

Arkivsak-dok. PLAN-23/01916-129
Saksbehandler Sandra Hinsch

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

Møtedato
04.02.2026
26.02.2026

Sak nr.

Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 – sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Terje Gjeltén Bakken

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 31.10.2025, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 07.01.2026, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

De deler av gjeldende reguleringsplan som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Vedlegg:

- 01 - Plankart, datert 31.10.2025
- 02 - Reguleringsbestemmelser, datert 07.01.2026
- 03 - Planbeskrivelse, datert 08.01.2026
- 04 - Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer
- 05 - Illustrasjonsplan, datert 23.10.2025
- 06 - Alternativ illustrasjonsplan, datert 23.10.2025
- 07 - Profiler samlefil, datert 03.05.2024
- 08 - Illustrasjoner samlefil, datert 03.05.2024
- 09 - Bygningssnitt samlefil, datert 19.02.2024
- 10 - Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 19.02.2024
- 11 - Fasadeoppriss, datert 03.05.2024
- 12 - ROS-analyse, datert 15.03.2024
- 13 - Veiplaner, datert 17.09.2025
- 14 - OVA-notat, datert 14.06.2024
- 15 - Geoteknisk vurdering, datert 30.04.2024
- 16 - Uavhengig kontroll geoteknisk vurdering, datert 25.04.2024
- 17 - Historisk kartlegging - grunnforurensning, datert 09.02.2024
- 18 - Trafikkanalyse, datert 15.03.2024
- 20 - Støyutredning, datert 28.02.2024
- 21 - 3D modell utklipp

Sammendrag:

På vegne av Automobil Holding AS har SE arkitektur oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 til behandling. Hensikten med planen er å utvikle et næringsområde, som bla. kan dekke behovet for ny bilforretning. Planen åpner for ca. 13 000 m² BRA for forretning, industri og lager, med tilhørende arealer til intern vei, parkering,

beplantning og gangarealer. Forretning kan maksimalt tillates inntil 9500 m². Kontor er begrenset til 3500 m².

Planområdet ligger langs fv. 118 Tuneveien, mellom Tune kirke og Tune prestegård. Området grenser til boliger i nord og øst, og næringsareal i sør og vest.

Området er i kommuneplanens arealdel (KPA 2024–2036) disponert til næringsvirksomhet, som kan være industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsvirksomhet omfatter ikke forretning eller handel. Planforslaget er dermed delvis i tråd med kommuneplanens arealdel (industri og lager), mens bilforretning ikke vil være i tråd med KPA.

Kommunedirektøren mener at planforslaget kan bidra positivt til næringsutvikling ved å beholde og skape flere arbeidsplasser i et område mellom Sarpsborg sentrum og bydelssenter Grålum, med gunstig tilknytning til kollektivtrafikk.

Innkomne merknader ved offentlig ettersyn som handlet om trafikkløsninger, overvannshåndtering og utforming av ny bebyggelse er imøtekommet. Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune fremmet innsigelser til manglende rekkefølgekrav for avløp, parkering og mangler ved teknisk plan, men disse er nå løst. Statsforvalteren og fylkeskommunen har også påpekt at planforslaget er i strid med ny arealplan (2024-2036). 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 at detaljreguleringsplan for Tuneveien 31 vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

SE arkitektur har på vegne av Automobil Holding AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Tuneveien 31. Hensikten med planforslaget er å utvikle et næringsområde og legge til rette for forretning, kontor og industri, i all hovedsak bilforretning med tilhørende funksjoner.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger ca. 1,5 km nordvest for Sarpsborg sentrum ved Tunejordet. Området har en gunstig plassering langs fv. 118 Tuneveien med gode kollektivforbindelser. Tilgrensende områder består av både boliger og handelsarealer.

Områdets areal er ca. 15,5 dekar.

Planområdet består i hovedsak av store asfalterte flater samt noe næringsbebyggelse, som inntil nylig ble brukt til bussparkering.

Forholdet til andre planer

Området var i forrige kommuneplanens arealdel (KPA 2015–2031) avsatt til kjøpesenter, som kan omfatte forretninger med plasskrevende varer. I gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2024–2036) er formål endret til nåværende næringsvirksomhet. Dette kan være industri-, håndverks- og lagervirksomhet, men ikke forretning eller handel. Bilforretning vil dermed være i tråd med kjøpesenterformålet (plasskrevende varer) i forrige KPA, men ikke i tråd med formål i ny KPA.

Planforslaget kan bidra til å oppfylle føringer i samfunnsplanen om å styrke næringsutvikling og å skape nye arbeidsplasser. Det anses gunstig at planområdet ligger langs en

transporthovedakse. Sentral beliggenhet i kombinasjon med gang- og sykkelveier og kollektivdekning, kan bidra til å nå nullvekstmålet.

Deler av planområdet langs fv. 118 og Herbergveien er regulert i detaljreguleringsplan for Gang/-sykkelvei langs rv. 127, vedtatt 15.06.1989.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til forretning, kontor og industri. Forslagsstiller ønsker høy utnyttelse, og det er i all hovedsak planlagt å etablere bilforretning, verksted og tilhørende kontorer. Planforslaget legger til rette for ca. 12 000 m² BRA fordelt på tre delområder, med tilhørende intern vei, parkering, beplantning og gangarealer.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Terrenget faller mot sør, noe som gjør at ny bebyggelse vil fremstå som lavere mot Tuneveien. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor eksisterende byggegrense langs Tuneveien, og intern vei vil dele opp næringsarealet og sikre en åpen siktlinje fra boligområdet langs Prost Krogs vei i øst.

Planforslaget begrenser antall utkjørsler. Grønt areal og fortau langs vestsiden av Herbergveien vil gi et tydelig skille mellom kommunal vei og planområdet, og en grønn buffer mot boliger på den andre siden av Herbergveien. Grønt areal langs Herbergveien vil også forbedre overvannshåndteringen sammenlignet med dagens situasjon. For påslipp av fett- og oljeholdig avløpsvann gjelder egen forskrift, og det må foreligge godkjent påslippstillatelse.

Planforslaget viderefører gang- og sykkelvei langs Tuneveien, og sikrer fortau på begge sider av Herbergveien gjennom rekkfølgebestemmelser. Det er lagt inn vegetasjonsskjerm mot Herbergveien i plankartet, men øvrig beplantning vist i illustrasjonsplanen, er ikke juridisk bindende.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens vurdering av formål

Fylkeskommunen har gjennom fylkesplanen endret avgrensning for handel for plasskrevende varer, og Tuneveien 31 er dermed ikke lenger innenfor området for plasskrevende varer i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Kommunen må forholde seg til fylkesplanen ved revidering av kommuneplanens arealdel, og endring av formål i KPA kom som følge av dette.

Kommunedirektøren vil bemerke at formål fortsatt er næring, men at det ikke omfatter bilforretning eller annen handel. Bilforretningen Automobil Holding AS ligger i dag i Herbergveien 13-15, rett ovenfor Dahles Auto og ca. 150 meter fra planområdet. Virksomheten trenger mer areal for å kunne beholde ansatte og utvikle driften videre. Forslagsstiller forholdt seg til gjeldende kommuneplan ved oppstart av planarbeidet og planforslaget vil ivareta eksisterende næringsvirksomhet omtrent på samme sted.

Planforslaget tilrettelegger for å beholde og skape flere arbeidsplasser i kommunen, langs en hovedakse mellom Sarpsborg sentrum og bydelssenter Grålum. Arealet ligger i nær tilknytning til handelsområdet på Tunejordet, og har god kollektivdekning og gang/sykkelforbindelse. Kommunedirektøren mener at planforslaget kan bidra positivt til næringsutvikling, og legger vekt på å beholde arbeidsplasser i kommunen. Bilforretning er en type virksomhet som av hensyn til arealbehov ikke er egnet for å lokaliseres i sentrum.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 19.10.2023, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Utvalg for plan, miljø og teknikk behandlet i møte 03.06.2024, sak 21/24, forslag til reguleringsplan for Tuneveien 31, og vedtok dette lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 22.06.2024 – 11.09.2024. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 22.06.2024. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 25.06.2024 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 6 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.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget på grunn av manglende rekkefølgekrav for avløp og parkering. Innsigelsene ble trukket 29.04.2025 og 07.10.2025.

Østfold fylkeskommune fremmet innsigelse til samferdsel, plan, prosjektering og utbygging. Innsigelsen ble trukket 27.11.2025.

Merknader som er imøtekommet

- Statsforvalter fremmet innsigelser til avløp og parkering. Begge innspill er fulgt opp og revidert i planen. Strengere parkeringsbestemmelser er lagt inn i bestemmelsene, og innsigelsen til avløp ble trukket samtidig for flere planer.
- Østfold fylkeskommune fremmet innsigelse på grunn av mangler i teknisk plan og konflikt med byggegrense mot fv. 118. Dette er imøtekommet ved å sikre at intern vei og parkering er fleksibel og reversibel, samt at inngang til bebyggelse er uavhengig av den interne veien, med justeringer i bestemmelse § 4.13.
- NVE har gitt en generell uttalelse.
- Statens vegvesen påpekte behov for tydelig visualisering av friskt i plankart og støyhåndtering. Dette er imøtekommet i reviderte plandokumenter.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
Nabo i Tuneveien 46 påpeker at planforslaget feilaktig omtaler hans hus som ikke vernet.	Boligen er omtalt i verneverdivurderingen fra 2007 og vurdert til vernegrad 2. Boligen har likevel ikke et formelt vern. I kommuneplanens arealdel (2024–2036) er boligen omfattet av bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_14 Tuneraet. Planforslaget berører ikke Tuneveien 46.
Nabo i Tuneveien 50b er uenig i planene om å bygge en så stor bilforretning. Dette vil ødelegge utsikten hans fra andre etasje og medføre mye støy under byggeperioden.	Planforslaget vurderes ikke å forringe utsikten til Tuneveien 50b i vesentlig grad. Området er avsatt til næringsformål, og noe aktivitet må derfor påregnes. TEK17 ivaretar støykrav i anleggsperioden i tråd med gjeldende regelverk, og utbyggingen skjer innenfor rammene som sikrer forsvarlig

	håndtering av støy og andre midlertidige ulemper.
Statsforvalter og Østfold fylkeskommune påpeker at planens formål er i strid med kommuneplanens arealdel (2024- 2036), der eiendommen er disponert til næringsvirksomhet og dermed ikke ment for bilforretning.	Kommunedirektøren mener at planforslaget kan bidra positivt til næringsutvikling ved å beholde og skape flere arbeidsplasser i kommunen, i et område mellom Sarpsborg sentrum og bydelssenter Grålum med gunstig tilknytning til kollektivtrafikk. Planforslaget regulerer eiendommen til formålene forretning, kontor og industri. Dette åpner for en mulig etablering av bilforretning, men en reguleringsplan kan ikke styre hvilken virksomhet som etablerer seg her. Forretning kan maksimalt tillates på inntil 9500 m ² . Kontor er begrenset til 3500 m ² . Industri og lagervirksomhet vil være i tråd med KPA, mens en eventuell etablering av bilforretning vil være i strid med KPA.

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.

Planområdet har inntil nylig vært en asfaltert parkeringsplass for busser langs den trafikkerte Tuneveien, og anses ikke som egnet for lek og opphold for barn og unge. Oppgradering av gang- og sykkelvei langs Tuneveien, med tilrettelegging av krysningspunkt i Herbergveien, anses som en forbedring for gående og positivt for barn og unge. Planen fortrenger ikke lekeområder og legger heller ikke opp til nye bo- og lekeområder.

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 og 8. 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 av fylkeskommunal eiendom er nødvendig for å opparbeide gang- og sykkelvei langs Tuneveien.

Grunnforhold

Området er definert som randmorene med sandige og siltige masser. Det finnes grunnundersøkelse for nærområdet fra tidligere utførte geotekniske vurderinger.

Områdestabiliteten er vurdert av Sweco i vedlagt rapport (vedlegg 15). I de nærmeste og mest relevante undersøkelsesområdene er det ikke påvist kvikkleire, og konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av Asplan Viak (vedlegg 16).

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen, om opparbeiding av teknisk infrastruktur. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer separering av avløpsnett mellom Albert Moeskausvei og Hunnskinneveien.

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. Dersom utbyggingsavtale ikke inngås vil utbygger ikke få tillatelse før tiltaket er gjennomført.

Oppsummering

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

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Tuneveien 31, vedtas.

Forslag til detaljreguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

De deler av gjeldende reguleringsplan 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. En eventuell utbyggingsavtale vil forplikte kommunen til å opparbeide tiltakene. Utbyggingsavtalen vil behandles i politisk sak til formannskapet og bystyret.

Kommunen skal overta nytt fortau langs Herbergveien som forslagsstiller skal opparbeide. Kommunen vil få ansvar for å vedlikeholde fortauet.

Miljø:

Planen vil forbedre overvannshåndteringen med etablering av grønne arealer langs Herbergveien og eventuelle tiltak som permeable dekker og blågrønne tak. Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. Ingen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen er påvist.

Folkehelse:

Forlengelse av gang- og sykkelvei langs Tuneveien, fortau langs deler av Herbergveien, og sykkelparkering på planområdet, kan bidra til at flere velger å sykle og gå. Dette anes som bra for folkehelsen og kan bidra til FN' Bærekraftsmål 3 - God helse og 11 - Bærekraftige byer og samfunn.