



## PLANINITIATIV

### for regulerings sak:

## Madam Arnesens vei 30

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

**Gårds- og bruksnummer/adresse:** Madam Arnesens vei 30 & 30b.  
Gnr/b: 2062/330 & 2062/331

**Konsulent:** SH Prosjekt

**Forslagsstiller:** Gasolin Østfold AS

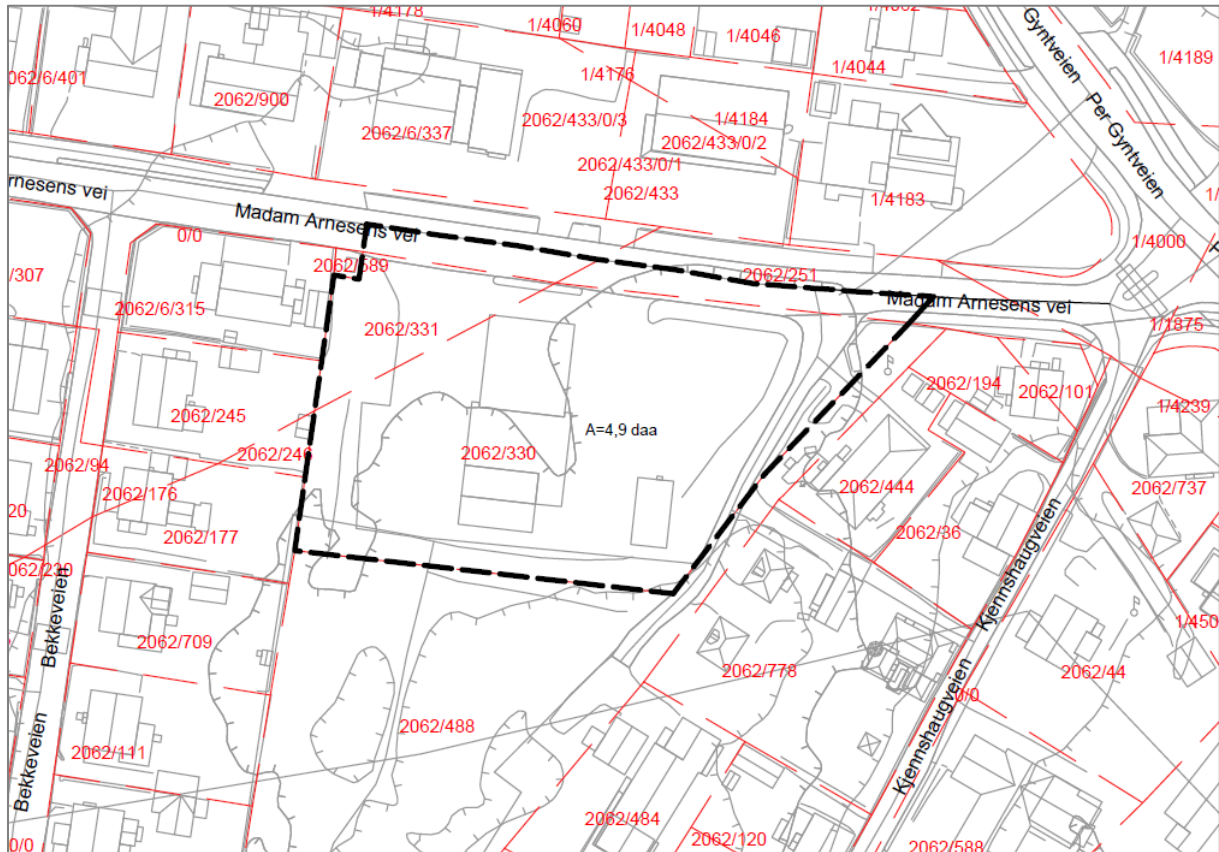
## Kart

### Oversiktskart:



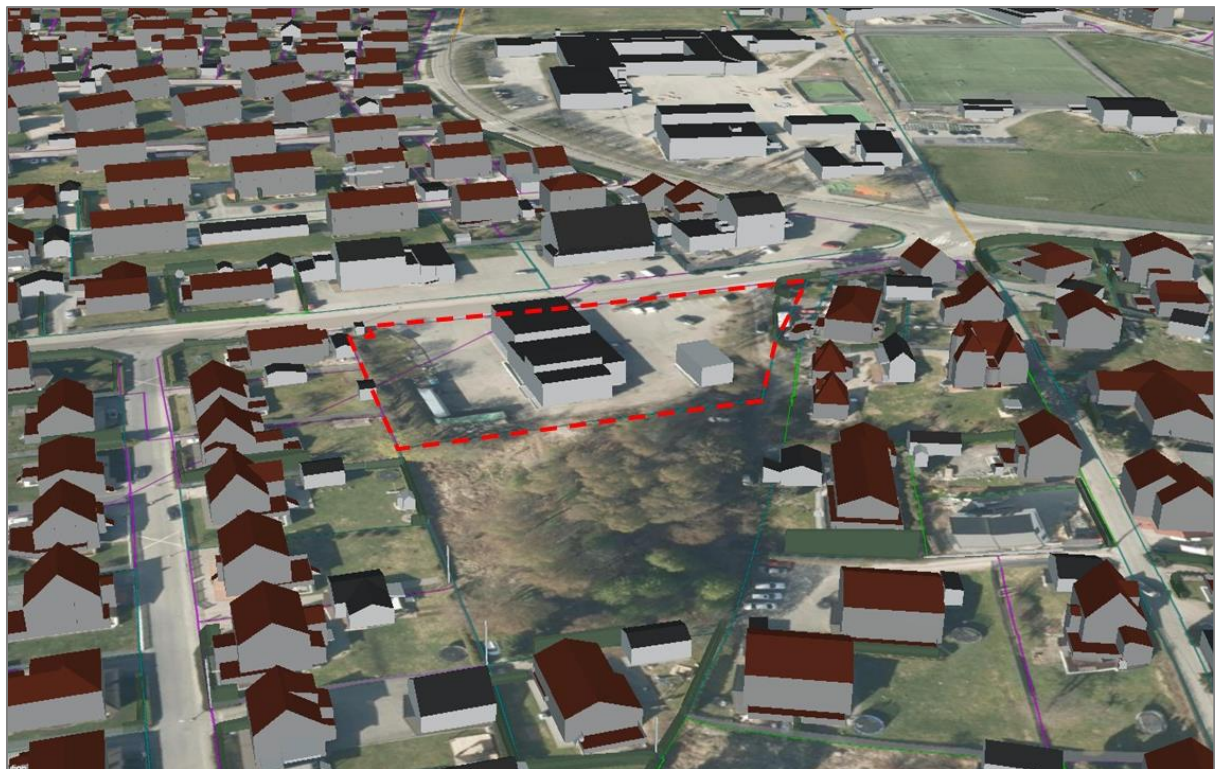
Figur 1 Målestokk ca. 1:10 000

## Detaljkart som viser planavgrensningen:



Figur 2 Endelig planavgrensning avklares under oppstartsmøtet. I planinitiativet foreslås det en avgrensning som følger eiendomsgrensene og midtlinje i Madam Arnesens vei. Planområde er ca. 4,9 daa.

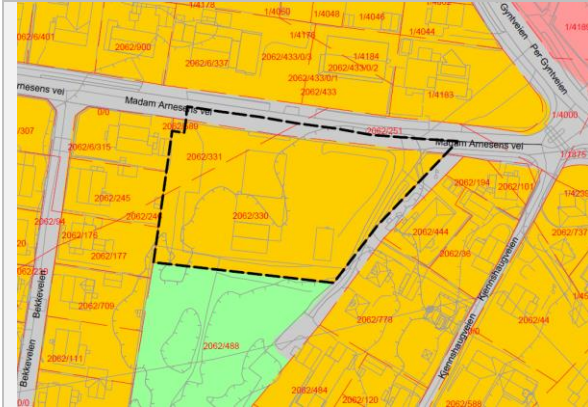
## Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Figur 3 Skråfoto av planområde. Eiendomsgrensene er ikke eksakte. Volumene på skråfoto fremstår noe større enn hva de er i virkeligheten.

# Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g<sup>1</sup>)

## Kommuneplanens arealdel:

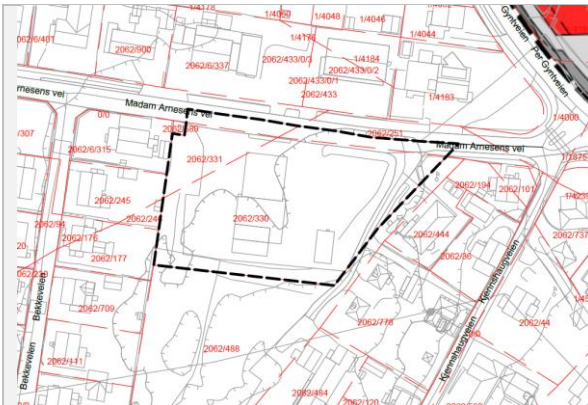


I kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune 2015-2026 er planområdet hovedsakelig avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende. Bebyggelse og anleggsformål åpner for forretning og bolig.

Da forslag til plangrense går ut til midtlinje Madam Arnesens vei er deler av planområdet avsatt til vegareal. Område sør for planområdet er KPA angitt formålet Grønnstruktur/Turdrag/Park/Friområde.

Planavgrensningen grenser til *Bestemmelsesområde H570\_16 Lande torg med omgivelser* i øst og *Bestemmelsesområde H570\_10 Østadveien / Magnus Johansens vei* i vest. Områdene omfatter viktige kulturmiljøer i Sarpsborg kommune.

## Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Planområdet er uregulert. Som det fremgår av kartet, grenser heller ikke planområdet til eksisterende reguleringsplaner. Det er ingen kjente pågående planarbeider i direkte tilknytning til planområdet.

## Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)


For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	
Veiareal	X
Parkeringsareal	X
Forretningsbebyggelse	X
Friområder, lekeplasser, ol	
Dyrket mark	
Annet landbruksareal	

<sup>1</sup> Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

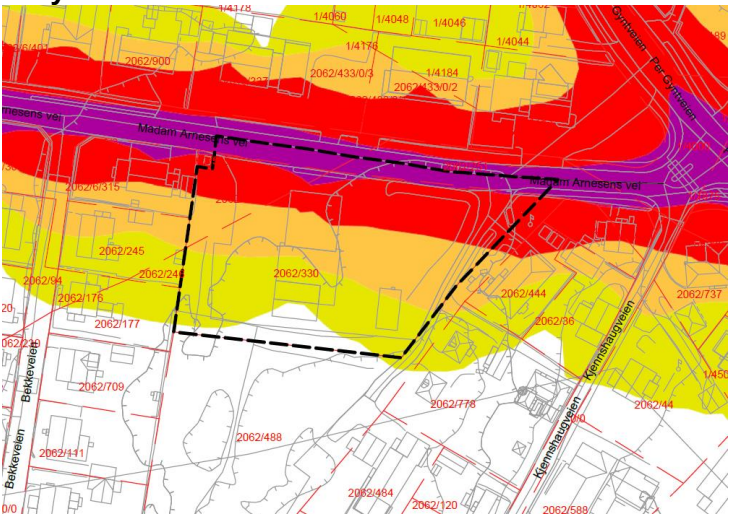
## Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)<sup>2</sup> § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for ny forretning på eiendommene 2062/330 & 2062/331.												
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Innfor planområdet er det i dag en eksisterende YX-7 eleven stasjon med selvvaskeshall. Planområde grenser til Madam Arnesens vei og ligger i tilknytning til et eksisterende boligområde.</p> <p>Planområdet er totalt ca. 4,9 daa og omfatter eiendommene:</p> <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Følgende G/bnr i sin helhet:</th></tr></thead><tbody><tr><td>2062/330</td><td>GASOLIN ØSTFOLD AS</td></tr><tr><td>2062/331</td><td>GASOLIN ØSTFOLD AS</td></tr><tr><th colspan="2">Deler av følgende G/bnr:</th></tr><tr><td>2062/251</td><td>SARPSBORG KOMMUNE</td></tr><tr><td>2062/</td><td>SARPSBORG KOMMUNE</td></tr></tbody></table>	Følgende G/bnr i sin helhet:		2062/330	GASOLIN ØSTFOLD AS	2062/331	GASOLIN ØSTFOLD AS	Deler av følgende G/bnr:		2062/251	SARPSBORG KOMMUNE	2062/	SARPSBORG KOMMUNE
Følgende G/bnr i sin helhet:													
2062/330	GASOLIN ØSTFOLD AS												
2062/331	GASOLIN ØSTFOLD AS												
Deler av følgende G/bnr:													
2062/251	SARPSBORG KOMMUNE												
2062/	SARPSBORG KOMMUNE												
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Eksisterende bebyggelse forutsettes revet og erstattet med en ny forretning. Tiltaket legger opp til at fremtidig bybebyggelse plasseres lengst sør på tomten. Parkeringsarealer er tegnet inn nord på tomten, nærmest Madam Arnesens vei. Øst for tiltenkt dagligvare er det avsatt plass til en maskinvaskeshall for biler med 1 løp.</p> <p>Adkomst til boliger i øst går i dag over planområde. Initiativet legger opp til at adkomsten videreføres og holdes separat fra resten av planområde</p> 												
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Forretning BYA ca 900 m <sup>2</sup> Maskinvaskeshall BYA ca 100 m <sup>2</sup>												

<sup>2</sup> Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

	Samlet tomteareal for g/bnr. 2062/330 & 2062/331 er 4424 m2.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Tiltaket vil bli en forbedring fra dagens situasjon med ny og moderne forretningslokaler. Dagens selvaskehall fjernes og erstattes med en stillegående, moderne og mer miljøvennlig vaskehall.</p> <p>Dagens adkomst og avkjørsel fremstår noe rotete og vilkårlig. Tiltaket legger opp til en opprydning i adkomst og avkjørselssituasjon.</p> <p>Det er ikke registrert turstier som går gjennom Turdrag/Park/Friområde sør for planområde. Ut fra Strava sitt varmekart kan det se ut som om det er en del gående og syklende som benytter seg av både Madam Arnesens vei i nord og Per Gyntveien i øst.</p>  <p><i>Figur 5 Strava sitt globale varmekart. Oransje linjer viser traseer logget av Strava brukere.</i></p>
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Siden området i dag er nedbygget og det allerede finnes en bensinstasjon på tomten i dag, vil ikke tilførselen av en forretning påvirke landskapet eller omgivelsene ytterligere, sammenlignet med dagens situasjon.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Se redegjørelser og kartutsnitt på side 3.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Da eksisterende og fremtidig bruk av område faller innunder kategorien forretning og handel, legger ikke tiltaket opp til en vesentlig endring fra dagens bruk av tomten. Det er på nåværende stadiet ikke innhentet trafikk tall fra eksisterende YX-stasjon. Fremtidig trafikk situasjon vil bli redegjort for i planinitiativet. Med bakgrunn i overstående, og at tomten allerede er nedbygget, er det ingen åpenbare vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

	<p><b>Støy</b></p>  <p><i>Figur 6 Støykartene viser beregnet rød (<math>L_{den} &gt; 65\text{dB}</math>) og gul (<math>L_{den} &gt; 55\text{dB}</math>). Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Beregningene ble gjort ut fra trafikk tall fra årsskiftet 2016/2017.</i></p>
<p>i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Det vil i planprosessen bli utarbeidet en ROS-analyse som identifiserer eventuelle risiko-områder som krever særskilte vurderinger.</p> <p>Det er ikke ventet særlige utfordringer når det gjelder samfunnssikkerhet og beredskap.</p>
<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Berørte parter mottar varsel om oppstart av planarbeid. Oppstart av planarbeid vil bli varslet med annonse i SA og på Halden kommune sin hjemmeside.</p> <p>Liste over offentlige organisasjoner som skal varsles settes opp i samråd med HK. Utkast til liste; Statsforvalter Oslo og Viken, Østfold Fylkeskommune, SVV region Øst, NVE region Øst, Mattilsynet, IØR &amp; Elvia.</p>
<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Planprosessen gjennomføres i henhold til krav til planprosess for private reguleringsforslag, nedfelt i Plan- og bygningslovens plandel (Kap. 12) og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (2018).</p> <p>Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid. Varslingsliste leveres av kommunens planavdeling eller utarbeides av plankonsulent i samarbeid med planavdeling.</p> <p>Medvirkningsmøte/åpent møte kan arrangeres ved behov. Det forventes likevel ikke å være problemstillinger eller motstridende interesser som gjør det aktuelt å arrangere åpent møte ifm. reguleringsforslaget.</p>

I) vurdering av om planen er omfattet av [forskrift om konsekvensutredninger](#), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.

Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA for Sarpsborg kommune 2015-2026. Det vurderes at tiltakene det planlegges for ikke vil utløse krav om konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger.

§ 6, planer som alltid utløser krav om KU og der det kreves planprogram eller melding: Planlagt tiltak faller ikke inn under omfanget som nevnt i § 6 a-c.

§ 7, planer som alltid utløser krav om KU, men som ikke krever melding: Planlagt tiltak faller ikke inn under omfanget som nevnt i § 6 a-c.

§ 8, planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn: Planlagt tiltak faller ikke inn under omfanget som nevnt i § 10, annet, tredje og fjerde ledd.

Se fullstendig vurdering i eget vedlegg.