvann og vann over eiendommen som må hensynas ved en eventuell utvidelse.

6.11 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er utført risiko og sårbarhetsanalyse for tiltaket. ROS analysen er vedlagt planen i sin helhet, vedlegg 2

Det ble i ROS analysen identifisert totalt 10 uønskede hendelser og farer hvor 4 går spesifikt på framtidig situasjon.

Etter gjennomgang av identifiserte hendelser og farer ansees risikonivået for gjennomføring av planen som akseptabel, forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak slik det framgår av kapittel 5 i ROS analysen.

6.12 Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser for sikkerhetsgjerde mot jernbanen, teknisk infrastruktur og opparbeidelse av utomhusarealer. Disse er kun relevante ved framtidig utvidelse eller bruksendring.

7. Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Tiltaket er i tråd med formål i kommuneplanens arealdel. Forholdet til relevante hensynssoner for pågående planarbeid avsatt i kommuneplanens arealdel er avklart. Denne planen vil ikke være til hinder for annet pågående planarbeid for vei/bane eller kommunedelplan Sandesund Greåker. Dagens bruk er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan, som er den utløsende årsaken til at eiendommen nå reguleres.

7.2 Landskap

Planen legger i hovedsak til rette for videreføring av eksisterende bebyggelse. Det åpnes for noe utvidelse innenfor planområdet. Illustrasjoner fra mulighetsstudie, inkludert snitt under kapittel 6.3.1. viser at eksisterende og evt. ny bebyggelse iht reguleringsplanens bestemmelser ikke vil overgå høyder for eksisterende bebyggelse i nærområdet. Planområdet ligger som del av et område med blandet bebyggelse, både industri, handel, bolig og næring. På nordsiden av planområdet går jernbanen på en forhøyet voll, ca 4 meter over planområdets planerte nivå omkring eksisterende bebyggelse. Fra FV 109 kan man skimte eksisterende bebyggelse bak vegetasjonen

omkring Alvimdammen, men siloene på Alvim kai og lavblokkene på Alvimhaugen vil være høyere enn regulert bebyggelse. Ny bebyggelse vil ikke bryte dagens silhuett sett fra FV 109. Utnyttelse i tråd med planen vil i svært liten grad medføre endringer eller konsekvenser for landskap og fjernvirkning sammenliknet med dagens situasjon.



Figur 24 Skjermbilde fra google maps som viser streetview fra FV 109 mot planområdet med Alvimdammen i front og parkeringsplassen til Amfi borg til venstre. I bakgrunnen kan man se lavblokkene på Alvimhaugen og siloene på Alvim kai.

7.3 Stedets karakter

Området er sammensatt av ulike funksjoner og typer bebyggelse. I nord grenser planområdet til jernbanen og nord for denne et ubebygget område med stort biologisk mangfold. I nord/øst ligger kjøpesenteret Amfi Borg og i nord/vest ligger Alvim renseanlegg. I vest er det et område med dyrket mark, i øst er det boligområde med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker og i syd er det lager, næring og industribebyggelse. Tiltak i henhold til planen anses å ikke ha konsekvenser for områdets karakter da området er sammensatt med variert bebyggelse og lignende volumer med lager, næring og industri.

7.4 Byform og estetikk

Eksisterende bebyggelse er et tidligere næringsbygg som er rehabilitert og bruksendret til trampolinepark. Rehabiliteringen har gitt bygget et løft som gjør at både byggets estetikk og funksjon i større grad innpasser seg i det tiliggende boligområdet på Alvim. Det er i bestemmelsene satt krav til at ny bebyggelse som bygges sammen med eksisterende skal utformes med flatt tak for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse. Ny frittliggende bebyggelse kan gis annen takform.

Det er satt krav om høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og det er regulert inn vegetasjonsskjerm rundt store deler av området med krav om opparbeidelse av trerekke mot gang- og sykkelvei for å gi planområdet en tiltalende omramming.

7.5 Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven

7.5.1 Beskrivelse

Planområdet består av en næringseiendom som er i bruk som trampolinepark med tilhørende parkeringsanlegg. Det er noe ubebygget grøft- og kantvegetasjon og et lite område med dyrket mark innenfor planområdet.

7.5.2 Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 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: Dagens situasjon er kartlagt ved gjennomgang av tilgjengelige kartdatabaser innenfor fagområdet.

§ 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: Området er utnyttet med bebyggelse og flateparkering. Det er noe ubebygget areal mot nord med kant- og grøftvegetasjon. Mot vest er det en mindre del av et større område dyrket mark som ligger innenfor planområdet som reguleres til kombinert formål for bebyggelse og anlegg. Planområdet berører ikke dammen nord for jernbanespooret som er registrert med stort biologisk mangfold. Det vurderes at tiltak som utføres i henhold til planen ikke vil medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 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: Tiltaket medfører ingen påvirkning eller belastning på økosystemet innenfor eller tilgrensende planområdet.

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

Tiltakshaveren 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: Det vurderes å ikke være behov for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som følge utvikling av området i tråd med planen.

§ 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: Punktet vurderes å ikke være relevant da tiltak innenfor planområdet ikke medfører endringer på naturmangfold.

7.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Tiltaket har ingen konsekvenser for rekreasjonsinteresser eller rekreasjonsbruk, da det verken går tråkk eller turstier gjennom eller tett på planområdet i dag. Området er allerede bebygget i stor grad og består av mye flateparkering.

7.7 Trafikkforhold

Trafikkutredning utført av Norconsult 3.5.21 (vedlegg 6) vurderer at det er kapasitet på vegnettet for eksisterende situasjon og framtidig utnyttelse.

Det er fortau/gang- og sykkelvei langs Ludvig Enges vei, langs Fv. 109 og underganger under Fv. 109 og jernbanesporet som gir trygg adkomstvei for myke trafikanter. Alvimveien/Greåkerveien er del av Glommastien, men har ingen særlig tilpassing til myke trafikanter.

Det er hyppige bussavganger langs FV. 109 med ca. 450 meter gangavstand til planområdet. Planen gir ingen endringer av disse forholdene, men legger tilrette for flere besøkende som brukere av infrastrukturen.

7.8 Barns interesser

Det er etablert innendørs aktivitetssenter/trampolinepark på eiendommen, som tiltrekker seg barn og unge. Tiltaket medfører ingen endringer av barns interesser. Området er tilrettelagt for trygg adkomst til eiendommen for myke trafikanter.

7.9 Sosial infrastruktur

Tiltaket har ingen konsekvenser for sosial infrastruktur da det ikke legger til rette for etablering av ny sosial infrastruktur i form av tjenesteyting eller nye boliger som har betydning for kapasitet på eksisterende sosial infrastruktur.

7.10 Universell tilgjengelighet

Planområdet inneholder offentlig tilgjengelige funksjoner og det ligger til rette for at krav til universell tilgjengelighet kan oppfylles også for ny bebyggelse.

7.11 Energibehov – energiforbruk

Planen regulerer eksisterende forhold, med mulighet for utvidelse. Det foreligger ingen konkrete planer for utvidelse og det er dermed på nåværende tidspunkt ikke mulig å avklare framtidig kapasitetsbehov. Dette må avklares og følges opp i byggesaken. Dersom det skulle bli behov for å etablere ny trafo tillates denne oppført innenfor formål KBA og utenfor byggegrenser så fremt den ikke hindrer fri sikt for kjørende.

7.12 ROS

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse for tiltaket. ROS -analysen er vedlagt planen i sin helhet, vedlegg 2

Det ble i ROS-analysen identifisert totalt 10 uønskede hendelser for eksisterende og framtidig situasjon.

Etter gjennomgang av identifiserte hendelser og farer ansees risikonivået for gjennomføring av planen som akseptabelt, forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak slik det framgår av kapittel 5 i ROS-analysen.

	TEMA	
1	Masseras/skred	
3	Flomras	
6	Radongass	
29	Støv og støy fra trafikk (eksisterende)	
30	Andre støy/støvkilder, jernbane (eksist.)	
31	Forurensset grunn	
38	Støv og støy fra trafikk (framtidig)	
44	Ulykke i av- og påkjørsler	
45	Ulykke med gående/syklende	
46	Ulykke ved anleggsgjennomføring	

7.13 Jordressurser/landbruk

Det er et område på ca. 550 m² dyrket mark som går inn på planområdet. Arealet tilhører et større sammenhengende område med dyrket mark. Eiendommen innenfor planområdet som berøres tilhører ikke landbrukseiendommen. Arealet er i gjeldende reguleringsplan fra 1980 regulert til industri. På grunn av innskjerpede føringer for dyrka mark, ble det etter offentlig ettersyn av planforslaget vurdert at det var riktig å bevare dyrket mark istedenfor å regulere til bebyggelse og anlegg. Dette fordi arealet er av svært god kvalitet og ligger som en forlengelse av et større jordbruksareal og driftes som en del av dette i dag.

7.14 Teknisk infrastruktur

Området har tilført all teknisk infrastruktur til dagens bruk.

Det foreligger ingen konkrete planer for utvidelse. Framtidig kapasitetsbehov kan derfor ikke beregnes før det foreligger et konkret tiltak. Ved en framtidig utvidelse må kapasitet for teknisk infrastruktur utredes etter det formålet som skal etableres. Forholdet avklares i byggesaken.

7.15 Behov for grunnerverv

Grunnerverv er ikke nødvendig for å gjennomføre planen.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen medfører mulighet for videreføring av eksisterende drift på eiendommen, samt mulighet for mindre utvidelse og bruksendring ved framtidig behov.

7.18 Interesse motsetninger

En interesse motsetning som ble vurdert i planforslaget var bevaring av dyrka mark eller regulere arealet til bebyggelse og anlegg. I juni 2023 vedtok Stortinget oppdatert nasjonal jordvernstrategi. Det ble satt mål om at maksimalt 2000 dekar dyrka mark omdisponeres i året. I viktige samferdselsprosjekter er det ikke alltid mulig å unngå å beslaglegge noe dyrket mark. Det er også viktig å sikre god utnyttelse på næringsarealer. Hensikten med denne planen er imidlertid først og fremst å sikre eksisterende bruk. Det er også ønskelig å tilrettelegge for noe fleksibilitet og utvidelse, og det er sikret areal til tjenesteyting/næring både i nordøst og sørvest. Det er derfor mulig å utvide dagens bygningsmasse uten å berøre dyrket mark.

7.19 Avveining av virkninger

Det vurderes gjennom utredning i planbeskrivelse, ROS-analyse og tilleggsutredninger at virkningene av planen er akseptable.

8. Rapporter og andre dokumenter

Vedlegg nr.	Rapport	Dato	Revidert
1	Sammendrag av merknader		15.05.25
2	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	15.3.2021	01.04.25
3	Notat: Setninger, stabilitet, geoteknisk vurdering (Multiconsult)	15.11.2017	
4	Områdestabilitetsvurdering iht NVE 1/2019 (Geoteknikk1)	10.12.21	11.06.24
5	Redegjørelse for overvann (Svendsen & co)	16.8.21	
6	Trafikkanalyse Norconsult)	3.5.21	
7	Uavhengig kvalitetssikring iht NVE veileder 1/2019 (DMR miljø og geoteknikk)	2.11 24	29.11.24
8	Flomvurdering (Svendsen & co)	30.01.24	17.12.24