



SAKSUTSKRIFT

Ida Marie Odsæter
17.09.2026

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 23/24047-217
Saksbehandler Eivor Bjørnarsdotter Bø

Detaljreguleringsplan for Tunborg - utlegging til offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	16.09.2026	38/26

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 16.09.2026 sak 38/26

Møtebehandling i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 16.09.2026:

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:

Henriette Stray Juuhl (H), Christer Ryen (Ap), Bjørn Lande (KrF), Nina Slavica Bazler (INP), Tor Egil Brusevold (Ap), Per Ludvig Spydevold (KrF), Arild Sunde (Sp), teamleder Maria Skåren

Representanten Henriette Stray Juuhl (H) fremmet på vegne av Høyre og Kristelig Folkeparti:

Rekkefølgebestemmelse for bussholdeplass (§ 11.2 b) og sykkelveier med fortau (§ 11.2 i), endres ikke. Strekpunkt 3 og 4 i kommunedirektørens innstilling, strykes.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget fra Høyre og Kristelig Folkeparti fikk 4 stemmer og falt (mindretallet H 2, KrF 2).

Vedtak i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027

Forslag til detaljreguleringsplan for Tunborg, utarbeidet i målestokk 1:2000 og datert 02.09.2026, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 01.09.2026, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, under forutsetning av at følgende endringer gjøres i reguleringsbestemmelsene:

- Gatetun kan ikke inkluderes i beregning av MUA (§ 3.1.9 a)
- Bestemmelse for spillvannsledning må tilføyes og sikres før igangsettingstillatelse gis (ny § 2.8.1 bokstav d) og 11.1 bokstav d)).

- Rekkefølgebestemmelse for bussholdeplass med tilhørende arealer (§ 11.2 b) endres fra bolig 215 til bolig 100.
 - Rekkefølgebestemmelse for sykkelveier med fortau (§ 11.2 i) settes til igangsettingstillatelse og ikke brukstillatelse.
-

Detaljreguleringsplan for Tunborg - utlegging til offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Tonje Lervik

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Tunborg, utarbeidet i målestokk 1:2000 og datert 02.09.2026, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 01.09.2026, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, under forutsetning av at følgende endringer gjøres i reguleringsbestemmelsene:

- Gatetun kan ikke inkluderes i beregning av MUA (§ 3.1.9 a)
- Bestemmelse for spillvannsledning må tilføyes og sikres før igangsettingstillatelse gis (ny § 2.8.1 bokstav d) og 11.1 bokstav d)).
- Rekkefølgebestemmelse for bussholdeplass med tilhørende arealer (§ 11.2 b) endres fra bolig 215 til bolig 100.
- Rekkefølgebestemmelse for sykkelveier med fortau (§ 11.2 i) settes til igangsettingstillatelse og ikke brukstillatelse.

Vedlegg:

- 01 Plankart, datert 02.09.2026
- 02 Reguleringsbestemmelser, datert 01.09.2026
- 03 Planbeskrivelse, datert 07.07.2026
- 04 Sammendrag av innkomne merknader til oppstart med forslagsstillers kommentarer
- 05 Formingsveileder for Tunborg, august 2026
- 06 Illustrasjonsplan, datert 12.08.2026
- 07 Illustrasjonshefte, mars 2026
- 08 MUA plan, datert 12.08.2026
- 09 Blågrønn faktor, datert 24.03.2026
- 10 Sol- og skyggevirkninger, datert 2026
- 11 Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 18.03.2026
- 12 Renovasjonsteknisk plan, datert 12.08.2026
- 13 Arkeologisk registreringsrapport, datert 2024
- 14 Miljøprogram, datert 30.09.2024
- 15 Utredning av luftkvalitet, datert 04.05.2026
- 16 Miljøgeologiske undersøkelser, datert 29.03.2023
- 17 Biologisk mangfoldsundersøkelse, datert 18.03.2026
- 18 Ombruksrapport, datert 01.04.2023
- 19 Geoteknisk Datarapport, datert 31.08.2023
- 20 Omradestabilitetsvurdering, datert 31.08.2023
- 21 Uavhengig tredjepartskontroll, datert 16.11.2023
- 22 Støyvurdering, datert 20.03.2026
- 23 Trafikkanalyse, datert 28.04.2026
- 24 VAO-notat, datert 31.08.2026
- 25 VA-tening GH001, datert 03.07.2026
- 26 VA-tegning GH002, datert 03.07.2026
- 27 VA-tegning GH003, datert 03.07.2026
- 28 Teknisk plan, datert 07.07.2026
- 29 KU-vurdering, datert 17.03.2026
- 30 Notat - medvirkning friområder og lek
- 31 Notat - medvirkning med Ungdomsrådet
- 32 Utklipp fra 3D-modell, datert 31.08.2026

Sammendrag:

På vegne av Trøskenveien 36 AS har DARK arkitekter AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Tunborg til behandling. Hensikten med planen er å transformere næringsarealer til et nytt boligområde. Eksisterende rekreasjonsmuligheter langs Tunevannet skal videreutvikles og være tilgjengelige for allmennheten som både offentlige og private arealer. Planen åpner for blokkbebyggelse på 3-8 etasjer og konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus eller kjedete eneboliger, estimert til ca. 535 boenheter.

Planområdet grenser til Tunevannet, Trøskenveien og Parkåsen. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til bebyggelse og anlegg, friområde, LNFR og parkering.

Det nye boligområdet vil ha kort vei til bydelssenter Grålum, skole, arbeid, Kalnes sykehus kollektivknutepunkter og sentrum. Planforslaget har gode bokvaliteter som nærhet til natur og friluftsområder, og store sammenhengende uteoppholdsarealer tilrettelagt for alle aldre. Planforslaget bidrar også til opparbeidelse av gang- og sykkelveinett og tilgjengeliggjøring av Tunevannets østside for allmennheten.

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk ble i januar 2026 forelagt tre alternative konsepter for det videre planarbeidet, og vedtok da: «*Alternativ 3 legges til grunn for videre detaljregulering av Tunborg*». Planforslaget er basert på dette vedtaket.

Innkomne merknader til varsel om oppstart dreier seg i hovedsak om trafikkforhold, støy, bokvalitet, arealformål og utnyttelse, roklubbens bruksområder, overvann og hensyn til omkringliggende drikkevannskilder. Innspill om å gå vekk fra punkthus og bevare eksisterende næringsbygg er ikke imøtekommet.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Tunborg legges ut til offentlig ettersyn, under forutsetning at enkelte reguleringsbestemmelser endres. Dette gjelder at tidspunkt for enkelte rekkefølgebestemmelser flyttes til igangsettingstillatelse, tidspunkt for opparbeidelse av bussholdeplass flyttes til bolig nr. 100 og at gatetun ikke kan medregnes i beregning av MUA.

Utredning:

Bakgrunn for saken

DARK Arkitekter AS har på vegne av Trøskenveien 36 AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Tunborg. Hensikten med planforslaget er å transformere næringsarealer til et nytt boligområde. Planen innebærer også en utvidelse av dagens rekreasjonstilbud ved Tunevannet og opparbeidelse av sykkelvei med fortau.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger ca. 2,5 km vest for Sarpsborg sentrum og grenser til Tunevannet, Trøskenveien, Grålumveien og Parkåsen.

Områdets areal er ca. 139 dekar.

Planområdet huser i dag næringsbebyggelse, med tilhørende parkering og oppstilling av større kjøretøy. Langs Trøskenveien ligger det en enebolig og en offentlig parkeringsplass for ca. 30 biler. Ellers består området av en fotballbane og en tursti som går nordover langs Tunevannet. Friområdene sør for Tunevannet utgjør et statlig sikret friluftsområde.

Forholdet til andre planer

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel i hovedsak disponert til bebyggelse og anlegg, friområde, LNFR og parkering. Det tillates transformasjon til boligformål med innslag av næringsfunksjoner. Arealplanen legger videre opp til at bevaring av KPS-bygget skal vurderes. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien skal sikres. Prosjektet skal dokumentere at det ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. Ved regulering kan en bade-/fiskebrygge tillates i Tunevannet.

Området inngår i bestemmelsesområde «vesentlig fortetting/transformasjon». Veiledende maksimale høyder er 4-6 etasjer. For større områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.

Planområdet inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap - Parkåsen og siktlinjer fra E6. Det er ikke planlagt tiltak innenfor bestemmelsesområdet til Parkåsen. Ny bebyggelse vil være synlig fra motorveien, men ikke før man når rampene vest for avkjøringen til Grålum. For å dempe fjernvirkningen er det stilt krav om beplantning ut mot Trøskeneveien.

Den skogkledde åsen i øst inngår i hensynssone for bevaring naturmiljø. Det er ikke planlagt tiltak innenfor hensynssonen, som er videreført i plankartet. I forbindelse med planarbeidet er det gjort funn av den rødlistede naturtypen kalkrik helofyttsump. Det er derfor tatt inn en hensynssone i plankartet.

Planområdet inngår i aktsomhetssone for flom. Det er tatt inn bestemmelser som sikrer at bebyggelsen etableres over kotehøyde for flom.

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med overordnet plan og bidrar til å oppfylle målsettinger om fortetting, bomiljø med blågrønne kvaliteter og tilgang til større rekreasjonsområder. Planen bidrar også til et forbedret sykkelnettverk og økt fysisk aktivitet gjennom flere lavterskeltilbud og nærhet til naturen. Sentral beliggenhet og kort avstand til skoler og butikker, i kombinasjon med gang- og sykkelveier og kollektivdekning, kan bidra til å nå nullvekstmålet. Overordnet plan åpner for at næring kan tillates. Planforslaget inneholder ikke næringsareal da det ikke har vært forslagsstiller sitt ønske å kombinere boligformål med næringsformål. Det åpnes for ca. 24 ordinære parkeringsplasser og 3 HC-parkeringsplasser innenfor areal avsatt til friområde. Disse skal i tillegg til å være gjesteparkering kunne benyttes av allmenheten, for å sikre tilgang til rekreasjonsområder og turmuligheter.

KPS-bygningen er omtalt i Sarpsborg kulturminneplan 2022-2034 som et kulturminne med lokal verdi, men er ikke ført opp som et viktig kulturminne. Bebyggelsen er lite egnet til boligformål og det er vurdert at det ikke er aktuelt å bevare bygningsmassen. Bygget omfattes ikke av formelt vern.

Andre overordnede planer av betydning er Kommunedelplan klima og energi, Kommunedelplan for barnehage- og skolekapasitet og Hovedsykkelplanen. Tunborg har Grålum som sitt nærmeste bydelssenter. Planene for områderegulering av Grålum er derfor også av betydning.

Området er hovedsakelig uregulert.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til blokkbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, friområde, naturområde, lekeplass, vegetasjonsskjerm, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, parkering, sykkelanlegg med fortau, kjørevei, gatetun og andre

samferdselsformål. Planforslaget legger til rette for utbygging gjennom flere byggetrinn og kan ha en tidshorisont på flere tiår.

Planen åpner for blokkbebyggelse på hovedsakelig 3 - 5 etasjer med en variasjon av saltak og flate tak. Lengst nord i planområdet åpnes det for høyder på inntil 8 etasjer, med krav om inntrukken øverste etasje langs minst to av fasadene. Bebyggelsen trappes ned med fallende terreng. Basert på målinger av høyde på trærne vil dette ikke ha vesentlige konsekvenser for fjernvirkning eller landskapet rundt. Nederst mot Tunevannet åpnes det for rekkehus eller eneboliger i kjede, med tilhørende private uteoppholdsarealer.

Sentralt på planområdet er bebyggelsen inndelt rundt mindre tun for å oppnå en tydelig struktur og mulighet for å skape egne nabolag. Tunene skal opparbeides med sandlekeplasser, belysning, møblering og beplantning. Blokkbebyggelsen i dette området brytes også opp av et frittstående felleshus som kan benyttes av alle beboere. Felleshuset skal inneholde minimum 160 kvm med innendørs fellesfunksjoner, være egnet for sammenkomster og ha kjøkken og toalett. Det tillates ikke opparbeidet leiligheter i samme bygg.



Figur 2: Illustrasjon som viser planlagt bygningstypologi og -fordeling.

Det vil også være andre innendørs fellesarealer, og det åpnes opp for felles takterrasser i blokkene. Det er lagt vekt på å ivareta siktlinjer gjennom planområdet mot omkringliggende naturomgivelser. Totalt kan det bli ca. 535 boenheter fordelt på omtrent 21 blokker og 18 rekkehus. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Hovedmaterialer som tillates på fasader er tre, tegl og puss.

Det skal opparbeides to store uteoppholdsarealer – Tuneparken og Aktivitetsparken. Hver park utgjør ca. 4 - 5 dekar og er felles for alle beboerne i planområdet. Tuneparken danner et åpent rom mellom bebyggelsen i nord-sørgående retning, som gir god utsikt til Tunevannet også for de nordligste blokkene. Parken skal inneholde aktivitetsskapende elementer for alle aldre, lekeplasser og soner for opphold. Eksisterende fotballbane og arealer for parkering sør for fabrikkbygningen skal opparbeides som en allment tilgjengelig aktivitetspark med vekt på egenorganisert idrett og ballspill. Ved Aktivitetsparken legges det opp til noe gjesteparkering på terreng, som også kan benyttes av brukere av aktivitetsområdet. Tuneparken og Aktivitetsparken er foreslått regulert som private uteområder.

I munningen ut mot Tunevannet skal det opparbeides en bade-/fiskebrygge som også er tilpasset bruk av kajakk. Eksisterende bryggeanlegg lenger sør forutsettes fjernet. Eksisterende tursti fra parkeringsplassen i sør skal utbedres samtidig med opparbeidelse av brygga. I tilknytning til ny bade-/fiskebrygge har kommunedirektøren foreslått å åpne for at det kan etableres 1 badstue innenfor bestemmelsesområdet # 2. Friområdene, inkludert ny brygge og øvrige skogsområder (Parkåsen), er foreslått regulert til offentlige arealer. Det kreves i den forbindelse opparbeidet en kjørbar grusvei for drift og avfallshåndtering i bryggeområdet.

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det legges ikke opp til parkeringskjeller under parkområdene, som gir forutsetninger for naturlig fordrøyning. Dagens flomvei mot Vestvannet legges om etter innspill fra Mattilsynet, og føres til Tunevannet.

Planområdet berøres av gul støysone langs Trøskeneveien. De aller fleste boenhetene oppnår tilfredsstillende støyverdier, og er sikret minst ett soverom mot stille side. For totalt 22 boenheter er det nødvendig med enkle avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier. Disse boenhetene vil på den annen side ha positive kvaliteter som kveldssol og gode utsiktsforhold mot landbrukslandskapet og Vestvannet. Alle uteområder får gode sol- og støyforhold.

Parkering er hovedsakelig planlagt løst i parkeringskjeller, med nedkjøring fra eller umiddelbart etter avkjøring fra Trøskeneveien. For rekkehusene tillates det 8 parkeringsplasser på terreng og øvrig parkering i carport tilknyttet rekkehusene. Foruten tilgang for renovasjon, nød- og nyttetransport, skal planområdet være bilfritt og intern veisløyfe utformes som gatetun. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dette er et avvik fra føringer i overordnet plan om 10% HC-parkering. HC-parkeringer er plasskrevende, og vurderingen er gjort ut fra erfaringer fra nyere boligprosjekt av tilsvarende størrelse hvor andelen har vist seg å være for høy i forhold til behovet. Dette resulterer i at mange av plassene blir stående tomme. Det tillates et begrenset antall HC-parkeringsplasser på terreng i de sørligste boligfeltene, for å legge til rette for mer plasskrevende HC-kjøretøy som ikke vil få plass i parkeringskjelleren.

Det skal opparbeides sykkelvei med fortau langs Trøskeneveien og fram til eksisterende undergang ved Tingvollheimen. Planforslaget regulerer også sykkelvei med fortau forbi roklubben og fram til ny undergang ved Tune Kirke, for senere opparbeidelse. Dagens kollektivholdeplasser langs Trøskeneveien skal oppgraderes. Det sikres leskur på plattform i sørgående retning. Gode gangforbindelser internt på planområdet, til sykkelvei med fortau langs Trøskeneveien og til eksisterende turstinett, er sikret med rekkefølgekrav.

Det er innenfor planområdet gjort funn av automatisk fredete kulturminner fra steinalder og bronsealder. Kulturminner utenfor planlagt bebyggelse er sikret med hensynssone. Innenfor planlagt bebyggelse er det stilt krav om arkeologisk utgraving før iverksetting av tiltak.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Uenigheter mellom forslagsstiller og kommunedirektør

Kommunedirektøren slutter seg i all hovedsak til planforslaget slik det foreligger fra forslagsstiller. Det er imidlertid uenighet på noen punkter, og kommunedirektøren innstiller derfor på at det gjøres enkelte endringer i reguleringsbestemmelsene som legges ut til offentlig ettersyn.

Kommuneplanens arealdel åpner ikke for at gatetun kan inkluderes i beregning av MUA. TEK17 sier også at uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebyggt eller avsatt til kjøring og parkering. Forslagsstiller mener at gatetunene

er fine å innlemme for sykling og lignende. Kommunedirektøren er enig i at gatetun kan ha kvaliteter og benyttes som uteoppholdsareal, med begrenset bilkjøring, men mener likevel ikke at disse kan medregnes i beregning av MUA. Gatetun kan fungere som et tillegg til minimumskravet.

Det er etter kommunedirektørens syn helt nødvendig å sikre kapasitet på spillvannsledning (avløp) for et så stort prosjekt. Utbygging innenfor avløpssonen for Tunborg vil føre til et vesentlig økt påslipp av spillvann til kommunens avløpssystem, og det er på bakgrunn av dette behov for å sikre tilstrekkelig kapasitet på avløpssystemet frem til renseanlegget. Kommunedirektøren vil derfor sette rekkefølgekrav som ivaretar dette.

Oppgradering av bussholdeplass i Trøskeneveien kan bidra til at flere vil velge buss som fremkomstmiddel og sikrer en trygg skolevei. Holdeplassen betjenes i dag av linje 640 og en skolebuss. Forslagsstiller har foreslått at holdeplassen skal opparbeides ved bolig nr. 215. Det er viktig å sikre en trafiksikker bussholdeplass og tidspunktet for dette mener kommunedirektøren er rimelig å sette ved bolig nr. 100.

Kommunedirektøren ønsker å sikre en fullgod forbindelse for syklende og gående fra Tingvollveien til skole og bydelssenter. Kommunedirektøren anbefaler derfor rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av sykkelvei med fortau fra Tingvoll og fram til rundkjøringen Grålumveien/Bjørnstadveien, i tråd med Hovedsykkelplanen. Fordeling av kostnader for opparbeidelse kan avklares gjennom en utbyggingsavtale. Forslagsstiller mener i utgangspunktet at opparbeidelsen ikke bør knyttes til denne utbyggingen, men har likevel akseptert at rekkefølgekrav om dette slår inn ved brukstillatelse. Kommunedirektøren mener imidlertid at kravet bør gjelde ved igangsettingstillatelse.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 20.12.2022, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com 19.12.2022.

Planforslaget ble opprinnelig sendt til behandling i Hovedutvalg for miljø, plan og teknikk den 23.10.2024 (sak 35/24), men ble trukket av forlagsstiller før møtet. Årsaken var at forlagsstiller oppfattet at det ikke var politisk oppslutning om å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn. Forslagsstiller utarbeidet deretter 3 alternative konsept for videre planarbeid. Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk fattet følgende vedtak 14.01.2026, sak 3/26: «*Alternativ 3 legges til grunn for videre detaljregulering av Tunborg*». Planforslaget er basert på dette vedtaket.

Merknader som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen med forlagsstillers kommentarer følger saken som en del av plandokumentene (vedlegg 4). Det kom inn totalt 9 uttalelser ved varsel om oppstart.

Innkomne merknader dreier seg i hovedsak om trafikk, støy, luftkvalitet, tilrettelegging for sykkel og gange, trygg skolevei, universell utforming, medvirkning, sosial infrastruktur, parkering under bakken, oppgradering av bussholdeplasser, arealutnyttelse, nyere tids kulturminner og bevaring av dagens fabrikkbygning, grunnforhold, flom, overvann, hensyn til omkringliggende drikkevannskilder og ønske om videreføring av området til næringsformål. Roklubben har innspill om at deres bruksområder på land og i vann, inkludert parkeringsplass og tilkomstvei, må hensyntas.

De fleste merknader er imøtekommet av forlagsstiller. Merknad fra Statsforvalter om at det ikke bør aksepteres løsninger hvor boenheter ikke får en stille side er delvis imøtekommet ved at det åpnes for enkle avbøtende tiltak på inntil 22 boenheter. Merknad fra Statens

vegvesen om å kreve ladeplasser for el-scootere og rullestoler er ikke imøtekommet, men det er sikret plass til spesialsykler. Merknad fra fylkeskommunen om å gå vekk fra idéen om punkthus og konsentrere ny bebyggelse rundt en kjerne av eksisterende næringsbebyggelse, er ikke imøtekommet. Krav fra Naturvernforbundet om forbud mot vask av biler, båndtvang hele året, og konsekvensutredning er ikke imøtekommet.

Kommunedirektøren er i utgangspunktet enig med Statsforvalter i at planområdet ikke har en lokalisering som tilsier at det bør aksepteres boenheter uten tilgang til stille side. Det er gjort flere grep for å redusere antallet støyutsatte leiligheter, som rotasjon og inntrekking av bygningsmasse. Det har vært vurdert flere tilnærminger for å redusere antallet støyutsatte leiligheter ytterligere, som støyskjerm eller annen bygningstypologi. Disse tiltakene ville imidlertid ha redusert andre bokvaliteter, som tilgang på dagslys, kveldssol og utsikt. Foreslåtte avbøtende tiltak sikrer at det oppnås tilfredsstillende støyverdier for alle boenheter. Kommunedirektøren mener etter en helhetsvurdering at planforslaget inneholder gode bokvaliteter slik det er foreslått.

Det ble 15.03.2023 gjennomført en befaring med fylkeskommunen v/ avdeling kulturarv, for å vurdere muligheter for bevaring i prosjektet. Fylkeskommunen mener at kontordelen med fasade ut mot Tunevannet er den delen av anlegget som har mest verneverdi. Også de bueformede industrihallene vurderes å ha en kulturminneverdi, men fylkeskommunen anerkjenner at de kan være utfordrende å innlemme i et boligområde, og oppfordrer derfor til bevaring av mindre deler eller å gjenskape arkitektoniske trekk i ny bebyggelse. Forslagsstiller mener at fasaden på kontorbygget er vanskelig å transformere til boliger og har en uheldig plassering ved at den stenger for utsikt, passasjer og løsninger for overvann. Kommunedirektøren ser utfordringene ved å bevare større bygningsdeler i prosjektet og mener det viktigste er å sikre gode bokvaliteter. Ut fra en helhetsvurdering er det derfor ikke stilt krav til bevaring i prosjektet, men bom at det skal tilrettelegges for salg av egnede ombruksmaterialer. Det er utarbeidet en gjenbruksrapport som redegjør for potensielle gjenbrukselementer og -materialer i eksisterende fabrikkbygning. Ved riving skal det gjennomføres en miljøkartlegging av potensielle materialer for ombruk med utgangspunkt i rapporten.

Kommunedirektøren har ellers ingen bemerkninger til de kommentarer forslagsstiller har til innspillene.

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Det har vært gjennomført medvirkningsaktiviteter med ungdomsrådet, idrettsråd, naboer og frivillighet for å samle informasjon om dagens bruk og ønsker for fremtidig bruk av uteområdene. Flere av innspillene er fulgt opp ved at det er sikret soner for opphold med og uten tak, og lagt til rette for økt tilgjengeliggjøring av vannkanten ved opparbeidelse av en brygge. Oppsummering av innspillene følger planen som egne vedlegg (vedlegg 30 og 31).

Planforslaget tilfører området flere lavterskel aktivitetstilbud og lekeplasser. Aktivitetsparken er foreslått regulert til felles og må vedlikeholdes privat, men skal utformes slik at områdene fremstår som allmenne og tilgjengelige for alle innbyggere i Sarpsborg. Friområdene og skogsområdene nærmest Tunevannet, inkludert ny brygge, foreslås overtatt vederlagsfritt av kommunen og reguleres til offentlige arealer.

Grålum barne- og ungdomsskole utgjør områdets nærskolene. Trygg skolevei har vært et sentralt tema i planarbeidet og planforslaget legger opp til at barna skal benytte undergangen ved Tingvoll. Barna kan også velge å krysse Trøskeneveien og følge eksisterende gang- og sykkelvei over E6. Dette strekket er lite egnet som skolevei på grunn av flere kryssninger i

plan, blandet trafikk og manglende belysning. Det har vært gjennomført et møte med fylkeskommunen, Statens vegvesen og Trygg Trafikk. Det var bred enighet om at barna bør ledes via undergang ved Tingvoll, men at det er begrenset hva planen kan gjøre for å forhindre at skolebarn likevel velger å krysse rampene til E6. Opparbeidelse av ny sykkelvei med fortau fra boligområdet og fram til eksisterende kulvert er et bevisst tiltak for å lede skolebarna i foretrukken retning. Et godt samarbeid mellom kommune, skole, foreldre og FAU vil også være viktig for at barna velger en trygg vei.

Kommunedirektøren anbefaler rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av sykkelvei med fortau fra Tingvoll og fram til rundkjøringen Grålumveien/Bjørnstadveien, i tråd med Hovedsykkelplanen, samt tosidig fortau i stikkveien Tuneveien mellom Grålumveien og Bjørnstadveien, som anses som et mer direkte valg for skolebarn som skal i retning skolene.

Kommunedelplan for barnehage- og skolekapasitet anslår at det er behov for å sette av arealer til barnehage vest for sentrum. Ulike løsninger for plassering av en barnehage innenfor planområdet har vært vurdert. På bakgrunn av at behovet ble spilt inn sent i prosessen, har forslagsstiller ikke ønsket å bearbeide plangrepet for å sette av arealer til dette formålet. Kommunedirektøren anser det vanskelig å finne en optimal plassering, blant annet av hensyn til generering av trafikk inn i området og behovet for større inngjerdede uteoppholdsarealer, og mener etter en helhetsvurdering at det er flere fordeler ved å plassere en eventuell barnehage nærmere eller som del av Grålum bydelssenter.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 8 og 10. Konklusjonen er at verken planen eller tiltak innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. Pbl. § 4-2.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Behov for grunnerverv

Grunnerverv av offentlig og privat eiendom er nødvendig for å gjennomføre planen i sin helhet. Forslagsstiller må sikre seg rettigheter til privat grunn for opparbeidelse av deler av kollektivholdeplass. For opparbeidelse av sykkelvei med fortau er det behov for permanent erverv av kommunal grunn og midlertidig erverv av privat grunn (ved roklubben). Deler av regulerte felles adkomster ligger i fylkeskommunalt areal.

Grunnforhold

Området i nord består av skog med synlig fjell i dagen. Sørlig del av planområdet består hovedsakelig av fyllmasser øverst og en blanding av silt og leire med innslag av morenemateriale med varierende mektighet under. Dybden til fjell varierer fra 5 til 40 meter. Det er påvist kvikkleire langs fv. 118 fra tidligere undersøkelser. Planområdet inngår i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Det er utført geotekniske undersøkelser som er dokumentert i vedlagt rapport (vedlegg 19). Det er funnet forekomster av kvikkleire og/eller sprøbruddsmateriale innenfor planområdet. Det er identifisert et løseområde i sydøst ned mot Murteberget/Tunevannet og innenfor deler av planlagt boligområde. Områdestabiliteten er vurdert av Multiconsult (vedlegg 20). Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av Sweco (vedlegg 21).

Tiltaket vurderes i tiltakskategori K4 med «lav faregrad» og «mindre alvorlig» skadekonsekvens. Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende i dagens situasjon ettersom tiltaket ligger ovenfor influensområdet og påviste kritiske skråninger, og er tenkt utført uten økt belastning på grunn. Det er tatt inn hensynssone for ras- og skredfare i plankart og bestemmelser som forbyr byggetiltak innenfor hensynssonen før området er dokumentert sikret i henhold til forskrift.

Dyrkbar mark

Planområdet berører ca. 0,2 dekar dyrkbar mark, som tilhører eneboligen i Trøskeneveien 14. Jordkvaliteten er regnet som lav. Arealene benyttes ikke til landbruk i dag og grenser ikke til større landbruksarealer. Etter en helhetsvurdering av beliggenhet og kvalitet som jordbruksareal er kommunedirektørens vurdering at arealene på 0,2 dekar dyrkbar mark kan bygges ned.

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen om opparbeiding av teknisk infrastruktur. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av nye vannledninger, spillvannsledning, pumpestasjon og sykkelvei med fortau. Utbyggingsavtalen skal avklare hvem som skal opparbeide eller finansiere tiltakene. Inngåelse av utbyggingsavtale er frivillig, men rekkefølgekrav må oppfylles på det tidspunktet bestemmelsene angir. Utbyggingsavtalen vil sikre at utbygger bidrar med en forholdsmessig andel av VA-nettet og sykkelvei i området. Dersom utbyggingsavtale ikke inngås, må utbygger opparbeide dette selv.

Oppsummering

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan.

Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket.

Det tilsendte materiale var komplett 02.09.2026.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Tunborg legges ut til offentlig ettersyn med de endringer som er anbefalt i reguleringsbestemmelsene.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Reguleringsplanen har rekkefølgebestemmelser som det er en intensjon å inngå utbyggingsavtale med utbygger om.

En utbyggingsavtale vil normalt sikre at utbyggeren bidrar med en forholdsmessig andel av kostnadene til finansiering av noen av rekkefølgekravene, i tillegg til at kommunen ofte forplikter seg til å betale for og/eller opparbeide tiltak. Innholdet i en utbyggingsavtale vil bero på en konkret forhandling, og forslag til avtale vil behandles i politisk sak til formannskapet og bystyret, der konkrete økonomiske konsekvenser belyses. Det er frivillig fra begge parter å inngå utbyggingsavtale, det vil si at kommunen ikke forplikter seg til slike utgifter direkte gjennom vedtakelse av denne planen.

Planen stiller krav til opparbeidelse av ytterligere offentlig infrastruktur i forhold til dagens situasjon, som kan medføre økte driftsutgifter for kommunen. Eksempler på dette er gang- og sykkelvei og sykkelveier med fortau.

Eventuell kommunal overtakelse av arealer langs Tunevannet vil innebære utgifter til drift, mens en eventuell utvidelse av det statlig sikrede friområdet kan generere økte tilskuddsmidler.

Miljø:

Planforslaget bygger opp under FN's bærekraftsmål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn ved at det utvikles på allerede utbygde arealer. Det er stilt krav til kartlegging av potensielle materialer for ombruk.

Planforslaget tar hensyn til omkringliggende naturmangfold ved at det forbyr forurensing av Tunevannet, stenging av gruen i Abborberget, og tiltak som berører forekomst av kalkrik helofyttsump. Eksisterende flomvei mot Vestvannet legges om for å unngå avrenning til drikkevannskilde og bidrar til FN's bærekraftsmål 6 – rent vann og gode sanitærforhold.

Etablering av større sammenhengende grønnstruktur er positivt for biologisk mangfold og overvannshåndtering. Boligprosjektet skal oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,8, som er i tråd med veileder for blågrønn faktor for prosjekter i ytre by og åpen blokkbebyggelse.

Gjennomføring av planen vil medføre at ca. 0,2 dekar dyrkbar mark bygges ned. Det kan imidlertid være aktuelt å benytte arealene til kolonihage eller lignende på sikt.

Ingen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen er påvist.

Folkehelse:

Tilgjengeliggjøring av Tunevannet og friluftsområdene rundt, samt opparbeidelse av park med allment tilgjengelige og lavterskel aktivitetstilbud, stimulerer til økt aktivitet og bidrar til FN's bærekraftsmål 3 – god helse og livskvalitet. Opparbeidelse av fellesarealer både innvendig, på tak og i uteområdene legger til rette for sosiale møter på tvers av generasjoner og kan være med å forebygge ensomhet. Planforslaget legger også opp til økt bruk av kollektivtransport og gang- og sykkelveier i området.

Minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dette er et avvik fra føringer i overordnet plan om 10% HC-parkering. Forslagsstiller viser til erfaringer fra nyere boligprosjekt av tilsvarende størrelse, hvor andelen har vist seg å være for høy i forhold til behovet.