



Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

Innhold

Generelt	2
01, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 24.11.2024 (jnr 23/01917-77).....	2
Forslagsstillers kommentarer	3
Kommunedirektørens kommentarer	3
02, Østfold fylkeskommune 26.11.2024 (jnr 23/01917-80).....	4
Forslagsstillers kommentarer	5
Kommunedirektørens kommentarer	5
03, Mattilsynet 26.11.2024 (jnr 23/01917-81).....	6
Forslagsstillers kommentarer	6
Kommunedirektørens kommentarer	6
04, Fortidsminneforeningen i Sarpsborg og Rakkestad lokallag 26.11.2024 (jnr 23/01917-82).....	6
Forslagsstillers kommentarer	7
Kommunedirektørens kommentarer	7
05, NVE 15.11.2024 (jnr 23/01917-76)	7
Forslagsstillers kommentarer	8
Kommunedirektørens kommentarer	8
06, Statens vegvesen 27.11.2024 (jnr 23/01917-83)	8
Forslagsstillers kommentarer	8
Kommunedirektørens kommentarer	8

Generelt

Kommunedirektøren har gjennom utarbeidelsen av planforslaget hatt et nært samarbeid med forslagsstiller. Begrunnelsen for de valg som er gjort vil derfor i hovedsak være sammenfallende.

01, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 24.11.2024 (jnr 23/01917-77)

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fremmer innsigelse til foreslått detaljregulering for Del av kvartal 345/Dovregata for å ivareta nasjonale og regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Innsigelse fremmes på grunn av fare for økning i ulovlig forurensning gjennom avløp og renseanlegg. Innsigelsen kan løses ved å innarbeide en rekkefølgebestemmelse i planforslaget. Rekkefølgebestemmelsen må formuleres som et krav om dokumentasjon på at det aktuelle avløpsrenseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

Vi viser til vår vurdering nedenfor for utdyping av innsigelsen. Vi stiller oss til disposisjon for å drøfte løsninger på våre innsigelser. Dersom vi ikke blir enige, må saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutinene for mekling, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for fortetting i sentrum, med blokkbebyggelse for ca. 15 boenheter. Planområdet foreslås regulert til blokkbebyggelse for bolig, uteoppholdsareal og vei. Planforslaget er i tråd med overordnet plan når det gjelder formål og maksimal høyde, og bidrar til å oppfylle føringer om høy fortetting i sentrum. Planforslaget avviker fra bygningstypologi (rekkehus) i sentrumsplanen. Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 3. november 2023.

Vurdering

Vi ser i utgangspunktet positivt på at planforslaget legger til rette for utbygging og bedre arealutnyttelse av et sentralt område av byen. [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og oversikten over [føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#) gir kommunen en oversikt over viktig nasjonale og regionale føringer for arealplanleggingen. Vi har nedenfor konkrete tilbakemelding på to tema.

Avløp (innsigelse)

Vi har sendt ut brev til kommunene med forventninger til ivaretagelse av avløp i arealplanleggingen. Det er gjentakende avvik fra rensekrav ved Alvim avløpsrenseanlegg. Kommunen skal bygge nye rensetrinn for sekundærrensning og nitrogenrensing ved anlegget, som skal stå ferdig 31. desember 2026. I forbindelse med ombyggingsarbeidet ved Alvim avløpsrenseanlegg, planlegger kommunen full stans av avløpsrenseanlegget i en periode over 3 måneder i oktober til desember 2025. Da vil alt avløpsvann gå urensset ut til Glomma i ombyggingsperioden. Så lenge Alvim avløpsrenseanlegg ikke drives i tråd med tillatelse gitt i eller i medhold av lov, er nye tillatelser til påslipp, eller avtale om økte påslipp til avløpsrenseanlegget, private eller bedrifter, regnet som forsettlig brudd på tillatelsen.

Sarpsborg kommune kan ikke tillate å koble på de planlagte boligene før avløpsløsningen drives i tråd med forurensningsregelverket. Vi kan ikke se at denne tematikken er omtalt i plandokumentene. På denne bakgrunnen fremmer vi **innsigelse** til planforslaget.

Kommunen kan løse innsigelsen ved å innarbeide rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning. Rekkefølgebestemmelsen må formuleres som et krav om dokumentasjon på at det aktuelle avløpsrenseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. Av hensyn til utbygger-/beboerinteresser bør rekkefølgekravet vurderes knyttet til senest igangsettingstillatelse.

Vi viser ellers til [Miljødirektoratets uttalelse](#) til en innsigelsessak i Kongsberg kommune, som vi mener gir nyttig informasjon om fagområdet.

Samfunnssikkerhet

Vi stiller spørsmålstegn ved vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), som viser til «foreliggende forslag til reguleringsplan for Trosvikstranda og tilhørende illustrasjoner». Vi vil videre fremheve at vi anbefaler Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder <https://www.dsb.no/ros-og-beredskap/kommuner/samfunnssikkerhet-i-samfunns--og-arealplanlegging/>

Den omtalte veilederen som er nevnt i ROS-analysen er ment for mer generelt beredskapsarbeid.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller har forståelse for at situasjonen rundt avløpsrensing og utslipp/forurensning er av vesentlig betydning, og er innstilt på å komme frem til en omforent løsning på innsigelsen. Forslagsstiller mener det må være mulig å justere ordlyd i Statsforvalterens forslag til rekkefølgebestemmelse, på en slik måte at man ivaretar den generelle samfunnsnytt ved å ha en jevn produksjon av boliger i bysentra, uten at går på bekostning vannmiljøet. Dette kan gjøres ved å endre ordlyd i Statsforvalterens forslag til rekkefølgebestemmelse fra igangsettingstillatelse til brukstillatelse. På denne måten kan holde fremdriften i prosjektet ved å få mulighet til å sette i gang bygging, og samtidig vil man ivareta hensynet til utslipp ved å ikke koble på nye boenheter, før det nye renseanlegget er i drift og drives i tråd med regelverket.

Setningen som det vises til i ROS-analysen henger igjen fra vårt mal-dokument for ROS-analyse og har ingen innvirkning på vurderingene som er gjort i ROS-analysen. Dette kan enkelt rettes opp ved å endre navnet på prosjektet som det vises til.

Merknad som gjelder DSBs veileder tas til etterretning og innarbeides i ROS-analysen.

Kommunedirektørens kommentarer

Med henvisning til Kommunal- og distriktsdepartementets avgjørelse om å godkjenne reguleringsplanene for Moane vest og Utsikten i Kongsberg kommune, og at nytt renseanlegg i Sarpsborg kommune snart vil være i drift, trakk Statsforvalteren 29.04.2025

innsigelsen til planforslaget for Del av Kvartal 345, Dovregata. Saken kan derfor legges frem for sluttbehandling uten innsigelse.

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer til innspillet.

02, Østfold fylkeskommune 26.11.2024 (jnr 23/01917-80)

Østfold fylkeskommune har uttalt seg skriftlig til offentlig ettersyn for detaljreguleringsplan/Del av kvartal 345 – Dovregata:

Fylkeskommunens vurdering

Viken fylkeskommunen ga innspill ved varsel om oppstart av planarbeid den 31.10.2023. Mange av våre innspill er tatt hensyn til i arbeidet med planen, blant annet er det satt av store, solrike, vestvendte felles utearealer som både bidrar til gode bo- og oppvekstvilkår, men også bedre tilpasning/avstand til småhusbebyggelsen i området. Det er krav om oppdeling av fasadene, både vertikalt og horisontalt for å tilpasse seg småhusvariasjonen, og slik at det ikke opparbeides en felles, skjemmende sokkel. Planarbeidet er i hovedtrekk innenfor rammene i sentrumsplanen.

Vi har likevel noen kommentarer ved til planen ved offentlig ettersyn.

Samferdsel - Plan, prosjektering og utbygging

Renovasjon Fortauet o_FO1 blir avbrutt og legges brått rundt renovasjonsanlegget o_RA. Dette er veldig uheldig for gående, spesielt for personer med nedsatt syn og vi mener denne løsningen ikke er i tråd med prinsippene om universell utforming. Vi mener at fortauet bør videreføres uavbrutt og at det etableres en løsning hvor renovasjonsløsningen for eksempel legges bak fortauet. Renovasjon bør i utgangspunktet løses på egen eiendom.

Støy

I bestemmelsenes § 3.3 c) er det unntaksbestemmelser for støy for maksimum to boenheter vedørende stille side.

Vi mener det er uheldig, selv med kompenserende tiltak. Balkonger mm. som må innglasses, mener vi ikke skal medregnes som uteareal.

I planbeskrivelsen er det redegjort for at det i disse leiligheten skal sikres andre kvaliteter (pkt.6.11.1). Vi ber kommune vurdere om disse kvalitetene bør inngå i planbestemmelsene.

Kulturarv- nyere tids kulturminner

Seksjon for kulturarv gjentar sin anbefaling om at det stilles krav om å ta vare på eldre bygningselementer, som takstein, granittfundament, vinduer, kledning, listverk mv., for gjenbruk.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Oppsummering

Østfold fylkeskommune mener at der er positivt at planen i hovedtrekk følger sentrumsplanens bestemmelser. Det er bestemmelser knyttet til blokkbebyggelsen som vil bidra til at avvik vedrørende bygningstypologi ivaretar en del av intensjonen i sentrumsplanen med mer oppdelt bebyggelse som rekkehus normalt gir.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller er enig i at planen i hovedtrekk er innenfor rammene i sentrumsplanen.

I samråd med planavdelingen i kommunen har forslagsstiller endret renovasjonsløsningen slik at fortauet videreføres uavbrutt foran renovasjonsløsningen i tillegg til at det går en trasé bak renovasjonsløsningen.

Forslagsstiller mener alle leiligheter i prosjektet får gode kvaliteter blant annet i form av flott utsikt, gode dagslysforhold inne i leiligheten, stort, solrikt, vestvendt felles uteareal. Det er nå lagt inn reguleringsbestemmelse om kompensende tiltak for de leilighetene som får dempet fasade som erstatning for naturlig stille side.

Gjenbruk av materialer vil vurderes dersom det er materialer av høy kvalitet som har mye restlevetid. Det er lagt inn reguleringsbestemmelse om gjenbruk av bygningsmaterialer og rekkefølgebestemmelse om kartlegging av hvilke bygningsmaterialer som er egnet for ombruk.

Kommunedirektørens kommentarer

Forslagsstiller har i samarbeid med kommunen innarbeidet mer detaljerte bestemmelser for blant annet støy og ombruk med bakgrunn i innspillet fra Østfold fylkeskommune.

Reviderte bestemmelser krever at det i byggesaken skal redegjøres for hvilke bygningsmaterialer og andre elementer i planområdet som er egnet for ombruk og som kan gjenbrukes enten inne på planområdet eller i andre prosjekter. Ombrukskartleggingen skal legges ved byggesaken, senest ved søknad om rivingstillatelse.

Kompenserende tiltak for bruk av dempet fasade sikres i bestemmelser. Planlagt bebyggelse ligger inntil Storgata. På motsatt side av Storgata tillates dempet fasade dersom det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side (også kalt Avvikssone for støy i Sentrumsplanen). Støy fra Storgata påvirker imidlertid begge sider av veien. Etter en helhetsvurdering av bokkvalitetene i prosjektet tillates det bruk av dempet fasade i stedet for stille side på inntil to boenheter. Disse leilighetene sikres gjennom bestemmelsene egen balkong på minimum 9 m² og gode solforhold som kompenserende tiltak.

Kommunedirektøren har i sin vurdering vektlagt at planforslaget ikke tillater boenheter som er ensidig orientert mot nord og nordøst, og derfor hovedsakelig legger opp til gjennomgående leiligheter. Dette bidrar til gode bokkvaliteter i form av gjennomlys, tilgang på både morgen- og kveldssol og utsikt mot felles utearealer. Alle boenheter er også sikret privat balkong eller terrasse på terreng, samt tilgang til skjermede og solrike felles uteområder. Løsning for dempet fasade skal ha god estetisk utforming og kvalitet.

Planbestemmelsene redegjør for hva som kan regnes som MUA. Det er lagt inn presisering om at innglassede balkonger ikke skal medregnes som MUA.

Kommunedirektøren mener at ny renovasjonsløsning oppfyller prinsippene om universell utforming, og gjør det trygt å ferdes for myke trafikanter også ved tømning. Endringen innebærer også at renovasjon i større grad enn til offentlig ettersyn er løst på egen eiendom.

03, Mattilsynet 26.11.2024 (jnr 23/01917-81)

Mattilsynets har sendt skriftlig innspill til offentlig ettersyn for detaljreguleringsplan/Del av kvartal 345 – Dovregata:

Det er utarbeidet en rammeplan for vann, avløp og overvann. Rapporten utreder løsninger for overvannshåndtering, og tilkobling til offentlig nett for vann- og avløp.

Det er også bra at det er en egen bestemmelse under punkt 7.2.3 som omtaler VA-anlegg.

Vi tenker det er viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Utbygger må ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

Forslagsstillerens kommentarer

Forslagsstiller tar mattilsynets merknad til etterretning. Utbygger vil ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevann for drikkevannsforsyning i kommunen.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer. Etter revisjon av planbestemmelser er det punkt 7.1.1. som omtaler VA-anlegg.

04, Fortidsminneforeningen i Sarpsborg og Rakkestad lokallag 26.11.2024 (jnr 23/01917-82)

Fortidsminneforeningen i Sarpsborg og Rakkestad lokallag kommer med skriftlig merknad til Detaljregulering/Del av kvartal 345, Dovregata – detaljreguleringsplan – offentlig ettersyn.

De mener at Sarpsborg er en by med mange viktige kulturmiljøer som er under stadig press for by-fortetning med bygging av boligblokker. De ser med bekymring på at området mellom Jørgen Bjelkes vei, Dovregata og Storgata nå skal bygges ut med en stor boligblokk inntil 4 etasjer mot Storgata/Dovregata og parkering i kjeller.

Fortidsminneforeningen er bekymret for at unike boligmiljøer med viktige kulturhistoriske bygg som sangerhuset ikke blir bevart. I tillegg er dette området Jørgens Bjelkes vei, Dovregata, Storgata og ned mot Ringgata preget av mindre boliger med unike hager. Disse bymiljøene står i dag i ferd med å bli borte.

De er særlig bekymret for at området ligger inntil Storgata som er hensynssone H570 kulturmiljø, de minner om at eksisterende hus og andre bygninger i dette sonen må holdes ved like og at det ikke skal foregå vesentlige endringer. En boligblokk på dette kvartalet vil endre Storgatas egenart og kulturminnefunksjon.

Fortidsminneforeningen i Sarpsborg og Rakkestad lokallag mener at et nybygg strider mot bevaring av kulturmiljøer og at dette kvartalet må bevares. Det er viktig å påpeke at kvartalet vil få en vesentlig endring med nybygget.

Deres oppfatning er at Sangerhuset og de to eneboligene må bevares som sentrale kulturminner og kulturmiljøer.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller er uenig i at Sangerhuset bør bevares. Verken sangerhuset eller andre bygg i planområdet står på kommunens gule liste, og ingen av bygningene er «bevaringsverdige».

Den nye bebyggelsen vil med sine klassiske detaljer, stå fint sammen med den eldre, omkringliggende bebyggelsen. Den nye bebyggelsen sammen med nye, opparbeidede uteområder, vil gi området et løft, uten å endre Storgatas egenart. Forholdet til Kulturminneinteressene er redegjort for i planbeskrivelsen.

Forslagsstiller viser også til fylkeskommunens uttalelse, hvor det konkluderes med at kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.

05, NVE 15.11.2024 (jnr 23/01917-76)

NVEs konkrete uttalelse til detaljreguleringssak

Grunnforhold

Deler av planområdet ligger i den registrerte kvikkleireforekomsten 2828-Korsgata-Storgata. Det er utført grunnundersøkelser i forbindelse med det aktuelle planarbeidet.

GeoTeknikk gir i rapport med referanse RIG.2024-066-2 (revidert 29.08.2024) en vurdering av områdestabilitet. GeoTeknikk konkluderer med at områdets topografi og grunnforhold tilsier at det ikke er fare for områdeskred, og at sikkerhetskravene i TEK 17 §7-3 er ivaretatt.

VSO Consulting gjør i rapport med referanse 24268 (datert 29.08.2024) en uavhengig kvalitetssikring (UKS) av rapport fra GeoTeknikk, det er ikke avdekket avvik. NVE utfører ikke kvalitetssikring av geotekniske rapporter eller grunnundersøkelser. Vi tar konklusjonen i rapporten fra Geoteknikk og UKS utført av VSO Consulting til etterretning. Det er dokumentert forholdsvis grunt til berg, det er ikke åpne vassdrag som kan gi erosjon og konklusjonen i rapporten er entydig. Vi forutsetter at lokalstabilitet ivaretas i alle faser under anleggsperioden.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, [Arealplanlegging - NVE](#). Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn faresoner

NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK). Sarpsborg kommune oppfordrer forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger til NVE via Altinn. Vi oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser til NADAG. Mer informasjon finnes her: [Innmelding av farekartlegging - NVE](#)

Forslagsstillers kommentarer

NVEs merknad tas til etterretning. Grunnundersøkelse er lagt inn i NADAG, og oppdatert faresone samt geoteknisk rapport er meldt inn til NVE. Kvittring ble sendt til kommunen 26.02.2025.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer og forutsetter at det er utredet tilstrekkelig for kvikkleireskredfare. Ved søknad om tillatelse for ny bebyggelse skal det framlegges løsning for grave- og fundamenteringsarbeid detaljprosjektert i samråd med geoteknisk sakkyndig. Løsninger skal følge "Geoteknisk rapport, datert 29.08.2024" og det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad for tiltak i tiltakskategori K4.

06, Statens vegvesen 27.11.2024 (jnr 23/01917-83)

Statens vegvesen kommer med følgende uttalelse til detaljregulering:

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

- arealutnyttelse
- trafikksikkerhet
- tilrettelegging for gående og syklende
- kollektivbetjening
- universell utforming
- trafikkanalyse
- støy og luftforurensning
- parkering

Generelt synes vi disse tema er godt ivaretatt i planen. Vi har bare noen mindre merknader.

Reguleringsformål og hensynssoner

Det er ikke helt samsvar mellom tegnforklaringen på plankartet og opplistingen av reguleringsformål og hensynssoner i reguleringsbestemmelsene 2.1-2.3:

- Sykkelanlegg er kun vist i tegnforklaringen
- Hensynssone frisikt er bare vist i tegnforklaringen
- Renovasjonsanlegg står under *bebyggelse og anlegg* og under *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* i henholdsvis tegnforklaringen og reguleringsbestemmelsene.

Støy

I bestemmelse 3.4 bør «Miljøverndepartementet» endres til «Klima- og miljødepartementet».

Forslagsstillers kommentarer

Det er gjort justeringer i plankart og bestemmelser slik at disse nå samsvarer.

Ordlyd i bestemmelse 3.4 er nå endret i tråd med merknaden.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.