



SAKSUTSKRIFT

Ida Odseter
06.05.2025

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 23/31769-37
Saksbehandler Katarzyna Mitwicka

Detaljregulering for Tidligere østfoldmeieriet - utlegging til offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	30.04.2025	16/25

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 30.04.2025 sak 16/25

Møtebehandling i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 30.04.2025:

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:

Christer Ryen (Ap), Bjørn Lande (KrF), teamleder Maria Skåren, Henriette Stray Juuhl (H)

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Innstilling fra Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk

Forslag til detaljreguleringsplan for Tidligere Østfoldmeieriet, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 07.04.2025, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.03.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, under forutsetning av at følgende endringer gjøres i plandokumentene:

- Byggegrense for formål BA5 må trekkes vekk fra Gamle Isevei, og det skal være krav om saltak som hovedtakform.
- Maksimal kotehøyde for bebyggelse i B4 må senkes til høyde tilsvarende maksimum 4 etasjer.
- Plassering av renovasjonspunkt o_RA2 må flyttes.
- Andelen av boenheter med dempet fasade som kan tillates som erstatning for stille side må reduseres til under 15%.
- Maksimalt tillatt kontorareal i planforslaget må reduseres til under 1500 m².

- Rekkefølgekrav for tiltak utenfor planområdet må suppleres med krav om opparbeidelse av turveier, benker, avfallsbeholdere og belysning i Borgenparken.

For nærmere beskrivelse av justeringene henvises til tabell på side 5-6 i saksframlegget og notat om tiltak i Borgenparken (vedlegg 26). Kommunedirektøren gis fullmakt til å godkjenne endringene før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

Detaljregulering for Tidligere østfoldmeieriet - utlegging til offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Julie Elkjær Stentsøe

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Tidligere Østfoldmeieriet, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 07.04.2025, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.03.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, under forutsetning av at følgende endringer gjøres i plandokumentene:

- Byggegrense for formål BA5 må trekkes vekk fra Gamle Isevei, og det skal være krav om saltak som hovedtakform.
- Maksimal kotehøyde for bebyggelse i B4 må senkes til høyde tilsvarende maksimum 4 etasjer.
- Plassering av renovasjonspunkt o_RA2 må flyttes.
- Andelen av boenheter med dempet fasade som kan tillates som erstatning for stille side må reduseres til under 15%.
- Maksimalt tillatt kontorareal i planforslaget må reduseres til under 1500 m².
- Rekkefølgekrav for tiltak utenfor planområdet må suppleres med krav om opparbeidelse av turveier, benker, avfallsbeholdere og belysning i Borgenparken.

For nærmere beskrivelse av justeringene henvises til tabell på side 5-6 i saksframlegget og notat om tiltak i Borgenparken (vedlegg 26). Kommunedirektøren gis fullmakt til å godkjenne endringene før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

Vedlegg:

- 01 Plankart
- 02 Planbestemmelser
- 03 Planbeskrivelse
- 04 Illustrasjonsplan
- 05 Terrengsnitt
- 06 Oppriss
- 07 Sol- og skyggeillustrasjon
- 08 Prosjektpresentasjon
- 09 ROS-analyse
- 10 Trafikknotat
- 11 Veitegninger
- 12 Renovasjonsteknisk plan
- 13 VAO-notat
- 14 KU-notat
- 15 Kvalitetsprogram
- 16 Områdestabilitet - geoteknisk notat
- 17 Områdestabilitet - uavhengig kontroll
- 18 Forurensset grunn - historisk kartlegging
- 19 Forurensset grunn - forslag prøvetakingsplan
- 20 Kulturminnefaglig notat
- 21 Luftkvalitetsvurdering
- 22 Støyrapport

- 23 Rivingsdokumentasjon
- 24 Merknader til planoppstart
- 25 Merknadsskjema
- 26 Notat - tiltak utenfor planområdet - Borgenparken
- 27 3D-modell

Sammendrag:

På vegne av Vingulmark eiendom AS har SE arkitektur AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Tidligere Østfoldmeieriet til behandling. Hensikten med planen er å transformere et tidligere næringsområde til boligblokker med nærings- og forretningslokaler, med tilhørende uteoppholdsarealer, samferdselsarealer og teknisk infrastruktur. Planen åpner for ca. 195 boenheter og ca. 3850 m² næringsareal.

Planområdet ligger på Hafslund, ca. 2 km fra Sarpsborg sentrum, og er avgrenset av Hafslundsgate (rv.22) i sør-vest, Tors gate i øst og Gamle Isevei i nord.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og legger til rette for høy utnyttelse i et område med umiddelbar nærhet til kollektivakse. Sentrale problemstillinger i planarbeidet har vært å sikre gangforbindelser, støyproblematikk mot rv. 22, omfang av næring- og forretningslokaler, og ivaretagelse av bokvalitet, god estetisk utforming og tilpasning av nybygg til kulturmiljø nord for Gamle Isevei.

Innkommne merknader dreier seg i hovedsak om trafikkforhold, utforming av bebyggelse, bokvalitet, folkehelse, barn- og unges interesser, samfunnssikkerhet, klimahensyn, kriminalitetsforebygging, strømnnett og forhold til andre planer, lover og veiledere. Merknader til parkering og strømnnett er delvis tatt til følge.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Tidligere Østfoldmeieriet legges ut til offentlig ettersyn, under forutsetning av enkelte endringer i planforslaget. Endringene gjelder justering av byggegrense, høyde og takform på del av bebyggelse mot Gamle Isevei, plassering av renovasjonspunkt, andel boenheter med tilgang til stille side, maksimum tillatt kontorareal, samt rekkefølgekrav om tiltak i Borgenparken.

Dersom det viser seg at det er behov for ny nettstasjon på området, forutsettes dette regulert med eget arealformål for energianlegg i den videre planprosessen.

Utredning:

Bakgrunn for saken

SE arkitektur AS har på vegne av Vingulmark eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Tidligere Østfoldmeieriet. Hensikten med planforslaget er å etablere boligblokker og næringslokaler, med tilhørende uteoppholdsarealer, samferdselsarealer og teknisk infrastruktur.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på Hafslund, ca. 2 km fra Sarpsborg sentrum, og ca. 1 km fra bydelssenter Borgen. Planområdet er avgrenset av Hafslunds gate (rv.22) i sørvest, Tors gate i øst og Gamle Isevei i nord.

Områdets areal er ca. 21,6 dekar.

Innenfor planområdet er det i dag forretning og næringslokaler. Noen lokaler i sør-vestre del av området skal rives som følge av planlagt utvidelse av rv. 22 Hafslund-Dondern.

Forholdet til andre planer

Området er i kommuneplanens arealdel (2024-2036) i hovedsak disponert til bebyggelse og anlegg. Området ligger i bestemmelsesområde for vesentlig fortetting. En mindre del av planområdet er berørt av aktsomhetsområde for overvannsflom (H320). Planområdet grenser til kulturmiljø «nord for Gamle Isevei».

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og bidrar til å oppfylle føringer om å etablere flere boliger i kollektivsonen, som igjen kan bidra til økt befolkningsvekst som er et mål i samfunnsplanen. Etablering av næring- og forretningslokaler på bakkeplan skal dekke et lokalt behov og kan erstatte en del av dagens arbeidsplasser i næringsareal som må rives som følge av utbygging av rv. 22. Kort avstand til skoler og bydelssenter Borgen, i kombinasjon med gang- og sykkelveier og kollektivdekning, kan bidra til å nå nullvekstmålet.

Området er delvis regulert gjennom detaljreguleringsplan for rv. 22 Hafslund-Dondern. De deler av detaljregulering for Tidligere Østfoldmeieriet som overlapper gjeldende reguleringsplan skal tilpasses føringer i plan for rv. 22. Snuhammer i kommunal vei (Gamle Isevei), samt bredde på annen veigrunn i vest er foreslått endret.

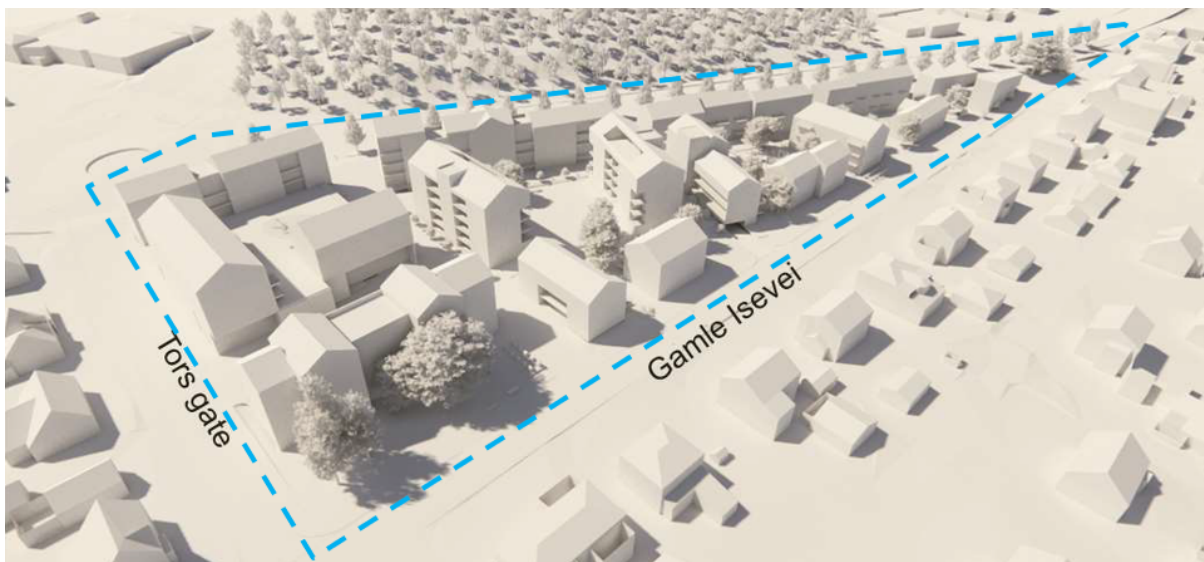
Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert hovedsakelig til boligformål, med innslag av kontorer, næring- og forretningslokaler på bakkeplan mot Hafslunds gate.

Området foreslås regulert til blokkbebyggelse i sør, og en blanding av blokkbebyggelse, lavblokk eller konsentrert småhusbebyggelse i nordre del av området. Bebyggelsen er fordelt på fire tun, med tilhørende arealer for uteopphold, samferdsel og teknisk infrastruktur.

Blokkene langs Hafslunds gate er plassert på rekke for å skjerme resten av planområdet fra trafikkstøy. Øvrig bebyggelse har mer åpen struktur, noe som bidrar til gode solforhold på fasadene og gangforbindelser på tvers av området. Det skal etableres grønne uteoppholdsarealer med lekeplasser i hvert tun. På hjørnet i nord-øst skal det opparbeides uteoppholdsarealer med parkmessig beplantning, hjørnet mot vest opparbeides med blågrønn struktur, og mot rundkjøring i sørøst reguleres et torg.

Foreløpig estimat viser ca. 195 boenheter på planområdet og ca. 3850 m² BRA næring/forretning/kontor. Antall boenheter og næringsarealer er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.



Figur 1. 3D modell som viser mulig utnyttelse av planområdet. Kilde: Se arkitektur.

Bebyggelsens høyde varierer mellom 3-6 etasjer over bakken. Høydene er i samsvar med føringer for vesentlig fortetting. Høyder er trappet ned mot nord for å sikre samspill med boligbebyggelse i kulturmiljøet «nord for Gamle Isevei», og mot vest for å sikre en variasjon i høyder langs Hafslunds gate. Lange fasader skal i tillegg brytes opp med inntrekninger og skifte i materialer/farge for å sikre variasjon. Blokkene er planlagt med saltak som hovedform, for å sikre tilpasning til omgivelser.

Planen forutsetter 0,5 m² MUA per 1 m² BRA boenhet, noe som gir fleksibilitet ved valg av leilighetsstørrelse i fremtidig detaljprosjektering. Planen stiller kvalitetskrav til opparbeidelse av lekeplasser og felles uteoppholdsarealer. I tillegg skal alle boliger få privat balkong/terrasse eller hage.

Parkering for biler, sykkelparkering og boder for boligformål er planlagt hovedsakelig i parkeringskjeller under bakken. Adkomst til parkeringskjeller er plassert i nord, fra Gamle Isevei og i øst, fra Tors gate. I tillegg reguleres det overflateparkering øst på området, og sykkelparkering på bakkeplan, i tilknytning til planlagte forretningslokaler.

Planen legger til rette for gangforbindelser på tvers av området og langs offentlige gater. Renovasjon er planlagt i nedgravd anlegg langs Gamle Isevei, fordelt på to punkter.

Deler av planområdet er berørt av aktsomhetsområde for overvann i overordnet plan. Overvannshåndtering løses gjennom 3-trinnsstrategien. Tiltak for håndtering av overvann er nærmere beskrevet i overvannsnotat (vedlegg 13).

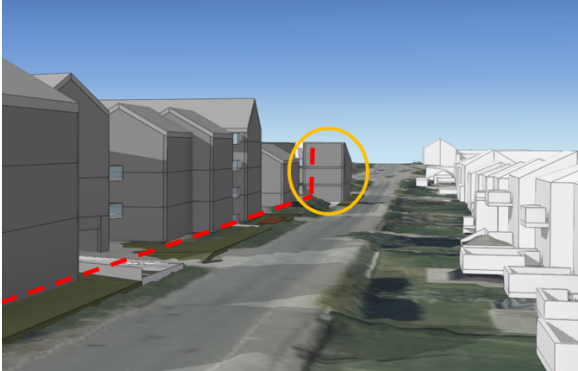
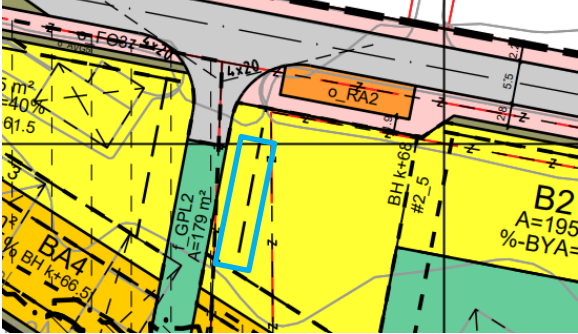
For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny netstasjon innenfor planavgrensningen. Planbeskrivelse pkt. 7.13 estimerer nytt effektbehov på ca. 768 kW. Dersom det viser seg at det er behov for ny netstasjon på området, skal dette innarbeides som eget arealformål for energianlegg, med tilhørende bestemmelser, før sluttbehandling.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens forslag til justeringer

Kommunedirektøren mener at plangrepet i all hovedsak er godt, med høy utnyttelse i et område med sentral beliggenhet og umiddelbar nærhet til kollektivakse. Kommunedirektøren vurderer likevel at det må gjøres noen mindre justeringer for å sikre større grad av tilpasning

til kulturmiljøet i Gamle Isevei, øke andelen av boenheter med tilgang til stille side, redusere maksimalt tillatt kontorareal, samt finne mer funksjonelle og arealeffektive løsninger for teknisk infrastruktur og samferdselsarealer.

Forslagstillers alternativ	Kommunedirektørens forslag til justering
Forslag til utforming og plassering av BA5:  Bestemmelse 4.3.c): «Bygninger innenfor BA5 skal ha saltak, flate tak/takterrasser eller pulttak.»	Byggegrense for BA5 må trekkes vekk fra Gamle Isevei, på lik linje med byggegrenser i andre delfelt langs denne veien. Bestemmelse om utforming må endres ved at det skal være krav om saltak som hovedtakform. Endringen er nødvendig for å sikre tilstrekkelig tilpasning til omgivelser, inkludert kulturmiljø nord for Gamle Isevei, der bebyggelse har saltak som hovedtakform og en tydelig buffer mot veien. Dessuten er bebyggelsen foreslått plassert ute på kommunal veigrunn (gnr/bnr.1048/679). Bebyggelsen er markert med gul sirkel på 3D modell til venstre.
Høydebestemmelsen for B4, pkt. 4.9.4: «Bebyggelsen skal utformes med inntil 5 etasjer (maks k+ 73,5).» 	Det foreslås en endring for bestemmelse for maksimal høyde på felt B4, slik at all bebyggelse trappes ned mot Gamle Isevei og holdes til maksimum 3-4 etasjer. Kotehøyde i B4 må reduseres til en høyde tilsvarende maks 4 etasjer. Grepet begrunnes med krav om tilpasning til kulturmiljø på nordre side av veien.
	Renovasjonsanlegg o_RA2 foreslås flyttet til blå markering, parallelt med f_GPL2. Endringen er nødvendig for å kunne etablere sammenhengende fortau i rett strekning langs Gamle Isevei. Endringen vil medføre behov for justering av tilgrensende arealformål for boliger og samferdselsarealer. Snuhammer må utvides, for å sikre tilstrekkelig areal for renovasjonsbil.
Støybestemmelser, pkt. 3.5.b): «Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for inntil 15% av boenheter i planområdet, dersom det dokumenteres at stille side ikke er oppnåelig. Forutsetninger for bruk av dempet fasade er økning av bokvaliteter: romhøyde på minimum 2.6 meter og innglasset skjermet uteareal, herunder balkong, altan, veranda eller	Kommunedirektøren anbefaler å redusere %-andelen av boenheter med dempet fasade som kan tillates som erstatning for stille side til under 15%. Boenheter i støysoner skal hovedsakelig være gjennomgående (med tilgang til stille side), med mindre det kan dokumenteres at annet løsning ikke er oppnåelig. Ensidige leiligheter bør primært etableres i bebyggelse utenfor

<i>terrasse og tilsvarende, på minimum 5 m2 med utsikt mot Dondern.»</i>	støysone. Grepet begrunnes med hensyn til folkehelse og bokvalitet.
Bestemmelse for BA-formål, arealbruk, pkt.4.8, 2.ledd: <i>«Inntil 2000m2 av det totale bruksarealet innenfor BA-formål kan benyttes til kontor.»</i>	Kontorarealer i kommunen skal primært etableres i sentrum og bydelsentrum. Planområdet ligger ved hovedakse mellom Sarpsborg sentrum og bydelssenter Borgen, men utenfor areal definert som bydelssenter i KPA. Kommunedirektøren vurderer at maksimalt tillatt kontorareal i planforslaget må reduseres til under 1500 m ² .
Rekkefølgekrav for tiltak utenfor planområdet, pkt.8.3, ledd nr.2.	Kommunedirektøren foreslår nytt rekkefølgekrav om opparbeidelse av turveier, benker, avfallsdunker og belysning i Borgenparken, sør for planområdet. Grepet begrunnes med hensyn til folkehelse og barn- og unges interesser. Planforslaget legger opp til ca. 195 boenheter, og det antas at beboere fra planområdet vil bruke Borgenparken. Oppgradering av parken vil gi økt kvalitet og tilgjengelighet for beboere. For nærmere beskrivelse av tiltak se notat i vedlegg 26.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 13.07.2017, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com

Et tidligere planforslag ble behandlet i planutvalget 01.09.2021, sak PS 26/21, med negativ innstilling fra kommunedirektøren. Planutvalget vedtok følgende:

- *Høyder på bygg må reduseres ytterligere og bebyggelsen må trappes mer ned mot nord for å tilpasse seg verneverdig bebyggelse og skape en mykere overgang mot denne bebyggelsen. Dette må sikres i plankart og bestemmelser.*
- *Brudd i fasader mot Gamle Isevei og flere brudd i bygningskropper mot Hafslunds gate må sikres i bestemmelser og/eller plankart (for eksempel via maks fasadelengde 20 meter eller med bruk av byggegrenser eller lommer med grøntareal eller lignende). Dette for å skape passasjer og bryte opp lange fasader.*
- *Åpning og gjennomgang gjennom den lukkede buen på hjørnet mot rundkjøringen på rv. 22 må sikres i plankart og bestemmelser.*
- *Variasjon i bygningstyper må sikres i plankart og bestemmelser.*

Forslagsstiller har i ettertid justert planforslaget. Punktene fra sist behandling er hovedsakelig ivarettatt i det nye planforslaget, med unntak av høyder i nord, som kommunedirektøren anbefaler en ytterligere justering av. Punktet om buen er ikke lenger relevant da utforming er endret i denne delen av planområdet.

Det ble avholdt dialogmøter med Statens vegvesen i planutviklingsfasen. Saken ble i tillegg drøftet i regionalt planforum våren 2023, hvor bl.a. tilpasning til rv. 22, bokvalitet, samt bruk og utforming av bebyggelse ble diskutert.

Merknader som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen med forslagsstillers kommentarer følger saken som en del av plandokumentene (vedlegg 25). Innkomne merknader dreier seg i hovedsak om trafikkforhold, utforming av bebyggelse, bokvalitet, folkehelse, barn- og unges interesser, samfunnssikkerhet, klimahensyn, kriminalitetsforebygging, strømnnett og forhold til andre planer, lover og veiledere. Merknader til parkering og strømnnett er delvis tatt til følge.

Kommunedirektøren har 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.

Planforslaget sikrer uteoppholdsarealer og lekearealer, og en relativt stor andel av bilfritt areal på planområdet. Planen legger også opp til nye gangforbindelser gjennom området. Kommunedirektøren foreslår dessuten rekkefølgekrav for nye tiltak (tursti, benker, avfallsdunker og belysning) i Borgenparken, noe som kan være positivt for barn og unge som bruker parken.

Det følger av handlingsplan for trafikkisikkerhet 2022-2025 at kommunen skal legge særlig vekt på trygge skoleveier. Planområdet grenser til Hafslunds gate, hvor det planlegges trygge gang- og sykkelforbindelser til Hafslund skole i plan for rv. 22 Hafslund-Dondern.

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 §§ 6, 8 og 10. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket 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.

Grunnforhold

Området har varierende grunnforhold bestående av bløte til faste siltige, leirige og sandige masser med innslag av grus og stein. Området ligger under marin grense.

Det er utført grunnundersøkelser inne på, og inntil, planområdet tidligere. I Statens vegvesen sine kartdata er det registrert sprøbruddmaterialer i ett av hjørnene på planområdet. Dybden til berg i tidligere utførte borpunkter antas å være mellom ca. 13 m til 22 m.

Områdestabiliteten er vurdert av Sweco (vedlegg 16). Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av Multiconsult (vedlegg 17).

Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende. I henhold til NVE sin veileder nr. 1-2019 anses utbygging på området som tilstrekkelig sikkert med hensyn til områdeskred. I denne revideringen utvides utredningen til steg 5, der den avsluttes.

I senere faser må det gjøres stabilitetsvurderinger for tiltakene som skal utføres på tomten, og tiltakene må detaljprosjektertes. Dette er sikret i planbestemmelser.

Statens vegvesen planlegger ny rv. 22 ved siden av tomten, med oppstart av anleggsarbeid i 2025. Det er skissert ulike løsninger for utgraving av kjeller langs rv. 22, tilpasset forskjellige utbyggingshorisonter.

Behov for grunnerverv

Grunnerverv av privat og offentlig grunn er nødvendig for å gjennomføre planen i sin helhet.

Det er behov for avtale med kommunen for å realisere offentlige samferdselsarealer i Gamle Isevei og Tors gate, to nedgravde renovasjonsanlegg, og tilknytning til offentlig VAO-nett.

Det er behov for avtale med private parter for å realisere tiltak i vestre del av planområdet på del av gnr./bnr. 1048/502, 1048/685 og 1048/524. Forslagstiller har en intensjon om at rettigheter og realisering av byggetiltak i den vestre delen av planområdet kan løses ved minnelige avtaler.

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen, om opparbeiding av teknisk infrastruktur. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av samferdselstiltak, renovasjonsanlegg og VAO-infrastruktur. I tillegg stilles det krav om tiltak utenfor planområdet, bl.a. oppgradering av VAO-nett. Kommunedirektøren har i tillegg anbefalt rekkefølgekrav for oppgradering av friområde i Borgenparken.

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 oppgradering av VA-nettet, samferdselstiltak, renovasjonsanlegg og tiltak i Borgenparken. 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 17.03.2025, sist revidert 07.04.2025.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Tidligere Østfoldmeieriet legges ut til offentlig ettersyn, under forutsetning av enkelte endringer i planforslaget. Endringene gjelder justering av byggegrense, høyde og takform på del av bebyggelse mot Gamle Isevei, plassering av renovasjonspunkt, økning av andelen av boenheter med tilgang til stille side, reduksjon av maksimalt tillatt kontorareal, samt at det stilles rekkefølgekrav for tiltak i Borgenparken.

Dersom det viser seg at det er behov for ny nettstasjon på området, må dette innarbeides i planen med eget arealformål for energianlegg, og tilhørende bestemmelser, senest før sluttbehandling.

De deler av gjeldende reguleringsplan for rv. 22 Hafslund-Dondern som erstattes av denne plan, oppheves.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det er en intensjon om å forhandle om utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller. En utbyggingsavtale skal sikre at utbyggeren bidrar til finansiering av offentlig infrastruktur i området og tiltak utenfor planområdet (Borgenparken). En eventuell utbyggingsavtale vil forplikte kommunen til å opparbeide tiltakene. Utbyggingsavtalen vil behandles i politisk sak til formannskapet.

Nye tiltak i Borgenparken kan gi kommunen økte driftskostnader for vedlikehold.

Miljø:

Fortetting på allerede bebygde arealer, fremfor nedbygging av uberørte arealer, er bærekraftig for miljø og klima.

Etablering av grønne arealer med beplantning i planområdet er positivt for urbant biomangfold og kan i tillegg bidra til overvannshåndtering. Det er utarbeidet plan for vann, avløp og overvann (vedlegg 13), som viser hvordan overvannet i planområdet skal håndteres gjennom 3-trinns strategi.

Foreslått løsning kan bidra til FN' Bærekraftsmål 13 – Stoppe klimaendringene og 15 – Livet på land.

Planforslaget tar hensyn til grunnforurensning og massehåndtering. Disse temaene er utredet i planen, og ivaretatt gjennom bestemmelser.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. Ingen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen er påvist.

Folkehelse:

Etablering av leiligheter i varierte størrelser kan gjøre det enklere for flere å bo sentralt. Antall boenheter er ikke juridisk bindende gjennom planen, men det er stilt krav til leilighetssammensetning som sikrer variasjon. Dette er med på å skape et inkluderende samfunn og kan bidra til FN's Bærekraftsmål 10 – Mindre ulikhet.

Planforslaget tar hensyn til støy og luftforurensing. Arealene i 1.etasje i de mest støyutsatte områdene skal ikke brukes til bolig. Alle boenheter som etableres i støyutsatte arealer skal hovedsakelig være gjennomgående, for å sikre tilgang til naturlig stille side. For noen boenheter (inntil 15% av boligene i planområdet) tillates det en dempet fasade som erstatning for stille side.

Etablering av nye leke- og uteoppholdsarealer og trygge gangforbindelser anses som positivt for folkehelse, trivsel og trafikksikkerhet.

Planen kan bidra til FN' Bærekraftsmål 3 - God helse og livskvalitet og 11 - Bærekraftige byer og samfunn.