

Arkivsak-dok. PLAN-23/00027-28
Saksbehandler Julie Sand Haugerud

Saksgang
Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023-2027
Bystyret 2023-2027

Møtedato
28.05.2025
19.06.2025

Sak nr.

Unntatt offentlighet iht.

Detaljreguleringsplan for Alvimveien 61 - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Petter Strøm Sandtangen

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Alvimveien 61, utarbeidet i målestokk 1:5000 og datert 14.07.2023, revidert 01.04.2025, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 03.07.2023, revidert 15.05.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd, med forutsetning om at dyrket mark reguleres til landbruksformål og eksisterende vegetasjonsbelte reguleres til vegetasjonsskjerm. Bestemmelser og plandokumenter må oppdateres i tråd med vedtaket før kunngjøring.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves

Vedlegg:

1. Plankart 01.04.2025
2. Reguleringsbestemmelser rev. 15.05.2025
3. Planbeskrivelse
4. Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer
5. ROS-analyse, datert 15.03.21, rev. 01.04.25
6. Område stabilitetsrapport iht NVE 01 2019, rev.
7. Uavhengig kvalitetssikring iht. NVE veileder
8. Notat geoteknikk
9. Redegjørelse for overvann
10. Flomvurdering V2
11. Trafikkutredning
12. Forslagsstillers notat dyrket mark
13. Kommunedirektørens skisse av plankart
14. Utklipp fra 3D-modell

Sammendrag:

På vegne av Toftenes eiendom AS har BAS Arkitekter AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Alvimveien 61 til behandling. Det er etablert trampolinepark på området i dag, i strid med formål (industri) i en eldre reguleringsplan. Hensikten med planen er derfor å regulere dagens bruk, med mulighet for mindre utvidelser og noe fleksibilitet for fremtidig bruk.

Planområdet ligger på Alvim med kjøpesenteret Amfi Borg og jernbanen i nord. For øvrig grenser området til dyrket mark i vest og boligområdet Alvimhaugen i øst.

Området er i kommuneplanens arealdel disponert til nåværende bebyggelse og anlegg.

Forslagsstillers planforslag innebærer nedbygging av 0,55 dekar dyrket mark. Kommunedirektøren mener en noe lavere utnyttelse må legges til grunn slik at dette arealet kan bevares som dyrket mark og reguleres til landbruksformål.

NVE fremmet innsigelse fordi faren for kvikkleireskred og flom ikke var tilstrekkelig avklart. Innsigelsen ble trukket 13.05.2025. Statsforvalter er skeptisk til plassering av virksomheten, parkeringsdekning og beslaglegning av dyrket mark. Øvrige merknader ved offentlig ettersyn dreier seg i hovedsak om universell utforming og medvirkning fra barn og unge. De fleste merknader er imøtekommet eller delvis imøtekommet. De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer. Det knytter seg ikke lenger innsigelser til planforslaget, som kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler å vedta detaljreguleringsplan for Alvimveien 61, med forutsetning om at dyrket mark reguleres til landbruksformål og eksisterende vegetasjonsbelte reguleres til vegetasjonsskjerm.

Utredning:

Bakgrunn for saken

BAS Arkitekter AS har på vegne av Toftenes eiendom AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Alvimveien 61.

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for videre drift av trampolinepark. Bruken er i strid med gjeldende reguleringsformål og dispensasjonstillatelsen gikk ut 06.06.2021. Formålet med planen er derfor å regulere dagens bruk, med mulighet for mindre utvidelser og en viss fleksibilitet for fremtidig utnyttelse.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på Alvim, sør for kjøpesenteret Amfi Borg og jernbanen. I vest grenser området til dyrket mark og i øst ligger boligområdet Alvimhaugen.

Områdets areal er ca. 8,6 dekar.

Innenfor planområdet er det etablert trampolinepark med tilhørende parkering. I tillegg er det ca. 0,55 dekar dyrket mark og en buffersone mot parkeringsplassen, totalt ca. 1,2 dekar.

Forholdet til andre planer

Området er i kommuneplanens arealdel disponert til nåværende bebyggelse og anlegg. Planforslaget er i tråd med formål i overordnet plan og bidrar til å oppfylle føringer om å opprettholde og tilrettelegge for vekst i eksisterende arbeidsplasser.

Fortrinnsvis skal arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter legges til sentrum. Ren kontorvirksomhet tillates derfor ikke, kun kontorarbeidsplasser tilhørende bedrifter innenfor næring og tjenesteyting. Kommunedirektøren anbefaler i tillegg at eventuell utvidelse og

parkering ikke beslaglegger dyrket mark. Planområdet ligger i nærheten av fv.109 hvor det er gode bussforbindelser og planlagt hovedsykkelrute med høy standard. Det er også satt krav til maksimalt antall parkeringsplasser. Dette kan bidra til å nå nullvekstmålet. Samtidig vil nåværende drift antagelig være bilbasert, siden tilbudet er rettet mot barn og ligger utenfor sentrum.

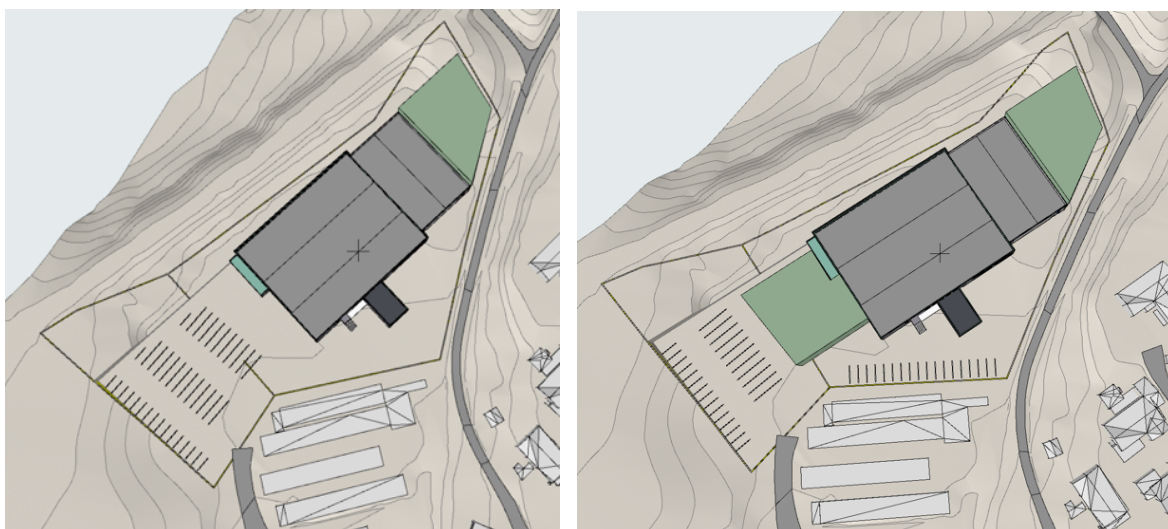
Hele området er regulert til industri gjennom reguleringsplan for Kvartal 472 v/Havnesporet, vedtatt 25.01.1980.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg, med underformål tjenesteyting og næring. Under tjenesteyting tillates lekeland, treningssenter og aktivitetssenter, med tilhørende bevertning. Under næring tillates håndverksbedrifter, lager og annen plasskrevende næringsdrift. Det tillates ikke ren kontorvirksomhet, kun kontorarbeidsplasser i tilknytning til ovennevnte bedrifter.

Alternativvurderinger

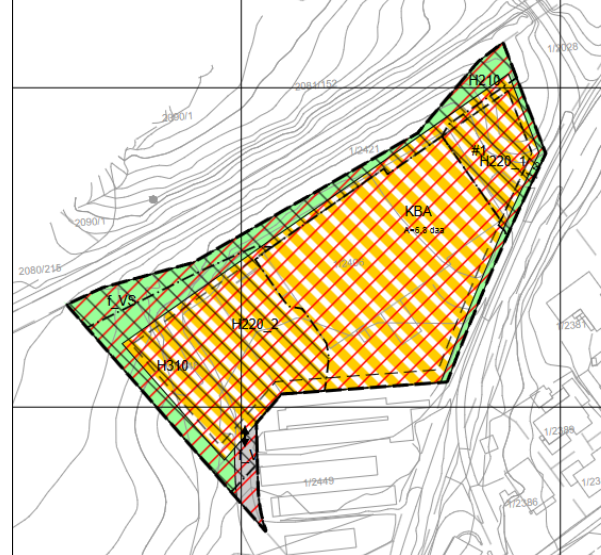
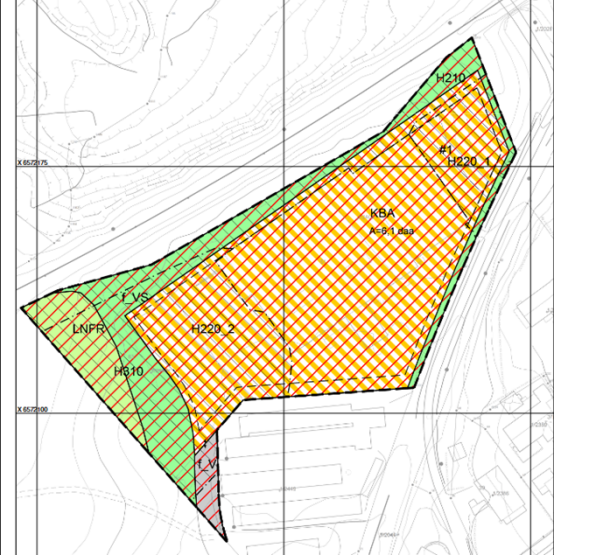
Det er i løpet av planprosessen skissert tre grader av utnyttelse. I utgangspunktet ønsker kommunen høy utnyttelse på næringsarealer, men beliggenheten utenfor sentrum, hensyn til omgivelsene og mangel på direkte atkomst fra hovedvei tilsier at området ikke er egnet for dette. Høy utnyttelse ble derfor forkastet.



Figur 1: Skisse av lav utnyttelse til venstre, middels utnyttelse til høyre (grønne bokser illustrerer ny bebyggelse).

Det er ønskelig å tilrettelegge for fortsatt drift av trampolineparken, som er et positivt aktivitetstilbud for barn og unge, og å beholde dagens arbeidsplasser. Det bør også være mulighet for noe videreutvikling av området. Området ligger i kollektivsonen og veisystemet tåler belastningen. Etter en helhetlig vurdering mener kommunedirektøren dyrka mark i øst, bør bevares.

Forslagsstillers planforslag	Kommunedirektørens anbefaling

	
Fordeler: - Mer fleksibel plan: to ekstra tilbygg hvor dagens og eventuelle fremtidige bedrifter kan utvide driften avhengig av sine behov. Ulemper: - Beslaglegger dyrket mark ved at parkering utvides/flyttes. Buffersone mellom utbygging og dyrket mark er imidlertid sikret.	Fordeler: - Bevarer 550 m² dyrket mark, når det ikke åpnes for parkering på dyrket mark. Ulemper: - Mindre fleksibel plan: mindre areal for fremtidig utvidelse av virksomhet(er) på eksisterende tomt.

Figur 2: Tabell som viser sammenligning av forslagsstillers planforslag og kommunedirektørens anbefaling.

Høyder og fjernvirkning

Eksisterende bygningsmasse er ca. 9 meter høy. Det er skissert en mulig utvidelse som et tilbygg i nordøst, på opptil 12 meter, som kan benyttes til for eksempel klatrehall. Forslagsstillers planforslag åpner også for et tilbygg i samme høyde som eksisterende bygg i sørvest. Planområdet grenser til bestemmelsesområde for landskap (kommuneplanens arealdel 2024-2036). Tilbyggene vil imidlertid ikke gi nevneverdige konsekvenser for fjernvirkning, da planområdet ligger lavt i terrenget og boligbebyggelsen rundt ligger noe høyere.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 07.01.2021, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside

www.sarpsborg.com

Utvalg for plansaker behandlet i møte 30.08.2023, sak 26/23, forslag til reguleringsplan for Alvimveien 61, og vedtok dette lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 05.09.2023 – 17.10.2023. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 05.09.2023. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 05.09.2023 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 7 merknader.

Offentlig ettersyn – innkomne merknader og endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller vurdert innkomne merknader og gjort mindre endringer i reguleringsbestemmelser og plankart. Disse justeringene endrer ikke planens intensjoner og hovedformål.

NVE fremmet innsigelse fordi faren for kvikkleireskred og flom ikke var tilstrekkelig vurdert og avklart. Svendsen og co har vurdert flomfaren, og konkluderer med at det ikke er reell fare for flom. Hensynssone for flomfare er derfor tatt ut av plankart og bestemmelser. DMR miljø og geoteknikk AS har gjennomført uavhengig kontroll av rapporten fra Geoteknikk. Hele området ligger innenfor et mulig løsneområde for kvikkleireskred. Plankart og bestemmelser er oppdatert i henhold til nye funn. Innsigelsene er løst og trukket i brev datert 13.05.2025.

Merknader som er imøtekommet helt eller delvis

- Statens vegvesen, ved at:
 - o Behovet for støymålinger er fjernet fra bestemmelsene.
 - o Det er lagt inn bestemmelse om størrelse på HC-plasser og maks helning.
- Mattilsynet, ved at:
 - o Det er lagt inn dokumentasjonskrav i bestemmelsene hvor kapasitet på drikkevannsforsyning og slukkevann må belyses.
- Statsforvalteren, ved at:
 - o «Kontor» er fjernet som underformål fra tegnforklaringen i plankartet.
 - o Kommunedirektøren innstiller på at dyrket mark ivaretas ved at det reguleres til landbruksformål.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
Statens vegvesen mener det bør legges inn en rekkefølgebestemmelse som krever at eventuelle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny, støyømfintlig bebyggelse.	Planen åpner ikke for støyfølsom bruk. Dersom driften av virksomheten påvirker støyforholdene på nærliggende støyfølsom bebyggelse, må det iverksettes avbøtende tiltak for å sikre at grenseverdiene i T-1442 ikke overskrides.
Viken fylkeskommune mener det er mangelfullt i bestemmelsene hvordan universell utforming er fulgt opp i planen og medvirkning fra barn og unge.	Universell utforming er sikret i Byggteknisk forskrift. Reguleringsplanen sikrer et eksisterende innendørs lekeland for barn. Planforslaget ble sendt til ungdomsrådet og kommunens råd for personer med funksjonsnedsettelse. Det er vurdert at det ikke er behov for ytterligere medvirkning.
Bane NOR mener det kan være behov for å heve kvaliteten på eiendomsgrensene i området.	Ifølge kommunens kartlag er det 30 cm usikkerhet i eiendomsgrensen mot jernbanen. Kommunedirektøren mener det ikke er nødvendig å rekvirere oppmåling da 30 cm ikke vil ha betydning, ettersom det reguleres til buffer med vegetasjonsskjerm i eiendomsgrensen.

Statsforvalteren mener parkeringsbestemmelsene bør skjerpes inn.	Parkeringsbestemmelsene følger kommuneplanens arealdel.
---	--

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 4).

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.

Planen legger til rette for at trampolineparken kan bestå der den ligger i dag. Det er også regulert et tilbygg som kan fungere som klatrehall, noe som vil utvide aktivitetstilbudet for barn og unge. Krav om gjerde mot jernbanen er sikret gjennom bestemmelser i planforslaget.

Det er hyppige bussavganger mellom Sarpsborg og Fredrikstad langs fv. 109. Nærmeste busstopp ligger imidlertid ca. 450m unna, og innebærer kryssing av parkeringsplassen på Amfi Borg, noe som er uheldig. Det går også buss mellom Sarpsborg sentrum og Alvim, med busstopp i Ludvig Enges vei. Her er det etablert fortau, som gir en trafiksikker adkomst for myke trafikanter. Det må imidlertid legges til grunn at mange barn vil bli kjørt til trampolineparken.

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.

Behov for grunnerverv

Grunnerverv er ikke nødvendig for å gjennomføre planen.

Grunnforhold

Området ligger delvis i en registrert faresone i NVE sitt kart. Det er påvist kvikkleire i omkringliggende områder.

Områdestabiliteten er vurdert av Geoteknikk AS (vedlegg 6), og DMR miljø og geoteknikk AS (vedlegg 7) har gjennomført uavhengig kvalitetssikring av rapporten. Det er ikke utført grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet, vurderinger og beregninger baserer seg på tidligere grunnundersøkelser. Det er identifisert et nytt avgrenset utløpsområde og løснеområde mot Alvimdammen. Eksisterende avgrensning av faresone 2508 Alvimveien er utvidet. Stabilitetsberegningene oppfyller NVE sitt krav til sikkerhetsfaktor.

Konklusjonen er at det ikke er reell fare for områdeskred på planområdet. Det er tatt inn hensynssone ras/skredfare i plankart og bestemmelser slik at sikkerheten for skred ivaretas ved nye tiltak.

Dyrket mark

Planområdet består av ca. 550 kvm dyrket mark og en buffersone mot parkeringsplassen, totalt ca. 1,2 dekar. I gjeldende reguleringsplan fra 1980 er arealet med dyrket mark avsatt til industri. I senere tid er dyrket mark i sørvest (utenfor planområdet) tilbakeført til LNFR i reguleringsplan for Alvim renseanlegg vedtatt 02.03.2023. Kommuneplanens arealdel (KPA 2024-2036) har fulgt opp gjeldende reguleringsplaner, og planområdet er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. En smal stripe i ytterkant av jordet som ligger innenfor forslagsstillers eiendom er dermed også avsatt til bebyggelse og anlegg, ettersom dette formålet i KPA samsvarer med formål industri i eldre reguleringsplan.

Kommunen skal sikre arealer til næring, for å opprettholde arbeidsplasser og legge til rette for nye. Næringsareal bør ha høy utnyttelse og fleksibilitet slik at bedrifter kan etablere seg på riktig sted eller vokse innenfor sitt område. Kommunedirektøren ønsker å tilrettelegge for at bedriften kan fortsette sin drift, med mulighet for noe utvidelse, og aksepterte derfor at dyrket mark på forslagsstillers eiendom var en del av høringsforslaget.

Statsforvalter har i sitt høringsinnspill (17.10.2023) påpekt at det er svært uheldig at planen legger opp til omdisponering av fulldyrket jord i aktiv drift. Dette er klart i strid med nasjonale mål og føringer for jordvern, og har umiddelbare og permanent konsekvenser for matproduksjonen i kommunen. Statsforvalter frarådet kommunen sterkt å godkjenne foreslått beslag av dyrket mark for å tilrettelegge for parkeringsplasser. Forslagsstiller ønsker ikke å endre planforslaget og viser til nylig vedtatt KPA. I KPA er Alvimveien vist helt opp til jernbanesporet som nåværende vei. Forslagsstiller viser til at denne veien deler dyrket mark fra nabojordet. Den øverste delen av veien er imidlertid ikke opparbeidet.

Kommunedirektøren har på nytt vurdert hvorvidt denne stripen med dyrket mark bør inngå i utbyggingsområdet, eller om arealet bør omreguleres til LNFR. Arealet er isolert sett lite, men er en del av et større jordbruksareal på tiliggende eiendom og er av svært god kvalitet. I juni 2023 vedtok Stortinget oppdatert nasjonal jordvernstrategi. Det ble satt mål om at maksimalt 2000 dekar dyrka mark omdisponeres i året.

I viktige samferdselsprosjekter er det ikke alltid mulig å unngå å beslaglegge noe dyrket mark. Det er også viktig å sikre god utnyttelse på næringsarealer. Hensikten med denne planen er imidlertid først og fremst å sikre eksisterende bruk. Det er også ønskelig å tilrettelegge for noe fleksibilitet og utvidelse, og det er sikret areal til tjenesteyting/næring både i nordøst og sørvest. Det er derfor mulig å utvide dagens bygningsmasse uten å berøre dyrket mark. Forslagsstiller ønsker derimot å utnytte hele eiendommen, inkludert dyrket mark, og har skissert parkeringsplasser i vest. Kommunedirektøren vurderer at det er feil å bruke dyrket mark til parkering, og anbefaler at dyrket mark tilbakeføres til LNF.

Etter en helhetsvurdering konkluderer kommunedirektøren med at 0,55 dekar dyrket mark bør bevares. Det er fortsatt mulig å opprettholde og utvide driften noe uten at dyrka mark bygges ned.

Utbyggingsavtale

Det er vurdert at det ikke er behov for infrastrukturtiltak i nærområdet som gjør bruk av utbyggingsavtale aktuelt. Det er derfor ikke utarbeidet utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller.

Oppsummering

Det er ikke knyttet innsigelse til planforslaget, og det kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Alvimveien 61, vedtas, med forutsetning om at dyrket mark reguleres til landbruksformål og eksisterende vegetasjonsbelte reguleres til vegetasjonsskjerm. Bestemmelser og plandokumenter må oppdateres i tråd med vedtaket før kunngjøring.

Forslag til detaljreguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

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

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Ingen for Sarpsborg kommune.

Miljø:

Gjennomføring av forslagsstillers planforslag vil medføre at 550 kvm dyrket mark bygges ned. Kommunedirektørens innstilling er at dette arealet reguleres til landbruksformål.

Det foreligger kun overvannsrapport som viser tiltak for å håndtere eksisterende situasjon. Påvirkning på overvannshåndteringen er ikke vurdert for eventuelle utvidelser i fremtiden og må vurderes ved byggesak. Dette er akseptert da det ikke foreligger planer om utvidelser i nær fremtid. Ved gjennomføring av tiltak for lokal overvannshåndtering for dagens situasjon, vil avrenningen reduseres.

Dersom planområdet bygges ut ytterligere og større flater asfalteres til parkeringsplass, vil andelen permeable flater på tomte reduseres. Deler av planområdet i vest ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er gjennomført en flomutredning som konkluderer med at det ikke er reell fare for flom. Alvimdammen fungerer som et vannmagasin og vannet vil så renne gjennom undergang og ikke der aktsomhetsområdet er vist i kartet.

Folkehelse:

Planen åpner opp for blant annet lekeland, treningssenter og aktivitetssenter som kan bidra til bærekraftsmål 3 – god helse og livskvalitet.