



Statens Vegvesen Region Øst
firmapost-ost@vegvesen.no
Att: Astrid Høie Fredheim

St1 Norge AS
Postboks 1154 Sentrum
N-0107 Oslo
Drammensveien 134
N-0277 Oslo
Sentralbord: 22 66 50 00
www.shell.no | www.st1.eu

Oslo, 16.juni 2017

Merknadsbrev Oppstart av arbeid med reguleringsplan – Saksnummer 16/78379

Vi viser til varsel vedr igangsetting av arbeid med reguleringsplan for RV111 ved Hafslund.

St1 Norge AS fester eiendommen med gnr 1048 / bnr 1/ fnr 43 på Hafslund, og eier eiendommen med gnr 1048 / bnr 499, hvor selskapet driver en bemannet Shell biliststasjon.

Undertegnede deltok på informasjonsmøte 1. juni ved SVVs regionskontor Øst i Moss, sammen med planleggingsleder Astrid Høie Fredheim og grunn-erhverver Stian Eriksen.

Det fremkom her at det p.t enda ikke er bestemt hvor omfattende utvidelsen av riksvegen kan komme til å bli. Imidlertid ble det presentert ulike løsninger som kan påvirke stasjonen til ulik grad. I verste fall kan stasjonen bli nødt til å stenge ned, noe som vi naturligvis vil fraråde på det sterkeste, der nedleggelse av arbeidsplasser samt erstatning for tomt og fremtidig inntjening vil være konsekvenser. Kunder med tilknytning til vår stasjon vil også miste sitt lokale kiosk / butikk- og drivstofftilbud.

Et annet tenkelig utfall er at stasjonen mister sin ene adkomst fra RV111. Dette er heller ikke en optimal løsning, men hvis alternativet er nedleggelse, er dette langt på vei et foretrukket alternativ som stasjonen kan leve med.

Det bemerkes også at stasjonens drivstofftanker ligger nedgravd i umiddelbar nærhet av riksvegen. En utvidelse av riksvegen i sørlig retning mot stasjonsområdet, vil således komme i konflikt med tankene.

Dette er den eneste stasjonen vi har i Sarpsborg by og for oss er det viktig og fortsatt ha en god lokasjon i byen. Hvis saken ender opp med at vi må nedlegge, mener vi at SVV / kommunen bør komme opp med alternativ tomt for reetablering av en ny stasjon.

Vi ønsker å bli involvert i det videre arbeidet med reguleringsplanen, og stiller oss tilgjengelig for å gi innspill til mulige løsninger.

Vi ber om en tilbakemelding på ovennevnte forhold.

Med vennlig hilsen,

Tryggve A. Nielsen

St1 Norge AS



POLITIET

SE-Arkitektur AS
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

ØST POLITIDISTRIKT

Deres referanse:
Stig Eide

Vår referanse:
201714231-2 315

Sted, Dato
Sarpsborg politistasjon, 19.07.2017

TILSVAR FRA POLITIET - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID DETALJREGULERING FOR TIDLIGERE ØSTFOLDMEIERIET

Politiet i Sarpsborg arbeider forebyggende og kunnskapsbasert.

I den forbindelse ber vi om at kriminalitetsforebyggende tiltak tas med som et vurderingstema i planbeskrivelsen jf Pbl §3-1f, og at forslagstiller vurderer hvordan kriminalitetsforebyggende tiltak kan innarbeides i plankart og planbestemmelser for både under og etter anleggsfase.

Politiet ber om at det vurderes tiltak som hemmer kriminalitet. I forslaget er området tiltenkt industri, næring, og bolig. Industri og næring er særlig utsatt for lite sosial kontroll, noe som kan fremme tyveri, innbrudd og skadeverk. I den grad det lar seg gjøre ber man om at man legger føringer som fremmer sosial kontroll og innsyn.

Gjennom sosial kontroll menes at mennesker som bor og oppholder seg i området "følger med" i sitt nærmiljø. Ved å legge til rette for ett godt nærmiljø øker den sosiale kontrollen, og forhåpentligvis vanskeliggjør kriminalitet.

Eksempler på vurderinger er at:

- Bepantning fremmer innsyn som for eksempel at hekker er lave nok til å se over, og trær er høye nok til å se under.
- Det legges til rette for samleplasser på området som fremmer sosial kontroll.
- Det bes om at man stiller krav til byggematerialer som hemmer innbrudd, spesielt på bakkeplan.
- Sykkelparkeringer, biloppstillingsplass, boder eller lignende blir lagt til stedet med godt innsyn.
- Bebyggelsen plasseres på en slik måte at det er få eller ingen områder uten innsyn.

Generelt ønskes det at områder har få så adkomstveier som mulig for å fremme sosial kontroll, og hemme antall "fluktveier". I område sees det vanskelig å få til dette, slik at man ber spesielt om at bygningsmassen utformes på en måte som fremmer ut og innsyn.

Det henvises i varselet om at område også skal utvikles sammen med Rv 109, og det bes i den sammenheng, å besørge god avstand fra vei, til tomtegrensen, med for eksempel brede

ØST POLITIDISTRIKT

fortau, beplantning eller lignende. Der hvor det er inn og utkjøring bes det om at man tar hensyn til "synstrekanten", slik at man ivaretar god oversikt over de mest trafikkerte stedene.

Det henvises til veileder for kriminalitetsforebyggende tiltak på www.kriminalitetsforebygging.no under temaet "tryggere nærmiljøer"

Politiet i Sarpsborg står til rådighet for spørsmål, råd og veiledning.

Med hilsen

Marius Mathisen
Politiførstebetjent



Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

SE-Arkitektur AS
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Dato: 26.07.2017
Vår ref: 17/02748-2
Deres ref:

Svar på varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for tidligere Østfoldmeieriet i Sarpsborg kommune

Leiv Erikssons vei 39
Postboks 3021 Lade
N-7441 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST mail@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 10. juli 2017.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og har et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i plansaker.

Om planen

Hensikten med detaljreguleringen er å regulere til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med bolig, kontor, varehandel og tjenesteyting i fokus. Reguleringen vil foregå parallelt med utvidelse av Rv.111 Hafslund-Dondern.

Uttalelse fra DMF

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og vi har dermed ingen merknader til varslet om oppstart.

Vennlig hilsen

Karoline Egholm Ulvund
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Karoline Ulvund

Mottakere:
SE-Arkitektur AS

Wernersholmvegen 49

5232 PARADIS

Kopi til:





Statens vegvesen

SE-Arkitektur AS
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
17/107726-2

Deres referanse:
Stig Eide

Vår dato:
26.07.2017

Innspill ved varsel om oppstart av reguleringsarbeid – detaljregulering for tidligere Østfoldmeieriet – gnr. 1048 bnr. 466 mfl. – Sarpsborg kommune

Vi viser til brev av 10. juli 2017 fra SE-Arkitektur AS med varsel om ovennevnte planarbeider. Frist for innspill er 31. august 2017.

Hensikten med planarbeidet er å regulere til kombinert bebyggelse og anleggsformål med vekt på bolig, kontor, tjenesteyting og varehandel. Tiltakshaver er Bjørnstadveien 2 AS.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegeier på riksveger, inkludert riksvegferjeforbindelser, og vegadministrasjon for fylkeskommunen på fylkesveger. Det betyr at vi har ansvar for å ta vare på, planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en optimal måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Statens vegvesen er også et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på vegnettet som helhet. Vi har sektoransvar for blant annet trafiksikkerhet, kollektivtransport, gange, sykkel, universell utforming og for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Konsekvensutredning

I samråd med Sarpsborg kommune er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Vi mener denne vurdering bør tas på nytt da det fra 1. juli 2017 er gjort gjeldende ny forskrift om konsekvensutredninger.

Arealutnyttelse

Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Syklende

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering. Vi viser også til plan for «Hovedvegnett for sykkel i Sarpsborg».

Det bør derfor tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene, jf. kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 4.6 om parkering.

Gående

Statens vegvesen har utarbeidet en nasjonal gåstrategi. Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. Dette omfatter først og fremst gåing i nærmiljøet der folk bor og i byer og tettsteder. Det er her flest går i hverdagen og det største potensialet for økt gåing ligger.

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser.

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet.

Vi viser også kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 4.4 om universell utforming.

Luft

Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange mennesker som berøres

av luftforurensning. I framtidens bærekraftige byer vil vi bo tettere, samtidig som vi må sørge for at innbyggerne ikke utsettes for helseskadelig luftforurensning. Dårlig luftkvalitet utgjør et betydelig helseproblem i mange norske kommuner. Noen dager er det så mye svevestøv og NO² i luften at astmatikere må holde seg inne. Planlegging etter plan- og bygningsloven har stor betydning for hvordan luftkvaliteten vil være i fremtiden og hvem som vil berøres av forurensningen.

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

Vi viser også kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 4.8 om luftkvalitet.

Parkering

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 4.6 om parkering.

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Støy

Støy bidrar til mistriksel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 og veileder M-128/2014, jf. også kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 4.7 om støy.

Store deler av planområdet ligger i gul eller rød støysoner. I T-1442/2016 anbefales det at kommunen krever støyfaglig utredning ved planlegging av støyfølsomt bruksformål i gul sone. Utredningen skal synliggjøre støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at

alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Innspill som vegadministrasjon for fylkeskommunen

Byggegrenser

I utgangspunktet bør alle reguleringsplaner angi byggegrense mot offentlig veg. Grensen kan vises på kartet, men det er gjennom reguleringsbestemmelsen grensen får rettsvirkning. Byggegrensen må altså inngå i bestemmelsene til planen, og ikke bare på plankartet.

Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerheten, vedlikeholdet og driften av vegen, arealbehov ved utbedring av vegen, og miljøet langs vegen.

Vi minner spesielt om at plasser for fast parkering og interne veger rammes av byggegrensebestemmelsene.

Kryss/avkjørsler

Planarbeidet må samkjøres med varslet regulering av riksveg 111 Hafslund—Dondern. Reguleringsplanen omfatter utvidelse av riksveg 111 fra 2 til 4 felt på strekningen fra Nordbyveien (rundkjøringen ved Hafslund skole) til Skjebergveien (rundkjøringen på Dondern). Utvidelsen skal gi plass til kollektivfelt i begge retninger, gang- og sykkelanlegg på hver side av vegen, og bedre krysningsmuligheter for fotgjengere og syklister.

Det må forventes en begrensning i antall avkjørsler fra riksveg 111 i forhold til dagens situasjon.

Avkjørsler og kryss bør utformes (geometri og sikt) iht. til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Frisiktsoner reguleres som hensynssoner der disse kommer utenfor areal regulert til vegformål. Det må tas inn en bestemmelse om at det innenfor siktsoner ikke tillates sikthinder som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Trafikkanalyse

Det må gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet og

trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlagsdata for vurdering av luft og støy.

Seksjon for plan og trafikk
Med hilsen

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Østfold, Postboks 325, 1502 MOSS
Østfold fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

SE- Arkitektur AS
Wernersholmveien 49,
5232 Paradis

Kopi til

UTTALELSE TIL TIDLIGERER ØSTFOLDMEIERIET GNR/BNR 1048/466 M.FL.

Hafslund Nett AS («HN») viser til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for tidligere Østfoldmeieriet i kommune. Høringsfristen er 31. august 2017 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Sarpsborg kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

1 Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

1.1 Eksisterende høyspenningskabler

HN har høyspenningskabler innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestille kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

1.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (frittliggende)

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense

- rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

1.3 Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

2 Andre forhold

2.1 Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt. 6.2.9.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Kontaktinformasjon: firmapost@hafslundnett.no

Med hilsen

Hafslund Nett AS



Andreas Elders
rådgiver
Rettigheter

SE-Arkitektur AS
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Vår dato: 31.07.2017
Vår ref.: 201704779-2
Arkiv: 323
Deres dato: 10.07.2017
Deres ref.:

Saksbehandler:
Torleiv Yli Myre

NVEs innspill ved varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan av området til Østfoldmeieriet - Trekanttomt som grenser til Gamle Iseveg/Tors gate/Borgen folkepark - Sarpsborg kommune, Østfold

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid datert 10.07.2017. NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg.

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK 17 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum og skredfare i arealplanar* beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har vi lagt ved ei sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare. Vi anbefaler at sjekklista benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planområdet. NVEs retningslinjer 2/2011 og sjekklista ligger også tilgjengelig på NVEs nettsider om arealplanlegging: www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging.

Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. På grunn av store saksmengder har imidlertid NVE ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn. Manglende uttalelse fra NVE betyr derfor ikke nødvendigvis at våre ansvarsforhold er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 17, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivarettatt jf. pbl § 28-1.

Dersom dere har konkrete spørsmål i forbindelse med planarbeidet vil vi selvfølgelig svare ut disse underveis i planprosessen.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Vestre Rosten 81

7075 TILLER

Region Nord
Kongens gate 14-18

8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B

6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Med hilsen

Petter Glorvigen
regionsjef

Torleiv Yli Myre
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg: Sjekkliste

Kopi til:

Sarpsborg kommune

Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder (pr. 01.07.2017)

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.

Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jamfør [plan- og bygningslovens § 4-3](#) og [DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen»](#). ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK17. Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk ([vannressursloven](#) og [energiloven](#)).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
Er det vassdrag i planområdet? <i>Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.</i>	Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsinnteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8? Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes. Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag? I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.	Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5. Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker. Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser. Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.	Karttjenesten NVE Atlas Arealplanlegging og vassdragsmiljø Plan- og bygningslovens § 12-5 Plan- og bygningslovens § 1-8 Vannressursloven Verneplan for vassdrag RPR for vernede vassdrag
Kan området være flomutsatt? <i>Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.</i> <i>På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.</i>	Finnes det flomsonekart i planområdet? Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning. Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag. Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukking som kan gå tett, bør kartlegges. Vil utbyggingen medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?	Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder. Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK17 §7-2. En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.	Flomsonekart utarbeidet av NVE Krav til flomsikkerhet i TEK17 Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Rettleiar 3/2015: Flaumfare langs bekker Retningslinjer for flomberegninger Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer Fakta: GIS finner flomveiene

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
			Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer DSBs Havnivåveileder
Kan området være skredutsatt? <i>Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.</i> <i>På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.</i>	Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred? Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet? Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare. Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.	Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder. Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 17 §7-3. Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen. Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.	Karttjenesten NVE Atlas NGUs løsmassekart Krav til skredsikkerhet i TEK17 Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred Faktaark: Identifisering av skredvifter Skogsveger og skredfare
Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området? <i>Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.</i>	Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring. Er anleggseier varslet?	Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter § 12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone. Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.	Planloven og energianlegg Oversikt over konsesjoner som er gitt eller under behandling Bebyggelse nær høyspentanlegg Hensynssoner for kraftledninger Plan- og bygningslovens § 12-5

Ut fra ressurs hensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivarettatt i planarbeidet.

SE-Arkitektur AS

firmapost@se-arkitektur.no

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: ikke oppgitt

Vår ref.: 2017/4814 421.4 CHJ

Vår dato: 25.08.2017

Sarpsborg kommune - innspill til varslet oppstart av detaljregulering for tidligere Østfoldmeieriet

Vi viser til deres oversendelse datert 10.07.17 med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for området til tidligere Østfoldmeieriet.

Varslet planområdet omfatter ca. 31,2 dekar. Formålet med planarbeidet er å regulere til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med fokus på bolig, kontor, tjenesteyting og varehandel. Det er planlagt med høy utnyttelse. Det er videre meldt oppstart regulering av utvidelse av rv. 111 Hafslund-Dondern. De to planarbeidene vil ha en parallell fremdrift og det er en intensjon med dialog underveis hvor planløsninger diskuteres og samordnes med hverandre.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen. Kommunen har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Kommunene skal registrere arealendringer i KOSTRA. Størrelsen på arealbruksformålene bør derfor fremgå i planbeskrivelsen.

Vårt innspill er delt i to, hvor første del er konkrete innspill, vurderinger og råd tilknyttet det varslede planarbeidet. Del to viser til generelle tema og føringer som er viktige for planarbeidet.

Innspill

Vi gjør oppmerksom på at det 01.07.17 trådte i kraft ny forskrift om konsekvensutredninger.

Planområdets beliggenhet ved rv. 111 tilsier at det er støyutsatt fra trafikken, og har en tilleggsutfordring ved at støykilden ligger sør for planområdet hvor det er best solforhold. Det må som en del av reguleringsplanen utarbeides en støyutredning som viser støy på fasade i alle planlagte etasjer og på planlagte utearealer.

Støysituasjonen bør få legge en del premisser for lokalisering og utforming av bebyggelsen, samt valg av avbøtende tiltak. Utredningen må videre foreslå avbøtende tiltak (f.eks.



støyskjerming og intern plassering av støyfølsomme rom) og vise hvordan dette vil bidra til et akseptabelt støynivå. Vi viser til de anbefalte grenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyforholdene og avbøtende tiltak må så sikres i reguleringsplanen (kart og bestemmelser). Formulering av reguleringsbestemmelser om støy bør utføres i samarbeid med den som utreder støyforholdene.

Mengden varehandel, kontor og tjenesteyting må begrenses slik at planforslaget ikke bidrar til å vanskeliggjøre en ønsket sentrumsutvikling og bidra til økt transportbehov. Vi viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre med tilhørende retningslinjer i fylkesplanen.

Det må planlegges for at de nye beboerne i området får tilstrekkelig med ute- og lekeoppholdsarealer av god kvalitet. Det må i planleggingen legges til rette for enkel adkomst til kollektivtrafikk og gang-/sykkelveinett. Parkeringsdekningen må begrenses med bestemmelser om maksimalt antall parkeringsplasser. Parkeringsdekningen bør i størst mulig grad legges under bakkenivå.

Overvannsløsningene må utarbeides med utgangspunkt i prognosene for et framtidig klima med kraftigere nedbørsperioder. Det kan med fordel også benyttes løsninger som samtidig bidrar positivt til bo- og steds kvalitet, som dammer og grønnstruktur.

Det bør utarbeides illustrasjoner/fotomontasjer som viser hvordan bebyggelsen vil ta seg ut i landskapet. I tillegg til eventuelle illustrasjoner av prosjektet fra luften bør det dokumenteres hvordan bebyggelsen vil oppleves fra bakkenivå. Illustrasjonene må ta utgangspunkt i reguleringsplanens ytre rammer.

Generelle tema

De nasjonale forventningene til kommunal planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 12.06.15. Her samles mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i planleggingen.

Vår region har høybefolkningsvekst. Denne veksten må håndteres på en måte som gjør at man samtidig bidrar til å nå viktige nasjonale mål for klima, areal- og transport. Jordvern målet og utviklingen i fylket, tilsier at forbruket av dyrket mark må reduseres til et minimum. Fortetting og transformasjon er løsningen for en bærekraftig arealforvaltning, og for å nå målene om at vekst i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Fortettingen må også skje med kvalitet slik at man skaper trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.

Reguleringsplanen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer samt nasjonale styringssignaler. Alle planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse. Det må fremgå tydelig om planen utløser krav om konsekvensutredninger.

Følgende statlige planretningslinjer/-bestemmelser ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009).
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Følgende generelle temaer vurderes også som viktige i det aktuelle planområdet:

- **Barn og unge, medvirkning og levekår.** Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal etter plan- og bygningsloven være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er ivaretatt. Opparbeidelse av lekearealer samtidig med boligene bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer. Ny lov legger opp til at planer skal fremme helse og trivsel og forebygge sosiale forskjeller og kriminalitet. Vi viser også til § 5-1 om medvirkning og tilrettelegging for grupper og interesser som ikke selv er i stand til å delta direkte i planprosessen.
- **Estetisk utforming.** Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til "Estetikk i plan- og byggesaker" (T-1179). Det må være fokus på reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen.
- **Universell utforming.** Vi viser til "Regjeringens handlingsplan for universell utforming" (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming.
- **Blå-grønn struktur.** Viser til DN-håndbok 23 "Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur", MDs veileder T-1267 "Fortetting med kvalitet" og Framtidens byers veiledning om Blågrønn faktor. Det er viktig med både bevaring og etablering av ny blå-grønn struktur. Vann og grønnstruktur har betydning for det lokale miljøet som trivselsskapende element. Det har også en viktig verdi for lek, stedsindentitet, naturmangfold, landskap og klimatilpasning.
- **Naturmangfold.** Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen ved å gi felles mål og prinsipper. §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vi minner om at vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må framskaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.
- **Samfunnssikkerhet og klimatilpasning.** Områder må vurderes med hensyn på sikkerhet, for eksempel flom, havnivåstigning, stormflo, grunnforhold, radon, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Det er krav om risiko- og sårbarhetsanalyser ved utarbeidelse av planer for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet er viktig, jf. TEK 10 § 7-3 med veiledning. Vi viser også til NVEs retningslinjer og veiledere om tematikken, blant annet 2/2011 Flom- og skredfare i arealplaner og 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Håndtering av overvann, flommer og havnivåstigning blir stadig mer aktuelt. Vi anbefaler nettsiden www.klimatilpasning.no og DSBs veileder Klimahjelperen.
- **Støy.** Vi viser til retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder TA-2115. Støyforholdene skal være utredet ved regulering av området, jf. retningslinjens punkt 3.1. Retningslinjen angir maksimale støygrenser, men vi vil peke på at også støyeksponering under disse verdier kan påvirke helse og trivsel. I støyutsatte områder må det stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.
- **Luftkvalitet.** Vi viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Vi viser også til forurensningsforskriften kapittel 7 som fastsetter luftkvalitetskrav. Det må også ses på samspilleffekter mellom støy- og luftforurensning, da dette kan øke plagen/helserisikoen.
- **Grunnforurensning.** Det må vurderes om det er behov for å undersøke om det foreligger forurensning i grunnen. Vi viser til forurensningsforskriftens kapittel 2 om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider og Miljødirektoratets veiledere til forskriften (TA- 2912 og TA-2913). Forurenset grunn skal registreres i databasen "Grunnforurensning" i samsvar med Miljødirektoratet veileder om dette (TA-2671).

- **Klimagassutslipp og energi.** Det skal tas klimahensyn gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Kommunene skal ta klimahensyn i all relevant planlegging. Arealplanleggingen skal legge til rette for kollektive løsninger og lokalisering som bidrar til redusert behov for bruk av privatbil. SPR for klima- og energiplanlegging fastlegger nærmere krav til hvordan klimahensyn skal tas med i planleggingen. SPR for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging gir føringer for hvordan arealbruken skal bidra til at man når de nasjonale klimamålene.
- **Kartfremstilling.** Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til departementets veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og www.miljokommune.no.

Vi vil komme nærmere tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Aase Richter e.f.
seniorrådgiver

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi til:

Statens vegvesen Region Øst	e-post
Sarpsborg kommune	e-post
Østfold fylkeskommune	e-post

SE-ARKITEKTUR AS
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Vår ref.: 148484/2017 - 2017/9492

Deres ref.:

Dato: 05.09.2017

Innspill - varsel - detaljregulering for tidligere Østfoldmeieriet - gbnr. 1048/466 m.fl. - planID 010526033

Østfold fylkeskommune viser til varsel om oppstart for reguleringsarbeid datert 10.07.2017.

Planområdet er oppgitt til 31,2 dekar, og ligger mellom Hafslundsgate (RV 111), Gamle Iseveg og Tors gate nord for Borgen folkepark. Planen er utarbeidet av SE- Arkitektur As på vegne av Bjørnstadveien 2 AS. Vi har fått utsatt frist til 07.09.2017.

Hensikten med planen er å legge til rette for kombinert bebyggelse og anleggsformål, med fokus på boliger, kontor, tjenesteyting og varehandel. Det er angitt ønske om felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad, men vi har ikke fått kopi av prosjekt og har med det heller ikke tatt stilling til utbygging utover informasjon gitt i varselet. Det er i varselet henvist til § 12-10 og § 21-3, og vi forutsetter at det er plan- og bygningslovens paragrafer det henvises til.

Varselet gir lite informasjon om framtidig utbygging, og dermed vil vårt innspill bli tilsvarende mer generelt, der flere forhold må trekkes inn.

Planstatus

Planen må forholde seg til gjeldende fylkesplan. Vi minner om at fylkesplanen er til rullering.

I kommuneplanens arealdel ligger planområdet i sin helhet innenfor hensynssone H_ 810 med krav om felles planlegging. Vi ber om at det redegjøres for hvordan dette skal ivaretas.

Planområdet ligger delvis innenfor varslet planområde for InterCity Fredrikstad Sarpsborg.

Det opplyses at planområdet vil bli redusert og regulert i samspill med varslet reguleringsplan for utvidelse av RV 111 ved Hafslund- Dondern (vårt saksnummer 2017/8211).

Detaljreguleringen for riksveg 111 skal sikre kollektivfelt og legge til rette for trafikksikre løsninger for gående og syklende. Det må inngås et samarbeid med Statens vegvesen og anbefalinger fra dem må synliggjøres. Vi vil anbefale at prosjektet avventer avklaring for riksveg 111 slik at tiltak ikke forhindrer endringer langs riksvegen.

Konsekvensutredning

I samråd med Sarpsborg kommune har planfremmer vurdert at det ikke er krav om KU, jf notat datert 29.06.2017.

Plan- og miljøseksjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00

E-post: postmottak@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 842 952 972



Ut fra en kulturminnefaglig vurdering er det nødvendig at det gjøres utredninger om verneverdier og bygningenes tilstand innenfor planområdet, som grunnlag for videre planarbeid. Videre er det nødvendig å utrede konsekvensene utbygging av planområdet har for de kulturhistoriske verdiene i nærområdet utenfor planområdet på Borgen.

Det er enkelte viktige temaer som må belyses, og Sarpsborg kommune må vurdere innspill ved varsel om oppstart om planen utløser krav om KU, eller om det er tilstrekkelig med planbeskrivelse.

Valg av utbyggingsformål

Det er oppgitt ulike planlagte formål innenfor kvartalet. Reguleringsformål og grad av utnytting må være i samsvar med gjeldende kommuneplans arealdel og avvik fra overordnet plan må redegjøres for ved offentlig ettersyn. Det vises også til *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*.

Planområdet oppleves som noe uoversiktlig, med enkelt-tomter med delvis små-bebyggelse som øyer i asfalt, i tillegg til det gamle meieriet. Det er ikke gitt at hele kvartalet utvikles samtidig. Det bør derfor planlegges slik at alle tiltak innenfor planområdet fungerer og tilfredsstiller alle krav, uavhengig av utbyggingstakt.

Med beliggenhet ved rv 111, bør støy og forurensning danne grunnlag for valg av formål. Det må derfor foretas undersøkelser og støyanalyser som synliggjør områdets egnethet for spesielt beboelse. Eventuelle kompenserende tiltak som f.eks støy-skjermer mm bør framgå allerede i en detaljregulering. Vi vil ikke anbefale boliger i 1. etasje.

Vi viser til *Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen* (T-1520). Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer luftforurensningsproblemer.

Barn og unge/ leke- og uteoppholdsarealer

Vi viser til rundskriv T-2/08 *Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*.

Planområdet ligger i tilknytning til aktivitetsområder egnet for større barn, men riksveien må krysses. Dersom det legges til rette for boliger, må det sikres gode utearealer i tråd med kommunens krav i overordnede planer innenfor planområdet.

Vi minner om at kommunen etter plan- og bygningslovens §3-3 skal ha en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. De/den kommunen gir dette ansvaret skal gis anledning til å medvirke i planprosessen, og deres bidrag må dokumenteres i

plandokumentene. Barnas talsperson skal være barnas representant i det faste utvalget for plansaker.

Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstilling av lekearealer samtidig med tiltaket.

Ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområder, eller arealer som barn bruker som lekearealer eller som er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jfr. RPR. I den forbindelse må det avklares og dokumenteres hvorvidt det aktuelle området benyttes til lek i dag.

Vi viser for øvrig til kommunens minimumskrav til leke- og oppholdsarealer, og Miljøverndepartementets temaveileder *Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven* (T-1513) som finnes på departementets nettside www.planlegging.no.

Nyere tids kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale og innkommet dokumentasjon.

Innenfor planområdet finnes det i dag flere bygninger. Det fremkommer ikke av innsendt varsel om disse bygningene er kartlagt i forhold til kulturminneverdier og bygningenes tilstand. Det fremkommer heller ikke om eksisterende bygninger er tenkt å være en del av områdets fremtidige bruk. Spesielt kan den eldre meieribygningen i teglstein som ble oppført etter 2. verdenskrig, ha verdi både av arkitektonisk og kulturhistorisk art. Det er mulig at dette er en typisk norsk/østnorsk meieribygning fra sin periode, som på tross av tilbygg i senere år, muligens kan tilbakeføres til opprinnelige utseende. Bygningen er sannsynlig oppført med lokalt produsert teglstein. Siden evt. gjenbruk av flere av planområdets bygninger vil legge føringer for hvordan planområdet utformes, er det av stor betydning å få vurdert bygningenes verneverdi og tilstand. Det finnes mange gode eksempler på transformasjon av næringsbygninger til ny bruk.

Planområdet grenser til et boligområde på Borgen som utmerker seg ved sine reguleringsgrep og bygningstypologi. Bakgrunn for områdene er at AS Hafslund i 1939 fikk utarbeidet reguleringsplaner på selskapets eiendom. I 1945 utarbeidet Oslo-arkitekt Arnstein Arneberg en ferdighuskatalog med forslag til bebyggelse. Dette er bakgrunnen for den enhetlige småhusbebyggelsen i dag. Området er i kommunens **Vernevurdering i Sarpsborgs byområder utenom sentrum** fra 2007 fått vernegrad 3, og har dermed verneverdi. I videre planarbeid er det viktig å redegjøre for hvordan utviklingen av planområdet vil innvirke og ta hensyn til nærområdet rundt.

Automatisk fredete kulturminner

Det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Estetikk og byggeskikk

Bygningsuttrykk og grad av utnytting må tilpasses eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen og omkringliggende bebyggelse. Det må tas inn egne reguleringsbestemmelser om dette i planen. Det vises bl.a. til *Estetikkveileder for Østfold* som er utarbeidet i forbindelse med fylkesplanen. Denne finnes bl.a. på fylkeskommunens nettside.

Det må foretas grundige analyser og begrunnelser i forhold til høyder. Vi ønsker i utgangspunktet en høy utnytting, men dette må vurderes opp mot områdets karakter med blant annet små eneboliger rundt. Det må legges til rette for tiltak med høy kvalitet.

Kjøpesenter

Det er ikke opplyst om det skal etableres forretninger/kjøpesenter innenfor planområdet. Vi viser til pkt 5.9 – kjøpesenterbestemmelse – i fylkesplanen som setter begrensninger som vil gjelde for planområdet. Det henvises der til rikspolitisk bestemmelsen som i § 1, Formålsparagrafen sier at *Formålet med denne rikspolitiske bestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.*

Funksjonene på eiendommen må sees i sammenheng med bypakkas 0-vekst- mål og forutsetninger og plasseringen utenfor bysentrum.

Grøntstruktur og friluftsliv

Planområdets beliggenhet, mellom Dondern/ idrettsanlegget og grøntområder nærmere Glomma, gir mulighet for gode forbindelser gjennom eller ved planområdet.

Vegetasjonsbelter med stier bidrar til at flere velger å være fysisk aktive. ØFK ber om at det lages en plan for eksisterende, og eventuell innføring av ny, vegetasjon.

En utomhusplan vil kunne illustrere hvordan bl.a. grønnstruktur, fellesområder og lekearealer er ivarettatt i planen og hvilken utforming disse er tiltenkt. Avhengig av detaljeringsgrad bør en utomhusplan vise terrenginngrep, beplantning, lekeplasser, møblering av fellesarealer, oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler, interne stier og gang-/ sykkelvei, samt avkjørsler til offentlig vei.

Øvrige forhold som må vurderes:

- *Hensyn til landskap:* Planområdet er relativt flatt, men ligger likevel eksponert. Ny bebyggelse må tilpasses landskapet, ikke omvendt. Bebyggelsens og tomtearronderingens fjernvirkning må vurderes, og uheldig eksponering må unngås.
- *Universell utforming:* Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder. Vi viser til Miljøverndepartementets temaveileder *Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)* som finnes på departementets nettside www.planlegging.no, og Kommunalteknisk forenings hefte *Universell utforming og reguleringsbestemmelser*.
- *Trafikk:* Trafikksikkerhet må vektlegges, og planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker skolevei. Det bør vurderes å utvide planområdet dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikkløsninger.
- *Kollektivtrafikk:* Planområdet ligger nær kollektivtrafikk, jf plan for rv 111. Det bør avklares om det er aktuelt å anlegge busslomme innenfor planområdet. Østfold kollektivtrafikk og/ eller aktuelt busselskap bør kontaktes for å avklare eventuelle spørsmål i denne sammenheng.
- *Parkeringskrav:* Areal som er avsatt til parkering på en eiendom skal medregnes i grad av utnytting, jfr. TEK17 § 5-7. Krav til parkeringsdekning i området bør ses i sammenheng med kollektivbetjeningen og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.
- *Ladestruktur for EL-bil og sykkelparkering:* Vi oppfordrer til å legge til rette for ladeinfrastruktur for kjøretøy. For å oppnå en økt bruk av sykkel som fremkomstmiddel er det viktig å legge til rette for sykkelparkering som både er overdekt og med mulighet til å låse fast sykkel.
- *Risiko- og sårbarhet:* Vi viser til plan- og bygningslovens § 4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.
- *Risiko for flom og overvann:* Planen må utformes slik at skade så langt det er mulig unngås. Det bør vurderes fordrøyning på egen eiendom.
- *Grunnforhold:* Planområdet ligger under den marine grense merket randmorene og fyllmasse. De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen.

Bebyggelse på rasfarlige områder må unngås med mindre det kan skaffes tilfredsstillende sikring.

- *Klima og energibruk*: Det bør tas sikte på en standard for energibruk utover minimumskrav for bygg. Det kan være krav eller insentiver til fornybare oppvarmingskilder, offentlige merkeordninger eller standarder utover TEK 10.

Vi ber om at planen oversendes ved offentlig ettersyn. Vi vil be om at kommunen melder inn planen til regionalt planmøte dersom det legges til rette for en større utbygging innenfor planområdet.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Inger B. Kolseth
Rådgiver

Kopi til:

SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237	1702	SARPSBORG
FYLKESMANNEN I ØSTFOLD	POSTBOKS 325	1502	MOSS
STATENS VEGVESEN REGION ØST	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO